

# Ruimtelijke onderbouwing

omgevingsvergunning Hoge Morsweg 111

vastgesteld



**Leiden**



**omgevingsvergunning Hoge Morsweg 111**

## Inhoudsopgave

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Kennisgeving</b>                                             | <b>4</b>  |
| <b>Vaststellingsbesluit</b>                                     | <b>6</b>  |
| <b>Ruimtelijke onderbouwing</b>                                 | <b>15</b> |
| <b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>                               | <b>15</b> |
| 1.1      Aanleiding                                             | 15        |
| 1.2      Begrenzing Plangebied                                  | 15        |
| 1.3      Vigerend bestemmingsplan                               | 15        |
| <b>Hoofdstuk 2      Beschrijving van de omgevingsvergunning</b> | <b>17</b> |
| 2.1      Geschiedenis van het plangebied                        | 17        |
| 2.2      Inventarisatie plangebied                              | 19        |
| 2.3      Ontwikkeling                                           | 19        |
| <b>Hoofdstuk 3      Ruimtelijk beleidskader</b>                 | <b>21</b> |
| 3.1      Europees en nationaal beleid                           | 21        |
| 3.2      Provinciaal en regionaal beleid                        | 22        |
| 3.3      Gemeentelijk beleid                                    | 23        |
| <b>Hoofdstuk 4      Omgevingsaspecten</b>                       | <b>27</b> |
| 4.1      Archeologie                                            | 27        |
| 4.2      Cultuurhistorie                                        | 29        |
| 4.3      Ecologie                                               | 31        |
| 4.4      Kabels en leidingen                                    | 33        |
| 4.5      Milieu                                                 | 33        |
| 4.6      Milieueffectrapportage                                 | 37        |
| 4.7      Stedenbouwkundige inpassing                            | 37        |
| 4.8      Verkeer en vervoer                                     | 38        |
| 4.9      Water                                                  | 41        |
| 4.10      Wonen                                                 | 48        |
| <b>Hoofdstuk 5      Procedurele aspecten</b>                    | <b>51</b> |
| 5.1      Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)          | 51        |
| 5.2      Procedure                                              | 51        |

|                    |                                  |           |
|--------------------|----------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>           | <b>55</b> |
| 6.1                | Economische uitvoerbaarheid      | 55        |
| 6.2                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 55        |
| <b>Plancontour</b> |                                  | <b>57</b> |
| Bijlage 1          | Plancontour                      | 57        |

## **Kennisgeving**

## **Omgevingsvergunning Hoge Morsweg 111 verleend**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden maken bekend een 1<sup>e</sup> fase omgevingsvergunning met identificatienummer NL.IMRO.0546.PB00053-0301 te hebben verleend voor de locatie Hoge Morsweg 111.

De omgevingsvergunning heeft betrekking op de bouw van tien woningen tussen de Hoge Morsweg en de Zirkoonstraat.

Het ontwerpbesluit heeft van 14 mei 2012 t/m maandag 25 juni 2012 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

### **Inzage**

Het besluit ligt vanaf 19 september 2013 t/m 31 oktober 2013 ter inzage. Een digitale versie is raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De PDF-versie is te downloaden op [www.leiden.nl/ruimtelijkeordening](http://www.leiden.nl/ruimtelijkeordening). In het stadhuis en het servicepunt Bouwen en Wonen kan een papieren versie van het ontwerp worden ingezien.

### **Beroep**

Tijdens de beroepstermijn kan een beroep worden ingesteld door de volgende personen:

- belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijze te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Een beroepschrift kunt u verzenden naar de Rechtbank 's-Gravenhage, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Naast een beroepschrift kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de rechtbank. Het besluit treedt in werking de dag na afloop van de genoemde beroepstermijn of wanneer op een eventueel verzoek om voorlopige voorziening is besloten.

### **Informatie**

Servicepunt Bouwen en Wonen, tel. 14-071 of e-mail: [service.bowo@leiden.nl](mailto:service.bowo@leiden.nl).

## **Vaststellingsbesluit**

Alsumex BV  
t.a.v. A. van der Laan  
Lagewaard 28  
2396 AV KOUDEKERK AAN DEN RIJN

Gemeente Leiden  
Bezoekadres Stadsbouwhuis  
Langegracht 72  
Postadres Postbus 9100  
2300 PC Leiden  
Telefoon 14 071  
E-mail bodvs@leiden.nl  
Website [www.leiden.nl/gemeente](http://www.leiden.nl/gemeente)

Datum 17-09-2013  
Ons Kenmerk WABO 120127/308711 OLO

Contactpersoon R.F.M. Bakker  
Doorkiesnummer (071) 5165779

Onderwerp Beslissing op uw aanvraag om omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase voor het bouwen van 10 woningen met garage en vergroten van geluidsmuur, plaatselijk bekend Hoge Morsweg 111 (sectie X, nr. 4240).  
Datum binnenkomst 23-01-2012

datum besluit 17-09-2013

Geachte heer Van der Laan,

Op 23-01-2012 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de locatie Hoge Morsweg 111, kadastraal bekend sectie X, nr. 4240 voor het project "het bouwen van 10 woningen met garage en het vergroten van de geluidsmuur". Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Een uitweg te maken,

Wij hebben besloten om de vergunning 1<sup>e</sup> fase te verlenen. Eventuele indiener(s) van zienswijzen zijn van de vergunningverlening in kennis gesteld en wij wijzen erop dat rechten van derden aan het gebruik van deze vergunning in de weg kunnen staan. U treft de vergunning bijgevoegd aan. In uw omgevingsvergunning staan doorgaans voorwaarden vermeld, bijvoorbeeld de voorwaarde dat nog nadere constructieve gegevens overgelegd en beoordeeld moeten worden voordat met de werkzaamheden mag worden gestart. Het is dus belangrijk dat u kennis neemt en rekening houdt met de in uw omgevingsvergunning opgenomen voorwaarden. Ook vragen wij uw aandacht voor het onderstaande, waarbij opgemerkt moet worden dat wellicht niet alle mededelingen op uw vergunning van toepassing zijn.

### **Op tijd beginnen**

Na inwerkingtreding van uw vergunning heeft u maximaal 26 weken (activiteit kap 52 weken) de tijd om met de werkzaamheden te beginnen. Na die 26 weken loopt u het risico dat de vergunning wordt ingetrokken. Uiteraard kunnen er omstandigheden zijn waardoor u niet binnen 26 weken kunt beginnen. In dat geval verzoeken wij u ons hiervan in kennis te stellen en daarbij ook aan te geven wanneer u wel kunt starten met de werkzaamheden.

### **Betaling leges**

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u een aparte, gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

### **Verplichting tot melden start en voortgang van de bouwwerkzaamheden**

Een belangrijke taak van onze inspecteurs is het controleren of er in overeenstemming met de verleende vergunning wordt gebouwd. Goedgekeurde tekeningen moeten daarom steeds op het werk aanwezig zijn en u dient het begin van de werkzaamheden alsmede de start van heiwerkzaamheden, het betonstorten voor de fundering en de verdiepingen altijd te melden. Voordat met het storten van beton mag worden begonnen, dienen de wapening, bekisting en ondersteuning van de betonconstructie voorts door het team Bouwtoezicht te zijn goedgekeurd. De keuring moet 48 uur voor de voorgenomen aanvang van het storten worden aangevraagd bij de afdeling Handhaving, team Bouwtoezicht, telefoon 14 071.

Als alle werkzaamheden zijn afgerond, dient u ons hiervan in kennis te stellen. De meldingen kunt u doen via [service.bowo@leiden.nl](mailto:service.bowo@leiden.nl) of faxnummer 071 - 516 7880 onder vermelding van het omgevingsvergunningnummer en het perceel waarop de vergunning van toepassing is.

### **Afvoerleidingen / riolering / herbestrating**

Afvoerleidingen moeten zijn aangesloten op het openbaar riool. Dit zal door de gemeente voor rekening van de vergunninghoud(st)er worden uitgevoerd. Voordat de aansluitingen worden gemaakt dient eerst een nog te bepalen bedrag ter nadere verrekening in de gemeentekas te worden gestort (gironr. 37206 ten name van de afdeling Stedelijk Beheer, Unit Civiel 1, onder vermelding van 'aansluiting riolering LDN01X 04240 '). Verder moet de hemelwaterafvoer zijn aangesloten op de huisriolering \*lozen op het buitenwater.

Voor eventuele herbestrating, die als gevolg van de werkzaamheden uitgevoerd moet worden, dient een nog te bepalen bedrag ter nadere verrekening in de gemeentekas te worden gestort (gironr. 37206 ten name van de afdeling Stedelijk Beheer, unit Civiel 4, onder vermelding van "waarborgsom bestrating LDN01X 04240 ").

### **Milieu**

Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit. Indien u nog een bodemonderzoek moet verrichten, wijzen wij erop dat hieruit kan blijken dat mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omgevingsvergunning treedt in dat geval pas in werking zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van Milieudienst West-Holland dient een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier ([www.mdwh.nl](http://www.mdwh.nl)). De milieudienst beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m<sup>3</sup> schone grond dient een melding te worden gedaan via [www.meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl](http://www.meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl).

**Archeologie**

Indien archeologische resten worden aangetroffen, dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de minister van OC&W, door tussenkomst van de unit Monumenten en Archeologie van de gemeente, tel. nr. 071-5167950.

De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

**Overige vergunningen**

Hoewel in de omgevingsvergunning de meeste vergunningstelsels zijn geïntegreerd, kan het toch voorkomen dat u nog andere vergunningen nodig hebt. Zo is op grond van artikel 2.10 van de Algemene Plaatselijke Verordening voor het hebben van voorwerpen (keten, steigers, bouwmaterialen e.d.) op, in, over of boven de weg een afzonderlijke vergunning nodig. Volgens artikel 5.24 van de Algemene Plaatselijke Verordening is ook voor het hebben van voorwerpen in, over of boven een openbaar water een afzonderlijke vergunning nodig. Deze vergunningen kunnen worden aangevraagd bij de afdeling Service & Informatie, telefoonnummer 071-5165503, unit Parkeren, Markt en Water, postbus 495, 2300 AL Leiden.

**Inbraakgevoeligheid en omgeving**

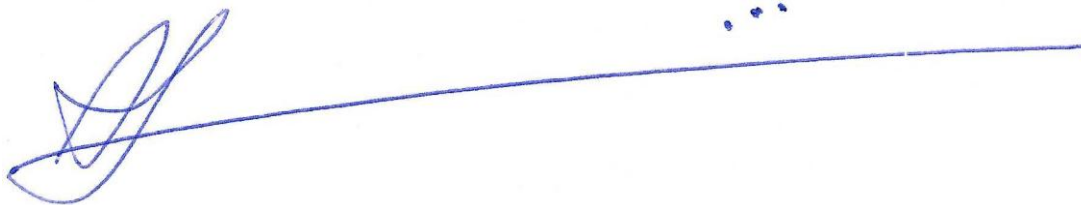
Wij maken u er op attent dat inbrekers regelmatig bouwsteigers gebruiken om panden die verbouwd worden en de naastgelegen panden te betreden. Wij raden u daarom aan afdoende maatregelen te nemen tegen inbraak. Tevens adviseren wij u om uw omgeving te laten weten dat u gaat beginnen met de (ver)bouwwerkzaamheden.

**Meer informatie**

Voor informatie en vragen kunt u terecht bij het Servicepunt Bouwen & Wonen van de gemeente Leiden, telefoon 14 071 of per e-mail: bodvs@leiden.nl.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leiden,  
namens dezen,



A.H. Karbet  
Teamleider Vergunningen & Subsidies

Kopie aan: Swieten Partners Architecten BV, Sint Jacobsgracht 4, 2311 PW LEIDEN



# Omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase

(uitgebreide procedure)

## Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

Alsumex BV

adres:

Lagewaard 28

postcode en woonplaats:

2396 AV KOUDEKERK AAN DEN RIJN

ingekomen op:

23-01-2012

geregistreerd onder nummer

Wabo 120127/ 308711 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Hoge Morsweg 111, kadastraal bekend sectie X, nr. 4240, voor het project: “het bouwen van 10 woningen met garage en het vergroten van de geluidsmuur”. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Een uitweg te maken, te hebben of te veranderen.

### **ten aanzien van de activiteit “het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde”**

Het plan voor het bouwen van 10 woningen met garage, de omliggende bestrating en een geluidsmuur aan de Hoge Morsweg 111 ligt in een zone waarvoor op grond van het “paraplubestemmingsplan Archeologie” geen dubbelbestemming voor archeologische waarden geldt. De activiteit 'het uitvoeren van een werk' (vanuit archeologisch oogpunt) in de omgevingsvergunning is daarom niet noodzakelijk.

### **Ten aanzien van de activiteit “een uitweg te maken, te hebben of te veranderen”.**

Op grond van artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2009 (APV) is het verboden zonder vergunning een uitweg naar de weg en/of verandering te brengen in een bestaande uitweg.

Aangezien wij op 5 juli 2013 reeds een omgevingsvergunning voor de activiteit “een uitweg te maken, te hebben of te veranderen” hebben verleend (Wabo 120873/ 434989 OLO), maakt deze activiteit geen onderdeel uit van deze aanvraag.

De aanvrager kan op grond van artikel 2.5 van de Wabo verzoeken om een omgevingsvergunning in twee fasen te verlenen. De 1<sup>e</sup> fase heeft dan slechts betrekking op de door de aanvrager aan te geven activiteiten.

Bij de ingediende aanvraag omgevingsvergunning heeft u verzocht om in de 1<sup>e</sup> fase alleen de activiteit “het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” te betrekken.

**overwegende:**

**ten aanzien van de procedure**

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 06-02-2012 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 14-05-2012 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen en / of adviezen op de ontwerpbeschikking ingediend.

**bestemmingsplan**

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of regels die zijn gesteld op grond van artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ter plaatse is het bestemmingsplan "Morskwartier" van kracht en geldt de bestemming "Tuinbouwgebied".

Het bouwplan is in strijd met het genoemde bestemmingsplan omdat het realiseren van woonbebouwing op deze gronden niet is toegestaan.

