

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning Van Voorthuijsen

vastgesteld



Leiden

Omgevingsvergunning Van Voorthuysen

Inhoudsopgave

omgevingsvergunning	5
Ruimtelijke onderbouwing	27
Hoofdstuk 1 Inleiding	27
1.1 Aanleiding	27
1.2 Begrenzing Plangebied	28
1.3 Vigerend bestemmingsplan	28
Hoofdstuk 2 Beschrijving van de omgevingsvergunning	31
2.1 Geschiedenis	31
2.2 Inventarisatie plangebied	31
2.3 Ontwikkeling	32
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader	35
3.1 Provinciaal en regionaal beleid	35
3.2 Gemeentelijk beleid	37
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	43
4.1 Inleiding	43
4.2 Archeologie	43
4.3 Cultuurhistorie	46
4.4 Ecologie	48
4.5 Kabels en leidingen	49
4.6 Milieu	49
4.7 Milieueffectrapportage	56
4.8 Stedenbouwkundige inpassing	56
4.9 Verkeer en vervoer	57
4.10 Water	60
4.11 Wonen	66
Hoofdstuk 5 Procedurele aspecten	71
5.1 Toetsing aan het bestemmingsplan	71
5.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	71
5.3 Procedure	72
5.4 Verklaring van geen bedenkingen	72

Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	75
6.1	Economische uitvoerbaarheid	75
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	76
Bijlagen		78
Bijlage 1	Plancontour GE12151	78
Bijlage 2	Kabels en Leidingen	80
Bijlage 3	Zienswijzennota oktober 2013	82
Bijlage 4	Verklaring van geen bedenkingen	91

omgevingsvergunning

X
X
X
X

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

Datum 20-01-2014
Ons Kenmerk X

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

Onderwerp Beslissing op uw aanvraag om omgevingsvergunning
Willem de Zwijgerlaan/Gooimeerlaan (locatie Van Voorthuysen)
bouwen van 229 woningen en een parkeergarage
Datum binnenkomst 30-03-2012

datum besluit 22-01-2014

Geachte X,

Op 30-03-2012 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de locatie Willem de Zwijgerlaan/Gooimeerlaan (locatie Van Voorthuysen), kadastraal bekend sectie K, nrs. 5625, 5916 en 5941, voor het volgende project: "Het bouwen van 229 woningen en een parkeergarage".

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.
- Het maken van een uitweg.

Wij hebben besloten om de vergunning te verlenen. Indieners 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 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 LDN01K 05625 '). 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 LDN01K 05625 ").

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). De milieudienst beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m³ schone grond dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodempkwaliteit.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.

Crisis- en herstelwet

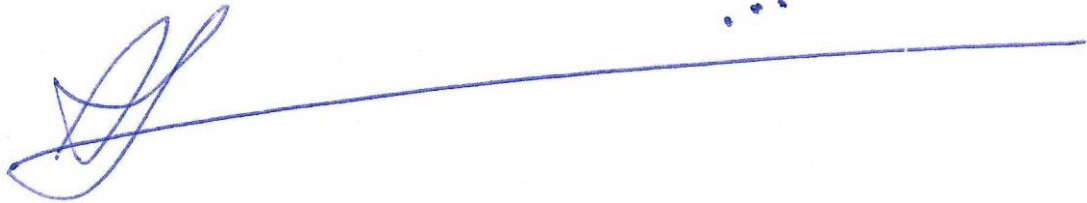
Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

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

Cc: Stichting Ymere, Postbus 2961,1000 CZ Amsterdam

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:	X
adres:	X
postcode en woonplaats:	X
ingekomen op:	30-03-2012
geregistreerd onder nummer	X

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Willem de Zwijgerlaan/Gooimeerlaan (locatie Van Voorhuisen), kadastraal bekend sectie K, nrs. 5625, 5916 en 5941, voor het volgende project: "Het bouwen van 229 woningen en een parkeergarage". 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.
- Het maken van een uitweg.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 10-04-2012 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 23-05-2013 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen op de ontwerpbeschikking ingediend.

Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde ruimtelijke onderbouwing waarin de zienswijzennota, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd, is opgenomen.

ten aanzien van de activiteit bouwen

De aanvraag ziet op het bouwen van een bouwwerk. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a. van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, redelijke eisen van welstand en het bestemmingsplan.

Bouwbesluit 2003(artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Wij hebben geconstateerd dat het bouwplan in strijd is met artikel 2.105, lid 4 van het Bouwbesluit omdat de gebruiksoppervlakte van het grootste brandcompartiment in de stallingsgarage groter is dan de in tabel 2.103 genoemde grenswaarde van 1000m².

Ten aanzien van bovengenoemde strijdigheid met het Bouwbesluit, maakt de aanvrager gebruik van artikel 1.5 van het Bouwbesluit om een gelijkwaardige veiligheid te realiseren. Deze gelijkwaardige veiligheid is uitgewerkt in de rapportage 'Aanvraag omgevingsvergunning bouwen, brand' met kenmerk B.2008.1071.06.R001, d.d. 07-06-2012.

De rapportage die mede ter onderbouwing van de gelijkwaardige veiligheid bij de aanvraag is ingediend, is met het bouwplan ter beoordeling voorgelegd aan Brandweer Hollands Midden en akkoord bevonden.

U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voor wat betreft de overige aspecten, onder het stellen van voorwaarden, voldoet aan deze voorschriften van het Bouwbesluit. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen bij het definitieve "**BESLUIT**".

Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet (het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken);

U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan, onder het stellen van voorwaarden, voldoet aan deze voorschriften.

bouwverordening (artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in de bouwverordening.

U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan deze voorschriften.

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 zijn de bestemmingsplannen Leiden Noord, inclusief 1^e herziening en Archeologie van kracht.

Binnen het bestemmingsplan Leiden Noord is het bouwplan gesitueerd op gronden met de bestemming "Uitwerkingsgebied Groenordhallen e.o." Deze gronden dienen nader te worden uitgewerkt met inachtneming van de in artikel 5 van het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels. Het bestemmingsplan kan op basis van het voorliggende bouwplan niet worden uitgewerkt omdat het bouwplan in strijd is met de uitwerkingsregels voor wat betreft de maximaal toegestane(bouw)hoogte en bebouwingspercentage.

De beoogde nieuwbouw overschrijdt tevens de molenbiotoop op twee punten met respectievelijk 3,5m op 300m afstand en 6,15m op 400m afstand van de molen.

Ten aanzien van de overschrijding van de molenbiotoop is een verzoek tot goedkeuring ingediend bij de Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland heeft per brief van 04-09-2013 ingestemd met het bouwplan.

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. Deze ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.PB00054-0301