Op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij zijn van oordeel dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.PB00053-0301) is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

## BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase te verlenen voor het project: "Het bouwen van 10 woningen met garage en het vergroten van de geluidsmuur", plaatselijk bekend Hoge Morsweg 111, kadastraal bekend sectie X, nr. 4240, dat bestaat uit de volgende activiteiten:
  - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

**bijgevoegde documenten**

De volgende toegevoegde gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning:

- Situatiekening 308711 1325861247082 Hoge MorswegBB120509.pdf van 23-01-2012;
- Situatiekening 308711 1325861928281 211140 DO1-03-situatie 111214BB120509.pdf van 23-01-2012;
- FTP 308711 1327334773922 papierenformulier.pdf van 23-01-2012;

- Situatietekening 308711 1327396328447 208360 Uittreksel kadastrale kaart LEIDEN X 3596BB120509.pdf van 24-01-2012;
- Overig 308711 1327396478936 211140-001-BT fotoBB120509.pdf van 24-01-2012;
- Overig 308711 1327396861188 rapport-con-VO-10199SOL-TL-071110BB120509.pdf van 24-01-2012;
- Overig 308711 1327396930411 toets-bijlage totaalBB120509.pdf van 24-01-2012;
- Overig 308711 1327397146890 FD 1549-5-RA-001-def 120105BB120509.pdf van 24-01-2012;
- Overig 308711\_1378125926594\_B50-280813.pdf.
- Overig 308711\_1378125950380\_B100G-280813.pdf.
- Overig 308711\_1378125968998\_B100P-280813.pdf.
- Overig 308711\_1379327940042\_B100G\_280813BB130916.pdf
- Overig 308711 1327397931604 bijl2BB120509.pdf van 24-01-2012;
- Overig 308711 1327397995996 boorprof-orig-1BB120509.pdf van 24-01-2012;
- Overig 308711 1327398033221 ho-MDWH2BB120509.pdf van 24-01-2012;
- Situatietekening + parkeren 120127, parkerenBB120509.pdf van 03-05-2012;
- Ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.PB00053-0301).

#### **inwerkingtreding**

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

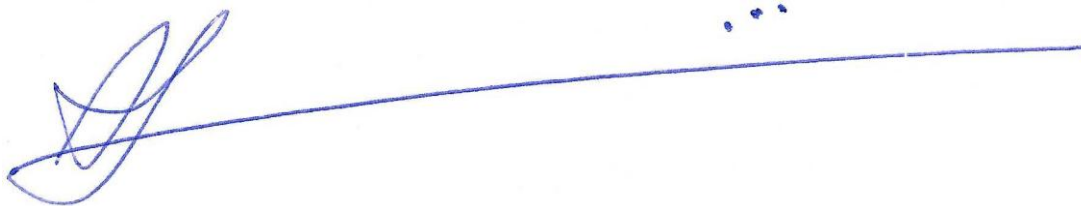
Indien tijdens genoemde termijn van 6 weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt deze beschikking niet eerder in werking dan nadat op het verzoekschrift is beslist.

#### **beroepsclausule**

Wie door het verlenen van deze vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen, en tijdig zienswijzen tegen het ontwerpbesluit heeft gemaakt, kan daartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van 6 weken na datum van verzending of uitreiking van het besluit beroep instellen bij de rechtbank, Sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Indien onverwijld spoed - gelet op de betrokken belangen - het vereist, kunt u ook de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Verzonden: 17 september 2013

Burgemeester en wethouders,  
namens dezen,



A.H. Karbet  
Teamleider Vergunningen en Subsidies



# Ruimtelijke onderbouwing

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op 23 januari 2012 is door Alsumex een aanvraag omgevingsvergunning 1e fase (BV 120127) ingediend voor de bouw van 10 woningen aan de Hoge Morsweg 111.

Deze grond is in eigendom van deze ontwikkelaar. In 2010 is met toepassing van een procedure ex artikel 19 lid 2 WRO vrijstelling verleend voor de bouw van onder andere zeven rijwoningen op dezelfde locatie.

Deze zeven woningen bleken de afgelopen jaren niet goed in de markt te liggen.

Ter vervanging van het plan voor zeven woningen is nu een plan ingediend voor 10 rijwoningen. Waren de zeven woningen ontsloten via een galerij, de 10 nieuwe woningen liggen langs een 'gewone' straat en zijn naar verwachting beter verkoopbaar.

Alsumex verzoekt de gemeente via de aanvraag om omgevingsvergunning om medewerking voor dit aangepaste plan. De gemeente is in beginsel bereid medewerking te verlenen aan het aangepaste plan en de daartoe vereiste procedures op te starten.

Onderdeel van deze procedure is de zienswijzentermijn. Gedurende die termijn kan eenieder een zienswijze indienen met betrekking tot het voornemen. Gedurende deze zienswijzentermijn zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn verder geen beletselen meer om de omgevingsvergunning te verlenen.

### 1.2 Begrenzing Plangebied

Het plangebied bestaat uit het stuk grond gelegen tussen de Zirkoonstraat, Spinelstraat, Hoge Morsweg en de bedrijfsbebouwing van Akerboom in het Morskwartier in Leiden. Kadastraal is de locatie bekend onder sectie X, nummer 4240.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie is 'Morskwartier'. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 15 juli 1964. Gedeputeerde Staten (GS) hebben het plan op 5 augustus 1965 goedgekeurd.

Het huidige bestemmingsplan 'Morskwartier 1996' is door de Raad vastgesteld op 22 april 1997 en door Gedeputeerde Staten op 6 december 1997 goedgekeurd. Dit bestemmingsplan geeft aan de grond een bestemming UW1, te weten Uitwerkingsgebied Wonen 1.

Aan dit gedeelte van het bestemmingsplan is door GS goedkeuring onthouden vanwege strijdigheid met de geluidscontour van de nabijgelegen scheepswerf van Akerboom. Voor deze locatie, waaraan goedkeuring is onthouden, moet dus teruggevallen worden op het oude bestemmingsplan uit 1964.

De bestemming ter plaatse is 'Tuinbouwgebied'. Deze gronden komen niet in aanmerking voor woonbebouwing. De aanvraag is dus in strijd met het vigerende bestemmingsplan.



## **Hoofdstuk 2 Beschrijving van de omgevingsvergunning**

### **2.1 Geschiedenis van het plangebied**

#### **2.1.1 Geschiedenis van Leiden**

Na de vorming van de strandwallen en een geleidelijke zeespiegelstijging, vanaf circa 5000 jaar geleden, werd het Hollandse landschap steeds meer afgezonderd van de directe invloeden van de zee. Na het steeds verder dichtslibben van riviermondingen in de strandwallen, verzoette het milieu en ontstond langzaam een dik veenpakket: het Holland Laagpakket. Rondom Leiden bleef de Oude Rijn een grote rol spelen in de vorming van de ondergrond. De rivier verlegde haar oevers regelmatig, en zette aan weerszijden grote hoeveelheden klei en zand af. Achter deze oeverafzettingen ontstonden relatief hoog gelegen kreek- en geulsystemen, waar eveneens klei en zand werd afgezet.

Deze oeverafzettingen langs de Oude Rijn en aangetakte krekten vormden vanwege de hogere ligging en stevigere ondergrond van oudsher ideale vestigingsplaatsen voor ijzertijd nederzettingen.

Na de vorming van de strandwallen en een geleidelijke zeespiegelstijging, vanaf circa 5000 jaar geleden, werd het Hollandse landschap steeds meer afgezonderd van de directe invloeden van de zee. Na het steeds verder dichtslibben van riviermondingen in de strandwallen, verzoette het milieu en ontstond langzaam een dik veenpakket: het Holland Laagpakket. Rondom Leiden bleef de Oude Rijn een grote rol spelen in de vorming van de ondergrond. De rivier verlegde haar oevers regelmatig, en zette aan weerszijden grote hoeveelheden klei en zand af. Achter deze oeverafzettingen ontstonden relatief hoog gelegen kreek- en geulsystemen, waar eveneens klei en zand werd afgezet.

Deze oeverafzettingen langs de Oude Rijn en aangetakte krekten vormden vanwege de hogere ligging en stevigere ondergrond van oudsher ideale vestigingsplaatsen voor ijzertijd nederzettingen.

De oudst bekende vermelding van bewoning stamt uit het jaar 860 na Christus. De dijk nederzetting werd destijds aangeduid als Leithon. De eerste bebouwing werd opgericht aan de voet van de dijk op de zuidelijke oever van de Rijn, ter plaatse van de huidige Breestraat. Op het punt waar de twee Rijntakken samenvloeiden werd in dezelfde tijd een verdedigingsheuvel, een zogenaamde "motte", opgeworpen. Op de heuvel werd rond het jaar 1200 de nu nog bestaande burcht gebouwd.

De stad ontstond op een kruispunt van een aantal belangrijke water- en landwegen. De Nieuwe en de Oude Rijn voegden zich hier samen tot één rivier. De Leidse Vliet en de Mare stroomden hier in de Rijn uit. De stad had een centrale functie voor het omliggende platteland als markt- en handelscentrum.

Al snel kreeg men te maken met ruimtegebrek in de stad. In de middeleeuwen zouden uiteindelijk vier stadsvergrotingen plaatsvinden: de Hoge Woerd, de uitleg in de Waard, de uitleg in de Mare en tenslotte de uitleg van het Nieuwland en Rapenburg in 1386.

Aan de oostzijde van de Mare (nu Lange Mare) lag een zelfstandige woonkern. Aan de westzijde van de Mare lag verspreide bebouwing langs de Maredijk en de weg over de Mors. Deze bebouwing werd in 1355 gedeeltelijk binnen de stadsgrenzen gebracht. Om de stadsuitbreidingen aan te laten sluiten op de oude stad werden nieuwe bruggen tussen de stadsdelen aangelegd.

Als gevolg van de bevolkingsgroei begon men tegen het einde van de 17de eeuw de raamlanden in het Nieuwland te bebouwen. Door de groeiende welvaart van de stad was dit echter niet voldoende. De stad werd in de daaropvolgende periode verder uitgebreid. Na enkele

kleinere uitbreidingen volgde in 1611 een grotere uitbreiding, ten noorden van de bestaande stad, gevolgd door meerdere stadsuitbreidingen. Na deze uitbreidingen was het gebied binnen de singels grotendeels voltooid.

In de 18de eeuw liep de welvaart sterk terug. Leiden bleef echter zijn functie als streekcentrum vervullen. Tot het laatste kwart van de 19e eeuw kwam het niet tot grote uitbreidingen buiten de singels. Langs de uitvalswegen, de Rijnovers, De Maredijk en de Singels werden in de eerste helft van de 19e eeuw vooral buitenhuizen en bedrijven als houtzagerijen gebouwd. Tegen het eind van de eeuw werden vooral de zuidelijke singels steeds meer bebouwd met losse villa's of aaneengeschaalde huizen voor de rijkere standen. De eerste stedenbouwkundig geordende uitbreiding van Leiden buiten de singels was de wijk Vreewijk vanaf 1882.

Na de opkomst van de sociale woningbouwverenigingen breidde Leiden zich verder uit. Vanaf de jaren '10 van de vorige eeuw kwamen verschillende uitbreidingen tot stand in de Kooi, in Noord, in de Tuinstadwijk, in het Haagwegkwartier en in de Rijndijkbuurt. De wijken in het noorden waren veelal bedoeld voor de arbeiders, terwijl de uitbreidingen in het zuiden veelal werden gebouwd voor de middenklasse en de welgestelden. Pas in de periode van de Wederopbouw volgden ook aan de zuidzijde uitbreidingen met sociale woningbouw.

De uitbreidingen in de Vogelwijk en het Poelgeest- en Houtkwartier waren een direct gevolg van de grenswijziging van 1920 die dit gebied bij de gemeente Leiden trok. De tramlijn die langs de Rijnsburgerweg liep zorgde voor een goede verbinding met het centrum van de stad.

## **2.1.2 Geschiedenis van het plangebied**

Het plangebied is gelegen in het Morskwartier. Het Morskwartier ligt in het westen van Leiden. Deze wijk wordt ruwweg begrensd door de Plesmanlaan in het noorden, de spoorlijn Den Haag-Amsterdam in het oosten, de Rijn in het zuiden en de snelweg A44 in het westen.

Tot begin jaren '30 van de vorige eeuw bevond zich in de wijk hoofdzakelijk bebouwing langs de uitvalswegen en doorgaande wegen: de Lage Morsweg, Hoge Morsweg en de Haagse Schouwweg. De gemengde bebouwing aan met name de Hoge Morsweg herinnert nog goed aan deze tijd.

Medio jaren '30 van de vorige eeuw werd gestart met grootschaliger woningbouw, met name in het noordoostelijke deel van de wijk.

In samenwerking met de gemeente Oegstgeest werd in de jaren '60 van de vorige eeuw een bestemmingsplan opgesteld voor de gehele wijk. In de loop van de afgelopen jaren is de wijk zo 'volgebouwd'.

De wijk bestaat uit woonbuurtjes uit verschillende tijdperken: de oudste bebouwing langs de uitvalswegen, nieuwere woonbebouwing uit de jaren '30 van de vorige eeuw, woningbouw uit de jaren '60 (Juwelenwijk), en vervolgens de jaren '70 (Jan Luykenlaan), de jaren '80 (De Bockhorst en Koppelstein) en na de eeuwwisseling (Kornalijnstraat en omgeving). Rond de Diamantlaan ontstond een concentratie van voorzieningen. Hier bevindt zich onder andere het wijkwinkelcentrum, het Diamantplein.

Langs de Haagse Schouwweg bevindt zich een concentratie van sportvoorzieningen: onder andere de velden van Docos en de 3 Octoberhal.

Aan de Hoge Morsweg is een bestaand element nog het vermelden waard: de scheepswerf van Akerboom. Deze werf herinnert nog aan het gemengde karakter van de Hoge Morsweg destijds. Ondanks oprukkende woningbouw is de scheepswerf nog steeds in gebruik als zodanig en onlangs zelfs nog uitgebreid.

## 2.2 Inventarisatie plangebied

Het plangebied is op dit moment onbebouwd en wordt gebruikt als parkeerplaats en opslagterrein. De totale oppervlakte bedraagt circa 2.000 m<sup>2</sup>.

## 2.3 Ontwikkeling

### 2.3.1 Beschrijving van het plan

#### Woningbouw

Het verzoek om omgevingsvergunning voor de bouw van 10 woningen is onderdeel van een al langer lopend woningbouwproject in het Morskwartier.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Morskwartier 1996' op 22 april 1997 heeft de raad besloten dat deze locatie, waar voorheen een kwekerij gevestigd was, voor woningbouw in aanmerking kwam.

#### Uitwerkingsplan

Omdat de precieze stedenbouwkundige verkaveling nog niet was uitgewerkt zijn deze gronden opgenomen als uit te werken bestemming. Dat wil zeggen dat eerst een uitwerkingsplan opgesteld moet worden alvorens gebouwd kan worden.

Deze uitwerkingsbevoegdheid is door Gedeputeerde Staten deels niet goedgekeurd. Binnen een bepaalde geluidszone rond de nabijgelegen scheepswerf van Akerboom mochten geen woningen gebouwd worden. Alleen voor het gedeelte van het bestemmingsplan waaraan goedkeuring door de provincie is verleend kan een uitwerkingsplan opgesteld worden.

Op 7 november 2000 heeft ons college een uitwerkingsplan opgesteld voor dat gedeelte van het plan waaraan wel goedkeuring is gegeven. Op basis van dit uitwerkingsplan zijn de woningen gebouwd langs de Rozenkwartsstraat, Kornalijnstraat, Zirkoonstraat en Jadestraat.

#### Artikel 19 procedure

Door een aanpassing van de geluidscontour is het ook mogelijk geworden om op het overige terrein van de voormalige kwekerij woningbouw te plegen. Hiertoe is door Alsumex, de ontwikkelaar en eigenaar van de grond, in 2008 een verzoek om vrijstelling ingediend.

Het verzoek om vrijstelling betrof de bouw van in totaal 16 woningen op het terrein van de voormalige kwekerij tussen de Hoge Morsweg en de Zirkoonstraat en langs de Kornalijnstraat.

Het verzoek viel op te splitsen in een drietaantal onderdelen. Het eerste onderdeel betrof in feite het afronden van het voor een groot deel reeds gerealiseerde woningbouwproject. Aan de Kornalijnstraat naast nummer 11 zijn drie woningen gepland die het blokje langs de Kornalijnstraat afronden.

De vergunning voor deze woningen is nog niet verleend.

Het tweede onderdeel van het verzoek betrof de bouw van zes woningen tussen de Hoge Morsweg en de Zirkoonstraat. De vergunning voor deze woningen is op 28 januari 2011 verleend. Deze woningen van het type twee-onder-een-kap zijn inmiddels in aanbouw. Deze woningen zijn gesitueerd aan een doodlopende straat, de Spinelstraat.

Het derde onderdeel van het verzoek om vrijstelling betrof de bouw van zeven rijwoningen haaks op de Hoge Morsweg en Zirkoonstraat. Deze zeven rijwoningen zijn drie bouwlagen hoog, op een half verdiepte parkeerkelder. De inrit en uitrit naar deze kelder ligt aan de Zirkoonstraat. De woningen beschikken over een tuin en een terras. Aan de kant van Akerboom, de westzijde, krijgen de woningen een 'dove' gevel. Hierdoor fungeert de woningbouw tevens als een geluidsmuur voor het achtergelegen woongebied.

De vergunning voor deze woningen is op 21 januari 2011 verleend.

#### Nieuw plan voor 10 woningen

Deze zeven rijwoningen bleken het afgelopen jaar niet verkoopbaar. Dit komt mede door het ongebruikelijke woningtype: de voordeur aan een galerij en de parkeerplaatsen onder de woning. Gezien het uitblijven van interesse vanuit de markt voor deze woningen heeft de ontwikkelaar besloten dit plan niet uit te voeren maar een nieuw plan ontwikkeld en ingediend.

Dit nieuwe plan bestaat uit de bouw van 10 eengezinswoningen van een 'normaal' woningtype, dat wil zeggen dat de voordeur van de woningen aan een straat ligt en het parkeren eveneens op straat gebeurt.

Het betreft verder eengezinswoningen met een beukmaat van 5,6 m bestaande uit een begane grond met woonkamer, keuken en tuin, een eerste verdieping met drie slaapkamers en een zolder met dakterras. De woningen beschikken over een eigen parkeerplaats en garage.

De woningen worden ontsloten via een straat vanaf de Hoge Morsweg naar de Zirkoonstraat. Deze straat wordt door middel van een deur afgesloten voor doorgaand autoverkeer en is dus uitsluitend bedoeld voor bewoners van de nieuwbouwwoningen.

#### Omgevingsvergunning 1e fase

Deze procedure betreft een omgevingsvergunning 1e fase. Dat betekent dat in eerste instantie een omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit 'strijdig gebruik met bestemmingsplan'. De vergunning heeft dus betrekking op het bouwen van 10 woningen aan de Hoge Morsweg 111 conform de tekeningen zoals weergegeven in aanvraag BV 120127. Dit plan vormt als het ware de 'bouwvelop'.

## Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

### 3.1 Europees en nationaal beleid

#### 3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. De nota is op 23 april 2004 door het kabinet vastgesteld en is tevens door de Tweede Kamer aangenomen.

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol zal spelen. Onderwerpen die aan bod komen zijn: wonen, woonlocaties en verstedelijking, natuur, landschap en waterbeheer, bereikbaarheid en het ruimtelijk accommoderen van de economie.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijk wil zich niet meer met alles bemoeien en wil strategisch op hoofdlijnen sturen. Decentrale overheden krijgen meer ruimte om hun eigen weg te gaan. Het gaat er uiteindelijk om dat de besluitvorming over de inrichting van de ruimte dichterbij de direct belanghebbenden komt te liggen. De Nota Ruimte kenmerkt zich dan ook door:

- Ontwikkelingsplanologie: het ruimtelijk beleid moet beter gaan voldoen aan maatschappelijke wensen en sneller uitgevoerd worden. Het accent zal meer liggen op wat kan en minder op wat moet.
- Decentralisatie: nationale prioriteiten en decentralisatie bepalen de inhoud. De nationale ruimtelijke hoofdstructuur is daarbij een belangrijk kader.
- Deregulering: dit betekent minder rijkssturing. Provincies en gemeenten kunnen hun eigen verantwoordelijkheid verschillend gaan invullen.
- Uitvoeringsgerichtheid: het kabinet legt het accent op uitvoering en financiële dekking.

Voor verstedelijking, infrastructuur en vestiging van bedrijven en economische activiteiten geldt een zogenaamd bundelingsbeleid: nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. Hierbij moet bovendien rekening worden gehouden met recreatieve voorzieningen, groen en water.

Onder het overgangsrecht bij de Wro heeft de Nota Ruimte de status van structuurvisie gekregen. Hierin staat het beleid. Voor de belangen die juridisch moeten doorwerken in bestemmingsplannen is het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte) vastgesteld.

Het verzoek om omgevingsvergunning is niet in strijd met dit beleid.

### **3.1.2 Structuurvisie Randstad 2040**

In de Structuurvisie Randstad 2040 zet het kabinet de koers uit om de Randstad integraalte ontwikkelen tot een duurzame en concurrerende topregio in 2040. Lopende en nieuwe ontwikkelingen en opgaven vragen om een visionair en samenhangend antwoord. Klimaatverandering, internationale arbeidsmigratie, bereikbaarheidsproblemen, vergrijzing van de bevolking en toenemende internationale concurrentie brengen kansen en risico's met zich mee voor de toekomstige concurrentiepositie in de Randstad. De steden van de Randstad ontwikkelen zich in een economisch krachtenveld van verdere internationalisering. De unieke ligging in de delta, de diversiteit en onderlinge nabijheid van steden en landschappen zijn kwaliteiten die de Randstad onderscheidt van andere Europese stedelijke regio's.

Het kabinet wil keuzes maken vanuit vier leidende principes voor de langere termijn. Deze leidende principes zijn:

1. leven in een veilige klimaatbestendige en groenblauwe delta;
2. kwaliteit maken door een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood;
3. wat internationaal sterk is, sterker maken;
4. krachtige duurzame steden en regionale bereikbaarheid.

Het verzoek om omgevingsvergunning is niet in strijd met dit beleid.

## **3.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### **3.2.1 Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, Ontwikkelen met schaarse ruimte'**

Op 2 juli 2010 is de 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld door PS. De kern van deze visie is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers.

Gestreefd wordt naar een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

In de structuurvisie wordt aangegeven welke zaken de provincie Zuid-Holland van provinciaal belang vindt. Hiervoor zijn vijf integrale hoofdpogaven benoemd:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- Stad en land verbonden.

'Visie op Zuid-Holland' is zelfbindend voor de provincie. Het toetsingskader voor de gemeente is uitgewerkt in de provinciale verordening

Het verzoek om omgevingsvergunning is niet in strijd met dit beleid.

### **3.2.2 Provinciale Verordening 'Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland'**

In de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland, op 2 juli 2010 door Provinciale Staten vastgesteld, zijn de provinciale belangen uit de structuurvisie verder uitgewerkt in regels. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeenten voldoen.

Het verzoek om omgevingsvergunning is niet in strijd met dit beleid.

### **3.2.3 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020**

Deze structuurvisie is op 25 juni 2009 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland-Rijnland en vormt het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. Alle ruimtelijke ontwikkelingen in deze regio worden hieraan getoetst.

De visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. Groenblauwe kwaliteit staat centraal;
5. De Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open;
6. Speerpunt voor economische ontwikkeling: Kennis;
7. Speerpunt voor economische ontwikkeling: Greenport.

De Holland Rijnland gemeenten willen een aantrekkelijke regio, waar je niet alleen plezierig werkt en woont, maar ook prettig kunt recreëren. Ook moet Holland Rijnland goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de auto. Verder wil de regio zich onderscheiden in de Randstad en bijdragen aan de internationale positionering daarvan. Onder andere door de toegevoegde waarde op het gebied van landschap, wonen en economie. In het bijzonder voor economische sectoren als Greenport, Bio Sciences en ruimtevaarttechnologie.

Het verzoek om omgevingsvergunning is niet in strijd met dit beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Leiden 2025**

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2025 vastgesteld. De structuurvisie bouwt voort op het Structuurplan Boomgaard van Kennis en de in 2004 vastgestelde Ontwikkelingsvisie: Leiden stad van ontdekkingen. Op de punten die niet in deze structuurvisie zijn opgenomen, is de Boomgaard van Kennis van toepassing. Voor de overige aspecten is de structuurvisie hiervan de ruimtelijke vertaling. Daarnaast is bij het opstellen van de structuurvisie gebruik gemaakt van de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland. De prioriteiten die in de Regionale Structuurvisie voor Leiden zijn benoemd, vormen het uitgangspunt van de structuurvisie.

De uitgangspunten van de structuurvisie zijn het bestaande beleid en de ambities en verwachtingen die in overleg met partijen en partners zijn geformuleerd. Dit heeft geleid tot een Structuurvisie met de volgende ambities:

- de historische binnenstad wordt beter op de kaart gezet;
- het Bio Science Park en de kenniseconomie worden verder ontwikkeld;
- de bereikbaarheid wordt verbeterd;
- de groene en blauwe structuren in en rondom de stad worden versterkt en verbonden;
- de kansen die zich in het Stationsgebied, Transvaal/Vondellaan en op De Waard aanbieden worden benut om met wonen en werken een bijdragen te leveren aan de versterking van de kennisstad.

Het verzoek om omgevingsvergunning is niet in strijd met dit beleid.

### **3.3.2 Ontwikkelingsvisie 'Leiden, stad van ontdekkingen: profiel 2030'**

In 2004 is een gemeentelijke ontwikkelingsvisie vastgesteld waarin een toekomstbeeld wordt geschetst van de stad Leiden. De nadruk ligt op twee pijlers. De eerste pijler is kwaliteit. De historie, de ligging en de levendigheid zijn duidelijke kwaliteiten. Daarnaast valt op dat de Leidse bevolking jong is en een goed opleidingsniveau heeft. De tweede pijler is inbreiding en herstructurering. De stad is nagenoeg volgebouwd, met als gevolg een spanning op de woningmarkt en beperkte ruimte voor wonen, werken en recreëren.

Het verzoek om omgevingsvergunning is niet in strijd met dit beleid. Hier is sprake van inbreiding en herstructurering op een locatie waar dat ook daadwerkelijk mogelijk is.

### **3.3.3 Structuurplan 'Boomgaard van Kennis'**

Het Structuurplan van Leiden 'Boomgaard van Kennis' is vastgesteld in 1995 en beschrijft in hoofdlijnen de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Leiden. Het is bedoeld als sturingskader voor op te stellen bestemmingsplannen. De drie pijlers zijn de versterking van de kennisintensieve werkgelegenheid, het gebruik van de monumentale binnenstad en het bieden van gevarieerde woonmilieus. Ook hier is geconstateerd dat in het stedelijk gebied van Leiden nagenoeg geen ruimte meer is voor geschikte bouwlocaties. Bij het binnenstedelijk realiseren van (woning)bouwopgaven wordt dus gestreefd naar doelmatig ruimtegebruik en een verbetering van de stedenbouwkundige verflechting en ruimtelijke kwaliteit.

De pijlers worden uitgewerkt aan de hand van de volgende thema's:

- de stedelijke contour;
- de stadsgebieden;
- de stedelijke zones;
- de groenstructuur;
- de schaalniveaus;
- de intensivering van functies;
- fietsverkeer;
- openbaar vervoer;
- autoverkeer.

In het structuurplan wordt aandacht geschonken aan de belangrijke functie van de binnenstad. Deze binnenstad wordt gekenmerkt door een middeleeuwse en 17e eeuwse stadsplattegrond, omgeven door een groene singel, met daarbinnen een stelsel van grachten en een groot aantal monumenten.

Het verzoek om omgevingsvergunning is niet in strijd met dit beleid. Er is sprake van

herstructurering van een binnenstedelijke locatie met doelmatig ruimtegebruik.



## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Archeologie

#### 4.1.1 Beleidskader

##### 4.1.1.1 Europees en nationaal beleid

In 1992 werd in Valetta door de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen het 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed', beter bekend onder de naam 'Verdrag van Malta', ondertekend.

De wet tot goedkeuring van het verdrag is aangenomen door het Nederlands parlement en op 9 april 1998 in het Staatsblad gepubliceerd. Na enkele malen uitstel is het wetsvoorstel in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De nieuwe wet heeft zijn beslag gekregen via een wijziging van de Monumentenwet 1988, aanpassingen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en enkele andere wetten.

Met de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het accent komen te liggen op het streven naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem (in situ) en het beperken van (de noodzaak van) archeologische opgravingen. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is tevens het principe 'de verstoorder betaalt'. Bij het voorbereiden van werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren (zoals de aanleg van een weg, een nieuwe woonwijk, een bedrijventerrein), dient onderzocht te worden of daardoor archeologische resten verstoord kunnen worden (dat kan bijvoorbeeld door booronderzoek of sleuvenonderzoek - beide na een gedegen bureauonderzoek).

Als uit het onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn en deze niet ter plaatse behouden kunnen blijven, dan dient de initiatiefnemer van het werk de kosten die gepaard gaan met het opgraven en conserveren van de plaats te dragen.

Met de introductie van de nieuwe wet zijn de kerntaken en bestuurlijke verantwoordelijkheden van gemeenten veranderd. Eén van de belangrijkste consequenties is, dat gemeenten een centrale rol is toegekend in de bescherming van archeologisch erfgoed. In de wet is bepaald, dat gemeenten door inzet van een planologisch instrumentarium het archeologisch belang dienen te waarborgen. Bescherming van het archeologisch erfgoed kan onder meer vorm krijgen door in bestemmingsplannen regels ter bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden op te nemen.

##### 4.1.1.2 Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid en de WAMZ op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen.

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient onderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Het provinciale beleid aangaande archeologie staat vermeld in de Visie op Zuid-Holland.

#### 4.1.1.3 Gemeentelijk beleid

Het archeologisch beleid van de gemeente Leiden - vastgelegd in de Nota Cultureel Erfgoed, vastgesteld door de raad op 20 december 2005 - is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen.

De Leidse bodem is rijk aan archeologische waarden. Veel daarvan zijn echter nog niet of maar ten dele bekend. Bij gebieden waar de waarden niet bekend zijn, maar waar de bodemopbouw de aanwezigheid van archeologische waarden mogelijk maakt, wordt gesproken van een archeologische verwachting. Indien in een in voorbereiding zijnde bestemmingsplan gebieden met archeologische waarden en/of verwachtingen aanwezig zijn dan staan deze gebieden aangegeven op de plankaart binnen de aanduiding "Waarde – Archeologie 1" tot en met "Waarde – Archeologie 7". Voor werkzaamheden die in deze gebieden de grond verstoren, is een aanlegvergunning noodzakelijk, zoals aangegeven in de regels van het bestemmingsplan, met uitzondering van Waarde – Archeologie 1, daarvoor geldt de vergunningplicht van artikel 11 van de Monumentenwet 1988.

Initiatiefnemers dienen bij de aanvraag van bovengenoemde vergunningen een rapport te overleggen. Daarin moet de daadwerkelijke archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord zijn vastgesteld.

Het vaststellen van de archeologische waarde vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen. Voor zover deze stappen gevolgd moeten worden, dienen deze in dat rapport opgenomen te worden met vermelding van de resultaten. Teneinde onnodige procedures te vermijden wordt initiatiefnemer verzocht vooraf contact op te nemen met de Unit Monumenten en Archeologie van de gemeente.

Uitvoering van archeologisch (voor)onderzoek is in Nederland voorbehouden aan daarvoor vergunninghoudende bedrijven of instanties.

### **4.1.2 Onderzoeksresultaten**

#### 4.1.2.1 Inleiding

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.

Het plan voor het bouwen van 10 woningen met garage, de omliggende bestrating en een geluidsmuur aan de Hoge Morsweg 111 ligt in een zone waarvoor op grond van het Paraplubestemmingsplan Archeologie geen dubbelbestemming voor archeologische waarden geldt.

De activiteit 'het uitvoeren van een werk' (vanuit archeologisch oogpunt) in de omgevingsvergunning is daarom niet noodzakelijk.

#### 4.1.2.2 Melding toevalsvondst

Ingeval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W, door tussenkomst van de Unit Monumenten en Archeologie van de gemeente, tel. nr. 071-5167950.

De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

#### 4.1.2.3 Waarneming archeologie

Indien in het plangebied de bodem wordt verstoord, kan het voorkomen dat tijdens of na de werkzaamheden een archeologische waarneming plaatsvindt. Deze waarneming wordt verricht als onderdeel van de gemeentelijke onderzoeksagenda en wordt uitgevoerd door een archeoloog van de gemeente Leiden. De kosten van dit onderzoek komen niet voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer dient op grond van artikel 57 van de Monumentenwet wel de gelegenheid te bieden tot het uitvoeren van deze werkzaamheden. De initiatiefnemer meldt de aanvang van de werkzaamheden dientengevolge uiterlijk drie weken van tevoren aan de gemeente Leiden.

## **4.2 Cultuurhistorie**

### **4.2.1 Beleidskader**

#### 4.2.1.1 Verdrag van Malta

In 1998 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Dit verdrag is hiermee van toepassing op de ontwikkelingslocaties in het plangebied.

#### 4.2.1.2 Nota Belvedere

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in deze nota beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland om daarmee het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

#### 4.2.1.3 Monumentenwet 1988

Een deel van het culturele erfgoed wordt beschermd via de Monumentenwet (1988). Deze wet geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten met een leeftijd hoger dan 50 jaar aan te wijzen als rijksmonument. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningstelsel en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. De Monumentenwet geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten. Onder stads- en dorpsgezicht worden groepen van onroerende zaken bedoeld die een bijzondere eigenschap hebben en in welke zich een of meer monumenten bevinden. De aanwijzing zorgt voor extra bescherming via aangepaste bestemmingsplannen en het daarbij horende vergunningstelsel. De leeftijdsgrens van 50 jaar schuift steeds op, er komen daarom steeds meer gebouwen bij die rijksmonument kunnen worden.

De Monumentenwet richt zich voornamelijk op bescherming. Wanneer het gewenst is dat monumenten gebruikt worden voor het stimuleren van ontwikkelingen, zullen andere instrumenten een rol moeten spelen. De Monumentenwet geeft aan gemeenten de vrijheid om zelf monumenten aan te wijzen en een monumentenlijst op te stellen. Een gemeentelijk monument mag jonger zijn dan 50 jaar, maar kan geen gebruik maken van de middelen die het Rijk ter beschikking stelt. De gemeente Leiden heeft dit uitgewerkt in de gemeentelijke monumentenverordening.

#### 4.2.1.4 Provinciale Verordening Ruimte

De provincie Zuid-Holland vindt het culturele erfgoed een belangrijke kwaliteit van de leefomgeving. Instandhouding van dit culturele erfgoed draagt bij aan versterking van de kwaliteit van de leefomgeving.

De provincie heeft in de Verordening Ruimte, vastgesteld op 2 juli 2010, het toetsingskader uiteengezet waaraan ruimtelijke plannen van gemeenten moeten voldoen. Hierin is ook het molenbiotoopbeleid opgenomen met hierin de bouwmogelijkheden binnen molenbiotopen.

In ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de aanwezige van cultuurhistorische waarden in het plangebied. Voor traditionele windmolens moeten de windvang en het zicht op de molen voldoende zijn gegarandeerd. Daartoe dienen ruimtelijke plannen te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- binnen de straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht/beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- als de molen ligt in het gebied buiten de bebouwingscontouren (kaart 1 van de Verordening) mag de maximale hoogte niet meer zijn dan 1/100<sup>ste</sup> van de afstand tussen bouwwerk/ beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100-regel);
- als de molen ligt in een gebied binnen de bebouwingscontour mag de maximale hoogte van bebouwing/beplanting mag niet hoger zijn dan 1/30<sup>ste</sup> van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30-regel).

### **4.2.2 Onderzoeksresultaten**

#### 4.2.2.1 Beschermd stads- of dorpsgezicht

Het plangebied is niet gelegen binnen beschermd stads- of dorpsgezicht.

#### 4.2.2.2 Landgoedbiotoop

Het plangebied is niet gelegen binnen een landgoedbiotoop.

#### 4.2.2.3 Molenbiotoop

Het plangebied is niet gelegen binnen een molenbiotoop.

#### 4.2.2.4 Rijksmonumenten

In het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten.

#### 4.2.2.5 Gemeentelijke monumenten

In het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke monumenten.

#### 4.2.2.6 Karakteristieke panden

In het plangebied bevinden zich geen karakteristieke panden.

### **4.3 Ecologie**

#### **4.3.1 Beleidskader**

##### 4.3.1.1 Europees en nationaal beleid

###### *Flora- en faunawet*

Werkzaamheden die worden uitgevoerd om ontwikkelingen mogelijk te maken, kunnen mogelijk aanwezige natuurwaarden verstoren of aantasten. Om deze reden dient, in het kader van de Flora- en faunawet, een ecologische toets uit te worden gevoerd om het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de aanwezige natuurwaarden inzichtelijk te kunnen maken. In het kort komen verplichtingen in het kader van de Flora en faunawet op het volgende neer:

- onderzoeken of er beschermde planten of dieren voorkomen in het te ontwikkelen gebied;
- voorkómen van verstoring van deze beschermde planten en dieren;
- eventueel vóóraf bieden van een alternatief voor de gevonden soorten (bijvoorbeeld in de vorm van vervangende verblijfplaatsen);
- eventueel aanvragen van een ontheffing met een gedegen ecologische onderlegger en/of compensatieplan.

De flora- en faunawetgeving is sinds februari 2005 gewijzigd. Hierbij is het beschermingsregime voor algemeen voorkomende soorten verlicht en kan het aanvragen van ontheffingen voor een aantal beschermde soorten worden voorkomend als gewerkt wordt volgens een gedragscode. De gemeentelijke Gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen in Leiden en het daarbij horende ecologische toetsingskader geeft inzicht in de diverse verplichtingen die dit met zich meebrengt en kan op elk stedelijk project worden toegepast.

#### 4.3.1.2 Provinciaal en regionaal beleid

##### *Landschapsbeleidsplan Leidse regio en Warmond 2002*

Het regionale landschapsbeleidsplan heeft meerdere doelstellingen. Aangegeven moet worden hoe de agrarische, ecologische, recreatieve, cultuurhistorische en visueel - ruimtelijke kwaliteiten van het landschap behouden, versterkt of ontwikkeld kunnen worden op een zodanige manier, dat een meerwaarde ontstaat op regionaal niveau. Daarnaast moet er een landschappelijk raamwerk worden ontworpen, waarin functies als landbouw, natuur, waterbeheer, recreatie en mogelijkheden voor verstedelijking duidelijk zijn gepositioneerd. Ook een optimale wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden moet worden aangegeven. De relatie stadland, de voedingsaders voor natuur in de stad, moet worden geoptimaliseerd en worden beschermd.

#### 4.3.1.3 Gemeentelijk beleid

##### *Kaderstelling Bomenbeleid (2004 - 2014; actualisatie Bomennota 1993)*

De Bomennota heeft vier hoofddoelstellingen voor het ruimtelijk, beheersmatig en juridisch beleid: het aanvullen van structuurvormende bomenrijen, het beschermen van bomen (Bomenverordening), het verbeteren van groeiplaatsomstandigheden van bomen, het versterken van stad-land relatie door sortimentskeuze van bomen.

##### *Ecologisch Beleidsplan Leiden (1998)*

Het uitgangspunt van het Ecologisch Beleidsplan Leiden (EBL) is om de natuur mee te laten tellen als bewoner van de stad. Hierbij moeten de kansen om de natuur de stad in te halen optimaal worden benut en bedreigingen voor die natuur zoveel mogelijk worden beperkt, rekening houdend met de multifunctionaliteit van de stad en haar stedelijk groen.

De hoofddoelstellingen van het ecologisch beleidsplan zijn:

- Het complementeren dan wel opstellen van een gebiedsdekkend plan voor een duurzame ecologische groenstructuur van 'groene' en 'blauwe' verbindingen vanuit het buitengebied de stad in.
- Door middel van inrichting, communicatie en regelgeving de Leidse Ecologische Structuur (LES) versterken.
- Profielen, beheermethoden en sortimentskeuze koppelen aan de LES.

##### *Gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen in Leiden (2005)*

De Flora- en Faunawet stelt gemeenten verplicht bij ruimtelijke ontwikkelingen na te gaan of er bedreigde plant- en diersoorten aanwezig zijn in het projectgebied. Een wijziging van deze wet in februari 2005 stelt gemeenten in staat een gemeentelijke gedragscode voor ecologisch beleid vast te stellen. Als één van de eerste gemeenten in Nederland heeft de gemeente Leiden een dergelijk document opgesteld. Dit document is door het Ministerie van LNV goedgekeurd.

Deze Gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen in Leiden dient als leidraad voor ruimtelijke projecten waarbij sprake is van een functieverandering of werkzaamheden waarbij sprake is van een ruimtelijke verandering (zoals sloop, grondwerk of bouw). Het volgen van de gedragscode bij ruimtelijke ontwikkelingen minimaliseert de kans op conflicten met de Flora- en Faunawet. Het Ecologisch toetsingskader voor stedelijke projecten (2003) en het Stadsnatuurmeetnet vormen de basis van de Gedragscode.

## 4.3.2 Onderzoeksresultaten

### 4.3.2.1 Bomen

In het plangebied bevinden zich geen bomen.

### 4.3.2.2 Quicksan flora en fauna

Het gehele plangebied is verhard en in gebruik als parkeer- en opslagterrein. Een quickscan is niet noodzakelijk.

Bij de uitvoering van het project moet gewerkt worden volgens de Gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen in Leiden, de flora- en faunawet in praktijk.

Het projectgebied maakt geen deel uit van de landelijke of Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook zijn binnen vijf kilometer geen speciale beschermingszones in het kader van de Europese Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn aan de orde.

## 4.4 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn kabels en leidingen aanwezig die als huisaansluitingen dienen, hierbij worden geen problemen verwacht.

Vanuit ondergrondse infrastructuur zijn er geen belemmeringen voor het uitvoeren van het plan.

## 4.5 Milieu

### 4.5.1 Bedrijven en milieuzonering

De omgeving van de Hoge Morsweg 111 kan worden getypeerd als een gemengd gebied (bron: VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', 2009).

De volgende bedrijven en/of activiteiten zijn aanwezig in de buurt van het plangebied:

| Bedrijf/Activiteit                   | Adres             | SBI-1993   | Milieucategorie | Minimale<br>gewenste<br>afstand (bij<br>gemengd<br>gebied) | Huidige<br>afstand tot<br>het<br>plangebied |
|--------------------------------------|-------------------|------------|-----------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Drukkerijmuseum Leiden               | Hoge Morsweg 117  | 9251, 9252 | 1               | 0 meter                                                    | 60 meter                                    |
| Akerboom Yacht Equipment             | Hoge Morsweg 113a | 351,4      | 5.1             | 300 meter (geluid)                                         | 10 meter                                    |
| BV Fabrik van diastatische Producten | Rijndijk 156      | 1597       | 4.2             | 200 meter (geur)                                           | 140 meter                                   |

Het plangebied ligt voor wat betreft geluid binnen de invloedssfeer van Akerboom Yacht Equipment. Voor deze inrichting is de Provincie Zuid Holland bevoegd gezag. In het hoofdstuk Geluid van dit advies wordt hier dieper op in gegaan.

Het plangebied ligt ook binnen de invloedssfeer van de B.V. Fabriek van Diastatische producten (de Diastaat) met name op het gebied van geur. In 2007 is er een revisievergunning afgegeven voor de Diastaat. Bij de aanvraag van deze vergunning zat ook een geuronderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van woningen en/of andere geurgevoelige objecten de geurconcentratie niet hoger is dan 1 geureenheid per m<sup>3</sup> als 98-percentiel. Dit is ook als voorschrift opgenomen in de vergunning. De dichtstbijzijnde woning ligt op circa 10 meter van de Diastaat. Het plangebied (Hoge Rijndijk 111) ligt op circa 140 meter van de Diastaat.

Met de gegevens uit het geuronderzoek bij de Wm vergunning wordt aangenomen dat het plangebied geen hinder zal ondervinden van de Diastaat.

#### *Wet milieubeheer*

Aangezien het hier niet om een inrichting volgens de Wet milieubeheer gaat, is deze dan ook niet van toepassing.

### **4.5.2 Bodem**

Op de locatie is door Soilution BV (kenmerk 10199SOL, d.d. 6 november 2010) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van de chemische analyses blijkt dat de grond en het grondwater niet of licht zijn verontreinigd. Tijdens de veldwerkzaamheden heeft het onderzoeksbureau geen asbestverdachte materialen op het maaiveld en in de bodemonsters waargenomen. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het nemen van vervolgstappen. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik "wonen". In de bijlagen bij dit advies is een volledige beoordeling van het onderzoek gevoegd.

Indien bij de werkzaamheden grond wordt aan- of afgevoerd dient dit plaats te vinden conform de door de overheid vastgestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

### **4.5.3 Externe veiligheid**

De normen voor het externe veiligheidsbeleid hebben een wettelijke status. Burgers hebben een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen. Deze normen zijn een wettelijke verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het plan ligt niet in het invloedsgedebiet van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd of van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De locatie ligt buiten het effectgebied van de A44, de afstand tot de A44 is meer dan 700 meter.

De locatie ligt in het effectgebied van de A4 en van de N206, maar buiten de PR grenswaarde contouren. De PR grenswaarde contouren liggen voor de A4 en de N206 op de weg.

#### *Rijksweg A4*

De locatie ligt op een afstand van 4 kilometer van de A4. Vanwege het transport van toxische

vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 kilometer. Het plan heeft geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten zoals bereikbaarheid, capaciteit hulpverleningsdiensten of zelfredzaamheid.

#### *N206*

De locatie ligt in het effectgebied van de N206. Vanwege het transport van toxische stoffen van klasse LT2 heeft de N206 een effectgebied van 900 meter. De hoogte van het groepsrisico ten gevolge van de N206 in het Morskwartier is nog onbekend (dit in tegenstelling tot de A4). Voor het bestemmingsplan Morskwartier heeft de Omgevingsdienst daarom het advies gegeven om een risicoberekening uit te laten voeren .

De locatie aan de Hoge Morsweg 111 ligt op 600 meter van de N206. Op een afstand van meer dan 200 meter van de transportroute is het niet nodig beperkingen aan het ruimtelijke gebruik op te leggen . Gezien het aantal personen dat wordt toegevoegd (circa 24) aan het gebied en de locatie zal dit plan geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. Dit plan heeft geen invloed op andere aspecten van de EV beoordeling: de mogelijkheden voor de hulpdiensten om in te grijpen op de locatie of in de omgeving van de locatie en mogelijkheden voor zelfredzaamheid van de aanwezige personen.

Externe veiligheid is geen belemmering voor het realiseren van het plan. Het ligt op voldoende afstand van de A4 en de N206.

### **4.5.4 Geluid**

#### *Algemeen*

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk om rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor de omgeving. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening .

Voor de ruimtelijke planontwikkeling is het belangrijk om de aanwezige of toekomstige geluidsbronnen in relatie tot de huidige of toekomstige omgeving goed in kaart te brengen.

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawai, wegverkeerslawai en luchtverkeerslawai van Schiphol.

#### *Verkeerslawai*

Langs het plangebied loopt de Hoge Morsweg. Dit is een 30 km/uur weg die ook als zodanig is ingericht. Het is niet nodig om een akoestisch onderzoek te verrichten in verband met wegverkeerslawai omdat op grond van de Wgh deze weg geen geluidzone heeft.

#### *Industrielawaai*

De geplande woningen liggen binnen de geluidzone Akerboom Yacht Equipment aan de Hoge Morsweg 113 A. Dit is een categorie 5 bedrijf. De Provincie Zuid-Holland is bevoegd gezag en heeft voor het terrein van Akerboom Yacht Equipment een geluidzone vastgesteld.

Uit de akoestisch onderzoeken van Peutz (kenmerk FD 1549-3 d.d. 8 december 2009 en FD 1549-5-RA-001 d.d. 5 januari 2012) blijkt dat er een aantal maatregelen moet worden getroffen bij Akerboom.

Het betreft onder meer:

- een scherm op het dak nabij de airco-unit;
- een scherm met een hoogte van 5.65 meter op de terreingrens van Akerboom;
- de metaalcontainer van Akerboom wordt verplaatst naast hal 1;

Verder blijkt uit de onderzoeken dat langs de Hoge Morsweg een scherm met een garage- en voetgangersdeur moet worden geplaatst. Het bouwplan zelf moet zodanig worden opgezet dat de tweede verdieping van de noordwestgevel en de gehele zuidwestgevel van de hoekwoning aan de Hoge Morsweg met een "dove gevel" moet worden uitgevoerd.

Uit de berekeningen blijkt dat, door de voorgenomen maatregelen, kan worden voldaan aan het wettelijke vereiste binnenniveau uit het Bouwbesluit. Mits de voorgestelde maatregelen worden getroffen vormt industrielawaai geen belemmering voor het realiseren van het plan.

#### *Railverkeerslawaaï*

Het spoortraject Den Haag-Leiden (trajectnummer 508) heeft een onderzoekszone van 500 meter. De ontwikkelingslocatie ligt binnen deze onderzoekszone. Gelet echter op de geluidsschermen langs het spoortraject en de tussenliggende afschermdende bebouwing verwacht de Omgevingsdienst dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet zal worden overschreden. Aanvullend onderzoek is derhalve niet nodig.

#### *Luchtverkeerslawaaï*

Het plan ligt buiten de zgn. 20 KE-contour. Dit aspect hoeft daarom niet te worden meegenomen in de beoordeling van het plan.

#### *Verzoek hogere waarde*

Het bouwplan betreft het oprichten van tien woningen met dove gevels. Er worden een aantal maatregelen getroffen waardoor op de andere gevels geen hogere geluidsbelasting dan 50 dB(A) zal zijn. Daarom is het niet nodig om een hogere waarde procedure te doorlopen.

#### *Conclusie geluid*

Uit de akoestische onderzoeken van Peutz blijkt, dat indien alle hierin voorgestelde maatregelen worden getroffen, geluid geen belemmering vormt voor de realisering van de woningbouw.

In de volgende fase van het project wordt van de aanvrager geëist dat deze een document overlegt waaruit blijkt dat er zicht is op medewerking van Akerboom Yacht Equipment voor de realisering van de maatregelen. De maatregelen moeten verankerd worden in een nieuwe omgevingsvergunning voor Akerboom. De woningen mogen pas in gebruik worden genomen pas nadat alle maatregelen bij Akerboom zijn getroffen.

#### **4.5.5 Luchtkwaliteit**

Er worden minder dan 1.500 woningen en minder dan 100.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor gerealiseerd. Het betreft de bouw van 10 woningen. Volgens bijlage 3B van de Regeling "niet in betekende mate" draagt het plan hierdoor "niet in betekende mate" bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden. In dit geval is er geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van de dichtst bijgelegen drukke doorgaande weg, de Haagse Schouwweg, in 2011 respectievelijk 30,9 µg/m<sup>3</sup> en 25,6 µg/m<sup>3</sup> (zonder zeezoutaftrek) bedragen. Hiermee wordt voldaan aan de ambitie uit het de duurzaamheidsagenda 2011-2014.

Er zijn geen belemmeringen voor het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

#### **4.6 Milieueffectrapportage**

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. In dit geval wordt het plan wel genoemd in deze bijlage (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject). Gelet op de in de bijlage gestelde drempelwaarden zou een vormvrije m.e.r. nodig kunnen zijn. Vanwege de grootte, aard en ligging van het plan is beoordeeld dat er geen m.e.r. beoordeling nodig is. Dit geldt alleen voor de in dit advies genoemde milieuaspecten.

#### **4.7 Stedenbouwkundige inpassing**

##### **4.7.1 Beleidskader**

De Welstandsnota Leiden 2010 vormt het beleidskader voor de welstandstoets.

##### **4.7.2 Onderzoeksresultaten**

Op 14 maart 2012 heeft de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML) een positief advies gegeven op het plan.

Het plan is beoordeeld door de gemeentelijk stedenbouwkundige en akkoord bevonden. Het plan sluit aan op het eerdere stedenbouwkundige plan voor deze locatie en past binnen de structuur van het Morskwartier.

Wat betreft woningtype, bouwmassa en ontsluiting is aansluiting gezocht bij de bestaande stedenbouwkundige structuur.

## 4.8 Verkeer en vervoer

### 4.8.1 Beleidskader

#### 4.8.1.1 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de visie van het rijk op het verkeer en vervoersbeleid weer tot en met 2020. De Nota is in samenwerking met de provincies, gemeenten, kaderwetgebieden en waterschappen tot stand gekomen. De Nota Mobiliteit is een zogenaamde planologische kembeslissing (pkb), een planfiguur die wordt beschreven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en die de nota zijn wettelijke status geeft. Dit betekent dat eerst een beleidsvoornemen wordt gemaakt, waarna inspraak en advies volgen en tot slot een kabinetsstandpunt met parlementaire behandeling. De ruimtelijke aspecten van het verkeers- en vervoersbeleid komen terug in de Nota Ruimte van het ministerie van VROM.

De minister van Verkeer en Waterstaat heeft op 28 mei 2004 de hoofdlijnennotitie voor de Nota Mobiliteit aan de Tweede Kamer aangeboden. In de hoofdlijnennotitie worden de volgende beleidsdoelen aangegeven:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving. Een goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor de sociale en economische ontwikkeling in Nederland. Op zijn beurt creëert die ontwikkeling weer nieuwe mobiliteit. Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal. Mensen moeten mobiel kunnen zijn om maatschappelijk te kunnen participeren.

#### 4.8.1.2 Regionaal verkeer- en vervoerplan (RVP)

Begin juli 2002 is het ontwerp Regionaal Verkeer- en Vervoerplan verschenen. In dit RVVP met de titel 'De Regio's Verbonden' wordt aangegeven wat de komende jaren het beleid zal zijn voor de Leidse Regio, de Duin en Bollenstreek en de Provincie Zuid-Holland. Met het plan wil men vraagstukken aanpakken die op het gebied van mobiliteit een bijdrage leveren aan een goed klimaat om te wonen, werken en ondernemen in de regio.

Ten aanzien van het plangebied zijn de volgende aandachtsvelden van belang:

- Mobiliteit en ruimte; dit aandachtsveld stelt de volgende doelen:
  - a. betere afstemming van de ruimtelijke ontwikkelingen en de vervoersnetwerken;
  - b. bundeling van activiteiten op locaties die goed bereikbaar zijn met de vervoermiddelen die daarbij horen; in dit geval het openbaar vervoer;
  - c. een uitgekiende ruimtelijke ordening, zodat gebruik van fiets en openbaar vervoer gestimuleerd worden.
- De fiets; dit aandachtsveld stelt de volgende doelen:
  - a. meer gebruik van de fiets in stedelijke gebieden;
  - b. gebruik van fiets als voor- en natransport bij het openbaar vervoer.

- Openbaar vervoer; dit aandachtsveld stelt de volgende doelen:
  - a. een snel en hoogwaardig verbindend regionaal hoofdnet (RijnGouwe-Lijn);
  - b. het hoofdnet en het onderliggend netwerk moeten afzonderlijk en eenduidig herkenbaar zijn.

#### 4.8.1.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GWP) 'Leiden, stad in beweging'

Leiden is strategisch gelegen als schakelpunt tussen de Noord- en ZuidMeugel van de Randstad. Dat blijkt ook uit de mobiliteitscijfers. De gemiddelde Leidenaar maakt 10% meer verplaatsingen dan personen in vergelijkbare sterk stedelijke gemeenten. Om dit zowel nu en in de toekomst vlot en veilig te kunnen blijven doen zijn er diverse inspanningen nodig.

Omdat het verkeers- en vervoersbeleid in Leiden nu nog verwerkt is in een scala aan deelplannen is dit integraal verkeers- en vervoersplan opgesteld. Hierin is de onderliggende visie verwoord, wordt de samenhang met andere vakdisciplines aangegeven, komen alle vervoerwijzen aan bod en is een actieplan opgesteld voor uitwerking van het beleid. Nadrukkelijk is daarbij gekeken naar de verwachtingen voor de toekomst.

Centraal binnen het plan staat het stimuleren van duurzame mobiliteit. Dat wil zeggen dat door de te nemen maatregelen én de noodzakelijke bereikbaarheid van voorzieningen met verschillende vervoerswijzen is gewaarborgd én een bijdrage wordt geleverd aan een kwalitatief goede leefomgeving. De mobiliteitsvraag wordt gefaciliteerd uit oogpunt van vitaliteit en economie. Echter, Leiden als historische stad en verblijfsplaats, waar de netwerkstructuur en de openbare ruimte niet optimaal zijn ontwikkeld op het massale autogebruik van de nieuwe tijd, noodzaakt wel tot een beheerste groei van die mobiliteit.

Er wordt sterk ingezet op behoud en verbetering van het aandeel langzaam verkeer in de verplaatsingen in de stad en toekomstige mobiliteitsgroei wordt zo veel mogelijk gekoppeld aan adequaat openbaar vervoer (RGL). De parkeerstrategie zet in op ontlasting van de (binnen)stad en opvang aan de stadsrand (P&R, transferia), gekoppeld aan de RijnGouweLijn, zoals dat ook geldt voor de realisering van ontbrekende schakels in het rand- (A4-A44) en ring- (Kanalroute, via Zijldijk) wegensysteem op langere termijn.

Zowel op korte als langere termijn leveren vervoers- en verkeersmanagementmaatregelen een bijdrage aan de oplossing. De strategie is uitgewerkt in een vijftal samenhangende thema's: mobiliteit, ruimtelijke ordening, bereikbaarheid, leefbaarheid en randvoorwaarden.

#### 4.8.1.4 Kadernota bereikbaarheid

Op 26 mei 2009 heeft de raad de Kadernota Bereikbaarheid vastgesteld. In deze kadernota is beleid vastgesteld omtrent de thema's verkeerscirculatie, parkeren, milieu, verkeersveiligheid, openbaar vervoer en fietsverkeer.

De kadernota noemt een aantal knelpunten op het gebied van bereikbaarheid en stelt enkele concrete projecten voor.

#### 4.8.1.5 Parkeerbeleidsplan

In januari 2002 is het Parkeerbeleidsplan Leiden vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente stelt voor haar gehele grondgebied een parkeerbeleid vast.

Daarin wordt onder andere bepaald waar in de gemeente betaald moet worden voor parkeren, waar een vergunning vereist is en welke normen worden gehanteerd voor de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen.

## 4.8.2 Onderzoeksresultaten

### 4.8.2.1 Ontsluiting

De nieuwbouwwoningen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen straat. Deze straat loopt vanaf het verlengde van de Kornalijnstraat naar de Hoge Morsweg. Deze straat wordt uitsluitend toegankelijk voor de bewoners van de nieuwbouwwoningen. In het plan is aan de zijde van de Hoge Morsweg een garagedeur opgenomen. Bewoners van de nieuwbouwwoningen kunnen dus van twee kanten de nieuwe straat inrijden: via de Hoge Morsweg en via de Kornalijnstraat.

### 4.8.2.2 Parkeren

#### *Inleiding*

De gemeente Leiden hanteert de kencijfers van kennisorgaan CROW als leidraad voor het bepalen van parkeereisen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze kencijfers worden landelijk geaccepteerd als leidende adviesnormen voor parkeersituaties.

De CROW-kencijfers bieden adviesnormen voor verschillende functies, en met verschillende bandbreedtes. De gemeente Leiden hanteert in beginsel de maximale bandbreedte met de strengste norm, behalve in gebieden die buitengewoon goed ontsloten zijn met openbaar vervoer, zoals gebieden in de directe omgeving van NS-station Leiden Centraal of NS-station Lammenschans.

#### *Parkeerberekening*

Bij de berekening van de parkeereis wordt altijd van de bestaande situatie uitgegaan als zijnde de nulsituatie, waarbij het uitgangspunt geldt dat de parkeersituatie niet mag verslechteren. Ook in gebieden waar de parkeersituatie reeds slecht is kunnen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zolang aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

De parkeernorm voor dit project wordt berekend voor het gehele plangebied. Er is dus niet alleen gekeken naar de toevoeging van 10 woningen maar ook naar het reeds vergunde en in aanbouw zijnde nieuwbouwdeel. De parkeeroplossing moet dus voorzien in een voor het gehele plangebied sluitende parkeerbalans.

Op deze locatie worden 6 dure woningen (parkeernorm 2.0) en 10 middeldure woningen gebouwd (parkeernorm 1.8). In onderstaande tabel is de parkeervraag weergegeven:

#### **Parkeervraag**

| Aantal | Omschrijving         | Parkeernorm | Aantal |
|--------|----------------------|-------------|--------|
| 10     | Middelgrote woningen | 1,8         | 18     |
| 6      | Grote woningen       | 2           | 12     |
|        |                      | Totaal      | 30     |

Verder bestaat het bouwplan uit 10 garages, 2 garages met oprit, 3 garages met lange oprit, 3 parkeerplaatsen op eigen terrein en een lange oprit zonder garage.

Langs de openbare weg liggen 22 losse parkeerplaatsen, waarvan vier bestaande. Deze laatste worden niet meegeteld in de parkeerbalans.

Het parkeeraanbod ziet er als volgt uit:

| Aantal | Omschrijving                    | Parkeernorm | Aantal |
|--------|---------------------------------|-------------|--------|
| 10     | Garage                          | 0,4         | 4      |
| 2      | Garage met oprit                | 1           | 2      |
| 18     | Parkeerplaatsen                 | 1           | 18     |
| 3      | Garage met lange oprit          | 1,3         | 3,9    |
| 3      | Parkeerplaats met eigen terrein | 0,8         | 2,4    |
| 1      | Lange oprit zonder garage       | 1           | 1      |
|        |                                 | Totaal      | 31,3   |

De parkeerbalans wordt als volgt. In totaal zijn 30 parkeerplaatsen nodig. 31,3 parkeerplaatsen worden toegevoegd. Er is dus een positieve parkeerbalans.

## 4.9 Water

### 4.9.1 Beleidskader

#### 4.9.1.1 Europees en nationaal beleid

##### *Nationaal Waterplan 2009-2015*

In de aard en omvang van de nationale waterproblematiek doen zich structurele veranderingen voor. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. In februari 2001 sloten daarom het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en Vereniging van Nederlandse Gemeenten de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw'. Daarmee werd de eerste stap gezet in het tot stand brengen van de noodzakelijke gemeenschappelijke aanpak. Twee jaar later werden de resultaten van die samenwerking en van voortschrijdende kennis en inzicht neergelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Dit akkoord heeft een bijdrage geleverd aan het Nationaal Waterplan.

Het Nationaal Waterplan beschrijft het nationale beleid ten aanzien van water en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het beschrijft manieren waarop Nederland kan anticiperen op klimaatverandering en andere uitdagingen met betrekking tot de waterkwaliteit, waterhuishouding en grondwaterstand. In dit kader zijn projecten als Ruimte voor de Rivier en de Maaswerken uitgerold, en worden zwakke plekken in de Nederlandse waterlinie gerepareerd. Het Nationaal Waterplan bevat een uitvoeringsprogramma voor de periode 2009-2015 en een langetermijnvisie tot 2040.

#### *Watertoets en waterparagraaf (2003)*

Om mogelijke complicaties met wateroverlast bij ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen, om een goede waterkwaliteit te kunnen waarborgen én om de beleving van water voor burgers te vergroten, is het nationale Watertoetsproces in het leven geroepen. De Watertoets is een sinds 2003 verplichte procedure die er voor zorgt dat de waterbeheerder (het Hoogheemraadschap) in een zo vroeg mogelijk moment bij de planvorming worden betrokken. De Watertoets bevat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De vertaling van de resultaten van de Watertoets moet in een wettelijke vereiste waterparagraaf worden beschreven in elk bestemmingsplan.

De 'Handleiding Watertoets Leiden. Praktisch omgaan met Watertoets en waterbeleid bij ruimtelijke plannen' (2008) geeft alle betrokkenen bij ruimtelijke plannen in Leiden meer duidelijkheid hoe praktisch om te gaan is met de Watertoets en de watereisen, wensen en kansen. Het is opgesteld in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Gebruik van deze handleiding en met name het stappenplan inclusief de invullijst versnelt het planproces. Door vroegtijdig de watereisen in kaart te brengen en hiermee rekening te houden, wordt de goedkeuring van het plan en het verkrijgen van de ontheffing van de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland vergemakkelijkt.

#### 4.9.1.2 Provinciaal beleid

##### *Provinciaal Waterplan 2010-2015*

De provincie legt haar waterbeleid vast in het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Dit plan treedt op 1 januari 2010 in werking en gaat het huidige provinciale Waterhuishoudingplan vervangen, dat nu is opgenomen in het 'Beleidsplan Groen, Water en Milieu' (2006) en in het 'Grondwaterplan 2007-2013'. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland.

#### 4.9.1.3 Beleid waterschap

##### *Waterbeheerplan*

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

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

Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil 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.

##### *Keur en Beleidsregels*

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe

Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als 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 Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

#### 4.9.1.4 Gemeentelijk beleid

##### *Waterplan Leiden (2007)*

Met het Waterplan Leiden hebben de gemeente Leiden en het Hoogheemraadschap van Rijnland afgesproken om gezamenlijk knelpunten in het watersysteem efficiënter op te lossen, kansen te benutten en andere te inspireren om 'Leiden Waterstad' nog beter op de kaart te zetten. In het Waterplan Leiden wordt aan de hand van de volgende vier thema's een visie op het water gegeven: Ruimte voor water, Water als trekpleister, Schoon en gezond water, Water in de wijk. Deze visie is vertaald in een uitvoeringsprogramma 2007-2010 met gezamenlijke maatregelen. Het Waterplan Leiden is de vertaling van het Waterbeheerplan 'Waterwerk Rijnland 2006-2009' voor het grootste deel van het grondgebied van de gemeente Leiden, met specifiekere richtlijnen.

Omdat het Europese, nationale, provinciale en regionale waterbeleid zijn vertaald in beleid toegespitst op de unieke watersituatie in de gemeente Leiden vormt het Waterplan Leiden het belangrijkste en meest concrete beleidskader voor alles gerelateerd aan waterbeheer. Daarnaast zijn doelstellingen uit eerder gemeentelijk beleid, zoals het Gemeentelijk RioleringsPlan, in het kader verwerkt. Naast algemene doelstellingen, zoals het streven naar schoner en gezonder water, een grotere veiligheid rondom water en een werkend afwaterings- en wateropvangsysteem, zijn in het document boezemgebieden en boezemwatergangen benoemd. Voor de boezemgebieden, waaronder het Haagwegterrein, geldt de zogenaamde 15%-compensatie regeling voor het verharderen van onverhard terrein over oppervlaktes groter dan 500m<sup>2</sup>. Voor boezemwatergangen geldt een instandhoudingsbeleid, en opgestelde regels ten behoeve van het onderhoud van de watergangen.

##### *Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP)*

Het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) is een beleidsmatig en strategisch plan voor de aanleg en beheer van de gemeentelijke riolering. De technische uitwerking vindt plaats in operationele plannen. Elke 5 jaar wordt door de gemeente een nieuw GRP gemaakt. Het GRP wordt vastgesteld door de gemeenteraad. In het GRP tot aan 2013 ligt het accent onder meer op milieuhygiënische verbeteringen (terugdringen overstort) en aanleg van een verbeterd gescheiden rioolstelsel, dat voorziet in de scheiding van hemelwater en afvalwater.

## 4.9.2 Watertoets

### 4.9.2.1 Algemeen

#### *Water in Leiden*

Leiden en water zijn al eeuwenlang onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zo is de Rijn al van oudsher een belangrijke motor van de Leidse economie: het vormde reeds in de middeleeuwen een belangrijke handelsweg voor goederen vanuit andere plaatsen, en is in die zin voor een groot deel verantwoordelijk voor de groei van Leiden in de late middeleeuwen. Maar water heeft naast een vervoersfunctie ook andere kwaliteiten die van groot belang zijn voor Leiden. Zo is water een belangrijk onderdeel van de ecologische hoofdstructuur en biedt het onderdak aan een veelvoud aan plant- en diersoorten. Water wordt door veel bewoners en bezoekers gezien als een kwaliteit die de stad aantrekkelijker maakt. En water heeft een belangrijke functie voor de waterhuishouding in de stad.

Vanwege haar veelvoud aan functies in de stad houden verschillende vakdisciplines zich binnen het planproces bezig met water. De loop van water in inrichtingsplannen en bestemmingsplannen is dan ook het resultaat van intensief overleg tussen deze verschillende vakgroepen. Zo hebben de stedenbouwkundigen en architecten en de planologen van de gemeente (verantwoordelijk voor het bestemmingsplan) nadrukkelijk rekening moeten houden met de wensen van de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Rijnland. Vooroverleg tussen deze partijen is niet alleen gewenst voor een goede afstemming van waterbelangen, het is in het kader van de watertoets ook wettelijk verplicht. De watertoets is een vastgesteld proces waarbij de waterbeheerder wordt betrokken bij het vooroverleg voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen, om te waarborgen dat er in het plan voldoende rekening wordt gehouden met een goede waterhuishouding.

Leiden bestaat uit een netwerk met doorgaande waterstructuren en verbindingen met de regio. Deze structuren hebben veelal de ruimtelijke structuur van de stad bepaald. De verschillende waterstructuren zijn opgebouwd uit verschillende elementen: de Rijn, stadsgrachten, singels, vaarten, kanalen en waterwegen.

#### *Functies water in de stad*

Het oppervlaktewater heeft tegenwoordig in het stedelijk gebied meerdere functies: de belangrijkste (fysieke) functie is de afvoer en berging van water en daarmee het voorkomen van wateroverlast in het stedelijk gebied. Dat is een waarborg voor een veilige woon- en werkomgeving.

Andere functies zijn: de recreatieve functie: water zorgt voor beleving in de stad. Het is mogelijk om er op verschillende manieren op en langs te recreëren; de economische functie: water zorgt voor een hogere waardering van de omgeving, vastgoed in de nabijheid heeft bijvoorbeeld een hogere waarde; ecologische functie: water is een belangrijk onderdeel van de ecologische structuur van een stad; historische functie: Leiden is ontstaan door het water en dat is te zien aan de structuur.

#### *Water en ruimtelijke ordening*

Water en ruimtelijke ordening, het lijken twee werelden. Maar intussen weten we dat ze alles met elkaar te maken hebben. Het aanwezige watersysteem vormt een belangrijke randvoorwaarde voor wat in een bepaald gebied wel of juist niet mogelijk is en stelt daarmee eisen aan de omgang en inrichting van de beperkte ruimte. Bouwen langs het water kan

enorm bijdragen aan het woongenot. Bouwen op de verkeerde plek kan veel ellende geven door wateroverlast. Terecht wordt steeds meer erkend dat water mede sturend dient te zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is inmiddels voor iedereen duidelijk dat het watersysteem meer ruimte nodig heeft om de effecten van klimaatverandering, zeespiegelrijzing en bodemdaling het hoofd te kunnen bieden. Een goede afstemming tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening is daarom noodzakelijk.

Extra aandacht voor water in ruimtelijke plannen in een vroeg stadium van de planvorming is blijvend vereist met het oog op de toekomst en het naleven en uitvoering van de Watertoets, de Kaderrichtlijn Water (KRW), Waterplan Leiden en eisen vanuit waterbeheer.

#### *Watertoets*

Om problemen met wateroverlast te voorkomen, om een goede waterkwaliteit te waarborgen én om de beleving van water voor burgers te vergroten, is de watertoets in het leven geroepen. De watertoets is een sinds 2003 verplichte procedure die er voor zorgt dat water en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk moment bij de planvorming worden betrokken. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

#### 4.9.2.2 Uitgangspunten

##### *Handleiding Watertoets*

De "Handleiding Watertoets Leiden: Praktisch omgaan met Watertoets en waterbeleid bij ruimtelijke plannen" geeft alle betrokkenen meer duidelijkheid hoe praktisch moet worden omgegaan met de Watertoets en de watereisen, wensen en kansen. Het is opgesteld in samenspraak met het Hoogheemraadschap van Rijnland. De handleiding, en met name het daarin opgenomen stappenplan met invulijst, is bedoeld om het planproces te verduidelijken en te versnellen. Door vroegtijdig de watereisen in kaart te brengen en hiermee rekening te houden wordt de goedkeuring van het plan en het verkrijgen van de ontheffing van de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland vergemakkelijkt.

##### *Uitgangspunten duurzaam stedelijk waterbeheer in Leiden*

De gemeente streeft samen met het Hoogheemraadschap van Rijnland naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Het behouden en creëren van een 'goed woon en leefklimaat' is uitgangspunt.

In het kader van het Waterplan Leiden zijn concrete maatregelen voor verbetering van het watersysteem van Leiden uitgewerkt. Maatregelen die in het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer getroffen moeten worden, zijn onder andere:

- De inrichting van de watergangen: zo min mogelijk duikers, bevorderen van watercirculatie en het vermijden van doodlopende watergangen. Vooral de grote lengte van een duiker heeft slechte invloed op de waterkwaliteit (weinig daglicht) en de ecologie; de duiker kan ook verstopt zijn met bagger waardoor er geen goede doorstroming van het oppervlaktewater is;
- Het voorkomen van aantasting van het aquatisch ecosysteem;
- De gemeente is doende (zoals verwoord in het Gemeentelijke Riolerings Plan (GRP)) bij rioolvervanging over te stappen op een verbeterd gescheiden stelsel, ten behoeve van het scheiden van hemelwater en afvalwater. Ook wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk afkoppelen van hemelwater naar oppervlaktewater.
- Het 'duurzaam bouwen' en het 'duurzaam inrichten en beheren van de openbare ruimte' staat bij de gemeente hoog in het vaandel, met name wat betreft het gebruik van

(bouw)materialen. De handhaving op deze regels is een belangrijke voorwaarde voor het uiteindelijke succes. Bij vernieuwing van de beschoeiingen en bij nieuwbouw voor bouwmaterialen en straatmeubilair zullen zoveel mogelijk duurzame en, met uitzondering van de klassieke Leidse straatlantaarns met koperen kap, niet uitlogbare materialen gebruikt worden (dus geen koper, zink en lood). De gemeente heeft in 2004 het Regionale Dubo-pluspakket vastgesteld waarin onder andere de problematiek van 'uitlogen' aan de orde komt.

- Bruggen en steigers worden gezien als overkluizingen die het wateroppervlak afdekken en de lichttoetreding belemmeren. Overkluizingen zijn daarom van invloed op de ecologische waterkwaliteit. De aanleg van overkluizingen en het creëren van ligplaatsen moeten voldoen aan het overkluizingenbeleid. Voor het aanbrengen van alle overkluizingen is een ontheffing van de keur noodzakelijk.
- Ook zal op plaatsen waar dat mogelijk is beschoeiing vervangen worden door natuurlijke oevers. Hoewel de mogelijkheden in het stedelijke grachtenstelsel hiertoe beperkt zijn, wordt wel een natuurvriendelijke oeverinrichting nagestreefd ter verbetering van de algemene waterkwaliteit daar waar mogelijk. Een andere mogelijkheid is het inrichten van zogenaamde floatlands (drijvende natuurvriendelijke oevers), die ook zelfreinigend vermogen hebben en de ecologische potenties ten goede komen.

#### *Taakverdeling waterschap - gemeente*

Het grootste deel van de wateren in Leiden staan in open verbinding met elkaar en hebben een (boezem)peil van Normaal Amsterdams Peil (NAP) - 0.62 meter. Het beheer van de waterkwaliteit in de boezemwatergangen - ofwel het regelen van de waterhoeveelheden in de boezem (vakken) via aanvoer, doorvoer en afvoer - ligt bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. In haar zorg voor de waterhuishouding heeft het hoogheemraadschap van Rijnland daarnaast het waterkwaliteitsbeheer van alle watergangen en bestrijdt zij de verzilting van de oppervlaktewateren. Het hoogheemraadschap van Rijnland onderhoudt niet zelf alle boezemwatergangen. In het kader van de schouw worden alle boezemwatergangen, die bij de gemeente in eigendom en derhalve in onderhoud zijn, één maal per jaar schoongemaakt (het verwijderen uit de watergangen van plantengroei). Tot het onderhoud van de watergangen behoren ook de baggerwerkzaamheden en het verwijderen van drijvend vuil.

#### *Waterkeringen*

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft de zorg voor de waterkeringen (zowel primaire als secundaire) en de instandhouding van de landscheidingen met de aangrenzende waterschappen.

#### *Verharding onbebouwde gronden*

Binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap van Rijnland is het verboden om onbebouwde grond te verharden. Bij toename van verharding van de gronden is altijd een ontheffing van het Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland noodzakelijk. Bij toename van verharding is compensatie in de vorm van extra oppervlaktewater noodzakelijk.

#### *Samenwerking gemeente - waterschap*

De gemeente en het hoogheemraadschap van Rijnland werken sinds lange tijd samen op het gebied van riool en waterbeheer. De laatste jaren is die coöperatie intenser en breder geworden getuige de samenwerking in het kader van het Waterplan Leiden.

In het kader van het Waterplan Leiden zal het beheer en onderhoud van water in Leiden in de toekomst overgedragen worden van de gemeente Leiden aan het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal de Watertoets gevolgd moeten worden, het proces waarbij de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken wordt bij de planvorming.

#### 4.9.2.3 Watertoets

##### *Vooroverleg*

In het kader van deze Watertoets is het plan besproken met het Hoogheemraadschap van Rijnland. In feite betreft het hier een aanpassing van een reeds bestaand plan waarvoor al akkoord verleend is door het waterschap.

##### *Beschrijving van het watersysteem*

- Beschrijving huidige watersysteem
- Waterpeil(en)
- Eventuele hoofdwatertgangen
- Polders
- Waterkeringen
- Verhard oppervlak
- Watercompensatie

- Beschrijving huidige watersysteem:

Het plangebied is gelegen in boezemgebied.

- Waterpeil(en)

Het betreft een boezemgebied; derhalve is het peil niet relevant.

- Eventuele hoofdwatertgangen

In het plangebied zijn geen hoofdwatertgangen aanwezig, wel ligt het plangebied in de nabijheid van de Rijn, aangemerkt als primair boezemwater.

De sloot ten zuiden van het plangebied is aangemerkt als overig boezemwater.

- Polders

Het plangebied is geen polder.

- Waterkeringen

In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen.

- Verhard oppervlak

Het gehele plangebied is reeds verhard.

- Watercompensatie

Er is geen sprake van watercompensatie: het plangebied is reeds verhard.

##### *Watertoets*

In het kader van de watertoets is dit plan naar het Hoogheemraadschap van Rijnland gezonden met het verzoek om advies. Het waterschap heeft geen negatief advies of een reactie gegeven. Hiermee is het plan akkoord.

## 4.10 Wonen

### 4.10.1 Beleidskader

#### Beleidsvisie Wonen Leidse Regio 2002

De Beleidsvisie Wonen Leidse regio (2002) geeft een beeld van de trends en een kwantitatieve analyse van de Leidse woningmarkt. Enkele genoemde trends zijn: regionalisering van de woningmarkt, stijgende ruimtebehoefte, verschuiving van een aanbodnaar een vraagmarkt, vergrijzing, gewenste aandacht voor duurzaamheid en een grotere keuzevrijheid van woonconsumenten.

De kwantitatieve analyse leert dat er ultimo 2001 bijna 88.700 woningen waren in de Leidse regio, waarvan bijna 58% (51.280) in Leiden (bron: WBO 2002). In de beleidsvisie is geraamd dat de voorraad in de regio in de periode 2000-2010 met 12.000 woningen zou moeten groeien om in de behoefte te voorzien.

In de periode 2000-2003 zijn circa 2.200 woningen gerealiseerd. De actualisering Vinexbouwscenario van 2004 laat zien dat in dit jaar ruim 1.100 woningen zijn geprogrammeerd (inclusief Voorhout), waarvan 89 in Leiden. In de periode 2005-2010 zal dus nog veel moeten worden gebouwd om het geraamde tekort terug te brengen. Het merendeel (62%) van de uitbreiding zal door verdichting worden gerealiseerd. In 2004 is dat aandeel nog 29%. Verder blijkt dat Leiden relatief veel sociale huurwoningen (45% tegen 37% in de totale regio) en weinig koopwoningen (43% tegen 52%) heeft.

In de woonvisie zijn afspraken gemaakt om die verhouding meer in evenwicht te brengen.

De visie concludeert dat een flink deel van de woningen binnenstedelijk gerealiseerd moet worden, bijvoorbeeld door middel van herstructurering en verdichting. De visie concludeert tevens dat de verhouding tussen vraag en aanbod van de woningmarkt uit balans is. Transformatie van bestaande wijken en nieuwbouw moeten deze discrepantie verhelpen.

#### Woonvisie 2005-2015

De Woonvisie Leiden is op 11 oktober 2005 door de Raad vastgesteld en belooft de periode van 2005 tot 2015. De Woonvisie bestaat uit een schets van de ontwikkeling van de woningmarkt in het algemeen gedurende de afgelopen decennia, een analyse van de Leidse situatie op dit moment, de visie zelf en het daarop aansluitende actieprogramma voor Leiden.

In het actieprogramma zijn zowel kwantitatieve aspecten (de regionale woningbouwafspraken, hoeveel gaan we bouwen etc.) als kwalitatieve aspecten van de woningbouwopgave verwerkt (voor wie bouwt Leiden, houden we voldoende rekening met groeiende doelgroepen als ouderen, welk kwaliteitsniveau voor duurzaam bouwen willen we realiseren etc.). Leiden wil een stad zijn waar alle inwoners (binnen hun financiële mogelijkheden) vrij kunnen kiezen voor een woning met de door hen gewenste kwaliteit. Om dit te bereiken staan drie doelen centraal:

- doorstroming bevorderen door snel te bouwen in die segmenten waar de spanning op de woningmarkt het grootst is;
- het maken van een kwaliteitssprong zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad;
- zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor de huishoudens met een laag inkomen.

De taakstelling uit de regionale woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 is het netto realiseren van 5.777 woningen in de periode 2000- 2020 in Leiden. De kwalitatieve en kwantitatieve spanningen op het gebied van woningbouw zijn groot. Vanuit de Woonvisie wordt getoetst aan een aantal aspecten, namelijk aantal sociale huurwoningen, oppervlakte bij nieuwbouw, levensloopbestendigheid en woonmilieu.

Bij nieuwbouw moet voldaan worden aan de eis dat 20% van de bouw sociale huurwoningen moeten zijn. Dit vloeit voort uit de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019. Een ander doel is om de kwaliteit van de woningen te vergroten. Een groot deel van de huidige woningen kent een beperkte woninggrootte. Daarom richt de kwalitatieve aandacht zich op zaken als woninggrootte (de richtlijn is minimaal 100 m<sup>2</sup> voor zowel eengezinswoningen als appartementen) en op het maken van bergruimte.

Met de sterke groei van een belangrijke doelgroep als ouderen is het bouwen van levensloopbestendige woningen van groot belang. Levensloopbestendigheid wordt uitgedrukt in een classificatiesysteem van het RAVG (Rijnlands Revalidatie Centrum) dat met sterren werkt. Levensloopbestendige nieuwbouwprojecten dienen te voldoen aan minimaal drie sterren en levensloopbestendige projecten in de bestaande voorraad aan ten minste twee sterren. Duurzaam bouwen (pluspakket) is een ander belangrijk doel. Wat betreft de spreiding van woonservicezones is in een andere nota een aantal belangrijke uitgangspunten te vinden (Nota Winkelen, Wonen, Zorg en Welzijn).

Leiden is een stad met veel verschillende woongebieden, met een verschillende uitstraling, woonklimaat en imago, ofwel met een verschillend woonmilieu. Voor grotere projecten is in de Woonvisie het gewenste toekomstige woonmilieu vastgelegd. Het bereiken van de beleidsdoelen geformuleerd in de Woonvisie is van groot belang. Medewerking van de gemeente zal steeds (mede) hieraan worden getoetst.

Uitwerking van deze woonvisie is vastgelegd in prestatieafspraken met de woningcorporaties.

#### **4.10.2 Onderzoeksresultaten**

##### *Beoordeling*

Het bouwplan bestaat uit tien royale eengezinswoningen. De gebruiksoppervlakte van de acht tussenwoningen bedraagt 145 m<sup>2</sup> en van de twee hoekwoningen 157,5 m<sup>2</sup> en voldoen aan de uitgangspunten van de vigerende Woonvisie 2005-2015.

Bij brief van 2 maart 2011 (B&W nr. 110196, d.d. 1 maart 2011) zond het college de resultaten van vijf gehouden woononderzoeken naar de gemeenteraad en kondigde een nieuwe nota Wonen aan. De planning voor deze nota is vaststelling eind 2012.

Met betrekking tot eengezinswoningen merkt het college in besluitpunt 4b.6 op dat het gewenst is de verhouding tussen eengezins- en meergezinswoningen in het nieuwbouwprogramma te veranderen ten gunste van een fundamentele uitbreiding van het aantal eengezinswoningen.

Ten aanzien van de woonkwaliteit staat in de Behoeftes aan eengezins- en meergezinswoningen in Leiden d.d. 16 december 2010 (een van de vijf onderzoeken):

##### *Rol van eengezinswoningen in Leiden*

De geïnterviewden zijn van mening dat er altijd behoefte is aan eengezinswoningen. Voor de doelgroep zouden kleine eengezinswoningen kunnen worden gebouwd. Eén makelaar stelt dat de meeste kopers het 'klassieke plaatje' wensen: een jaren dertig woning, met voor- en achtertuin, oprit en vier of vijf kamers. Eengezinswoningen zijn vooral interessant zijn voor

mensen met een hoger inkomen. In een 'normale' markt is er volgens de geïnterviewde partijen vooral behoefte aan koopwoningen van ongeveer € 250.000.

Hierover wordt opgemerkt dat sinds dit onderzoek is gedaan de woningmarkt sterk verslechterd is. De doorstroming is gering geworden en er is veel onzekerheid in de markt door de economische crisis en door de maatregelen die de Rijksoverheid aankondigt, neemt en juist niet neemt.

Verder zijn het goed geïsoleerde, van een berging/garage voorziene woningen. De prijsstelling en de ontwikkelingen in de woning- en hypotheekmarkt zal duidelijk maken of deze woningen wél verkocht zullen worden.

Het plan voldoet aan de woonvisie en is daarmee akkoord.

## **Hoofdstuk 5      Procedurele aspecten**

### **5.1      Wet algemene bepalingen omgevingsrecht(Wabo)**

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is het gedeelte van de Wro dat betrekking had op ontheffingen van het bestemmingsplan en projectbesluiten komen te vervallen. De Wabo biedt nu de nodige instrumenten om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen voor projecten die strijdig zijn met het bestemmingsplan. De instrumenten op grond van de Wabo lijken sterk op de instrumenten uit de Wro.

De inwerkingtreding van de Wabo heeft gevolgen voor de manier waarop vergunningen worden verleend door de gemeente. Het doel van de Wabo is de beslistermijnen te verkorten en het aantal verschillende vereiste vergunningen, bijvoorbeeld de bouwvergunning, sloopvergunning en kapvergunning, voor ruimtelijke projecten terug te brengen tot één: de omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden indien deze in strijd is met het bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend na het voeren van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan. Hierbij gelden drie mogelijkheden:

- indien in het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid wordt gegeven dan kan deze toegepast worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1<sup>o</sup> van de Wabo;
- indien het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid 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<sup>o</sup> van de Wabo;
- indien aan geen van bovenstaande voldaan kan worden, maar de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, dan kan een procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3<sup>o</sup> van de Wabo doorlopen worden.

### **5.2      Procedure**

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan Morskwartier. Voor dit verzoek om omgevingsvergunning is in het Besluit omgevingsrecht (Bor) 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 3<sup>o</sup> Wabo (uitgebreide procedure).

#### **5.2.1      Procedureverloop**

Aangezien het verzoek om een omgevingsvergunning voor het realiseren van tien woningen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Morskwartier, is beoordeeld of toch medewerking kon worden verleend aan het verzoek. Om te beoordelen of het wenselijk is medewerking te verlenen aan de aanvraag is er een afweging gemaakt. Het verzoek is getoetst aan vastgesteld beleid en de planologische effecten van het verzoek op de omgeving zijn in beeld gebracht. Diverse onderzoeken zijn uitgevoerd.

Het college heeft besloten om in beginsel mee te werken aan het verzoek en heeft de

procedure opgestart. Dit houdt in dat de ontwerp-omgevingsvergunning met deze ruimtelijke onderbouwing gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd voor het indienen van zienswijzen. Eenieder kan gedurende die termijn een zienswijze met betrekking tot het voornemen indienen. De zienswijzen worden beantwoord in een zienswijzennota.

Conform artikel 3.19 Wabo treedt de gemeente in overleg met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Rijnland. Op grond van artikel 6.12 Wabo wordt de ontwerp omgevingsvergunning naar Gedeputeerde Staten en eventueel betrokken instanties van het Rijk gezonden.

De zienswijzen worden beantwoord in een zienswijzennota. Het college is bevoegd om een besluit te nemen over de beantwoording van de zienswijzen en het vervolg van de procedure. Uiteindelijk neemt het college ook het besluit met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning. Het college kan echter alleen van deze bevoegdheid gebruik maken, mits het een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen heeft ontvangen van gemeenteraad. Indien geen zienswijzen worden ingediend, kan direct na de ter inzage legging van het ontwerpbesluit een omgevingsvergunning worden verleend.

De omgevingsvergunning treedt in werking op de dag volgend op de dag dat de beroepsperiode is afgelopen (artikel 6.1, tweede lid Wabo). Degene die door het verlenen van de uiteindelijke vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen, en tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbesluit heeft gemaakt, kan daar tegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van zes weken na datum van verzending of uitreiking van het besluit beroep instellen bij de Arrondissementsrechtbank, Sector Bestuursrecht (Postbus 20302, 2500 EH Den Haag).

### **5.2.2 Verklaring van geen bedenkingen**

De Wabo biedt de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, derde lid van het Bor de mogelijkheid om een lijst van categorieën van gevallen vast te stellen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen 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 2 december 2010 heeft de raad van Leiden (RV 10.0122) een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een dergelijke verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Tevens heeft de raad besloten dat een verklaring niet vereist is, indien geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, of wanneer het college op grond van bestaand beleid niet mee wenst te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Dit plan betreft het bouwen van tien woningen. Aangezien hier sprake is van een project van tien woningen die nog niet passen in eerder door de raad vastgesteld beleid, is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad wel vereist indien er zienswijzen ingediend worden. De eventuele indieners van een zienswijze worden in dit geval dan ook door de raadscommissie gehoord, waarna de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet verlenen alvorens de vergunning verleend kan worden.

Zie ook onderstaande tabel met de door de gemeenteraad vastgestelde lijst met categorieën van gevallen met betrekking tot de al dan niet verplichte verklaring van geen bedenkingen.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | geen zienswijzen<br>ingediend op het<br>ontwerp besluit | wel zienswijzen<br>ingediend op het<br>ontwerp besluit |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <p>1) Het project past binnen eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders en is groter dan 50 woningen of 5.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor-, bedrijfs- of commerciële ruimte.</p> <p>2) Het project past niet in eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders en is groter dan of gelijk aan 10 woningen of 1.000m<sup>2</sup> bvo kantoor-, bedrijfs- of commerciële ruimte.</p> <p>3) Het project heeft betrekking op bovenlokale infrastructuur, water- en groenprojecten.</p> <p>4) Het project heeft betrekking op lokaal gerichte infrastructuur-, water- en groenprojecten in strijd met lokaal beleid.</p> <p>5) Het project is gelegen binnen beschermd stadsgezicht en de uiterlijke kenmerken van een pand wijzigen.</p>                               | verklaring van geen bedenkingen <b>niet</b> vereist     | verklaring van geen bedenkingen <b>wel</b> vereist     |
| <p>1) Het project past binnen eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders en is kleiner dan of gelijk aan 50 woningen of 5.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor-, bedrijfs- of commerciële ruimte.</p> <p>2) Het project past niet in eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders en is kleiner dan 10 woningen of 1.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor-, bedrijfs- of commerciële ruimte.</p> <p>3) Het project heeft betrekking op lokaal gerichte infrastructuur-, water- en groenprojecten passend binnen lokaal beleid.</p> <p>4) Het project is gelegen buiten beschermd stadsgezicht, of is gelegen binnen beschermd stadsgezicht en de uiterlijke kenmerken van de betrokken panden wijzigen niet.</p> <p>5) Het project betreft 'bouwwerk geen gebouw zijnde'.</p> | verklaring van geen bedenkingen <b>niet</b> vereist     | verklaring van geen bedenkingen <b>niet</b> vereist    |

In dit geval zijn er geen zienswijzen ingediend, waardoor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet vereist is. B en W zijn bevoegd de omgevingsvergunning te verlenen.



## **Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid**

### **6.1      Economische uitvoerbaarheid**

Aan een project of een bouwplan zijn drie gemeentelijke exploitatiebijdragen verbonden, namelijk:

- de kosten voor het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied (art. 6.2.4, lid h Bro);
- de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet (art. 6.2.4, lid l Bro), ten behoeve van mogelijke planschade;
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d (art. 6.2.4, lid g Bro), ten behoeve van de aansluiting van de nieuwe woningen op het gemeentelijke rioolnetwerk en andere nutsvoorzieningen.

In dit geval is een aanvullende overeenkomst nodig vanwege de aanpassingen aan de openbare ruimte aan de zijde van de Hoge Morsweg. Hier wordt op gemeentelijk grondgebied een in/uitrit gemaakt, alsmede een aanpassing aan de bestaande parkeerplaatsen. Vanwege deze extra kosten is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten waarin de extra kosten worden verhaald. Bovenstaande drie exploitatiebijdragen zijn in deze overeenkomst meegenomen.

### **6.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1      Vooroverleg**

De gemeente treedt conform artikel 3.1.1 Bro jº artikel 3.19 Wabo in overleg met de vereiste vooroverlegpartners.

Op grond van artikel 6.12 Wabo zal de ontwerp omgevingsvergunning naar Gedeputeerde Staten en de Inspecteur worden gezonden.

#### **6.2.2      Zienswijzen**

Het college heeft reeds eerder ingestemd met woningbouw op deze locatie. In het kader van die procedure zijn zienswijzen ingebracht door omwonenden. Die zienswijzen zijn in een zienswijzennota beantwoord, waarbij het college na afweging van de verschillende belangen heeft geconcludeerd dat woningbouw op deze locatie mogelijk is zonder andere belangen onevenredig te schaden.

Het huidige plan betreft in feite een aanpassingen van het eerdere plan, namelijk het bouwen van tien in de plaats van zeven rijwoningen. De ontsluiting is ook anders geregeld. De gevolgen van deze aanpassingen zijn echter op een goede manier opgelost, zo is het aantal extra parkeerplaatsen dat nodig is op een goede manier in het plan verwerkt.

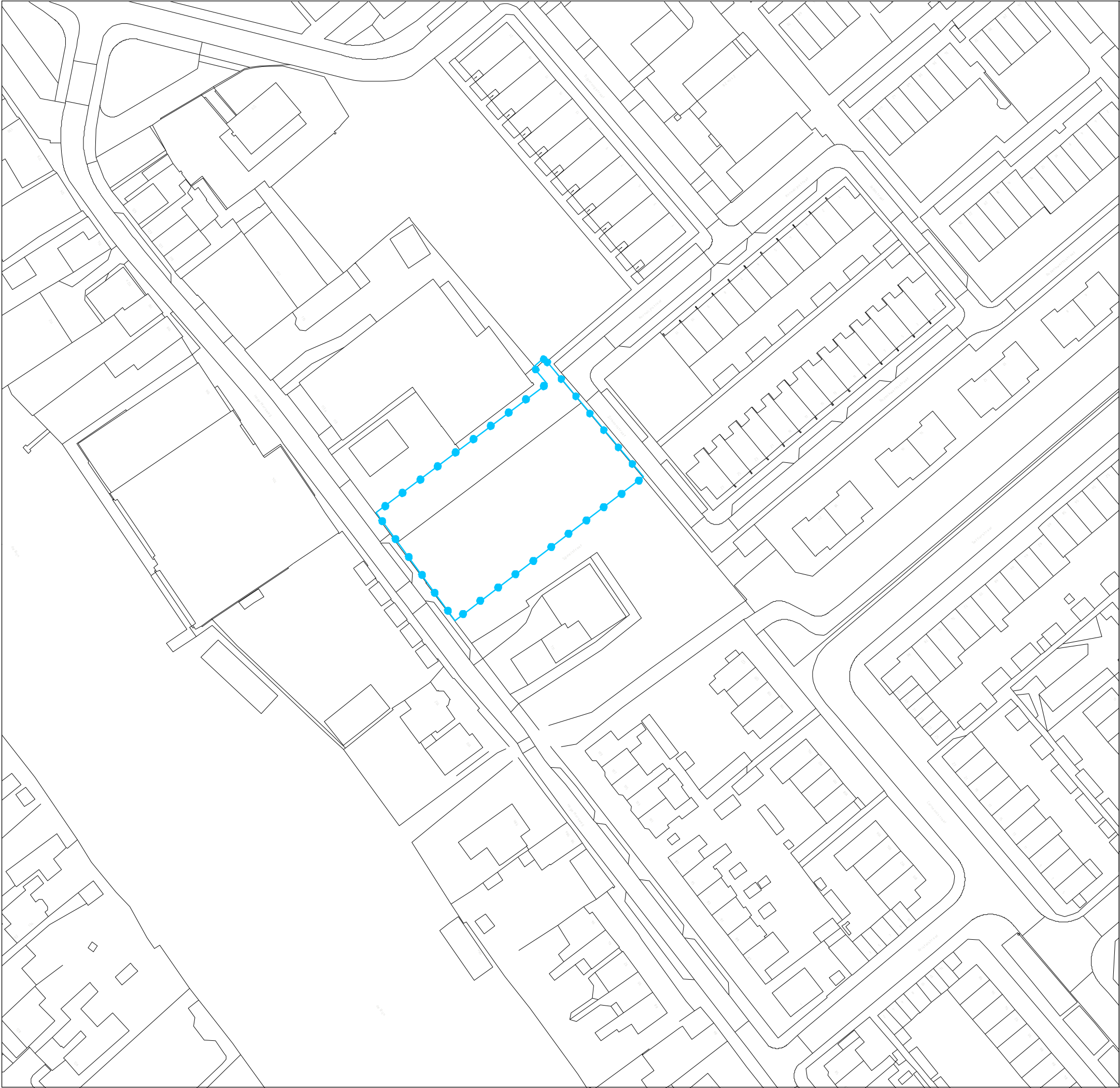
Het ontwerpbesluit en de ruimtelijke onderbouwing zijn op grond van artikel 3.4 Awb gedurende een termijn van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen met betrekking tot het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Wij achten dit plan dan ook maatschappelijk uitvoerbaar.



## **Plancontour**

### **Bijlage 1 Plancontour**



LEGENDA

PLANGEBIED

 grens van de omgevingsvergunning

VERKLARING

 2 o\_NL.IMRO.0546.PB00053.dwg



Omgevingsvergunning

Hoge Morsweg 111

|                          |                           |         |         |
|--------------------------|---------------------------|---------|---------|
| Status                   | IDN.IMRO                  |         |         |
| ontwerp                  | NL.IMRO.0546.PB00053-0201 |         |         |
| Datum                    | Schaal                    | Formaat | Bladnr  |
| 09-05-2012               | 1:1.000                   | A3      | 1 van 1 |
| Archiefnummer pdf-versie |                           |         |         |
| GE-12.130                |                           |         |         |

Gemeente Leiden, Postbus 9100, 2300 PC Leiden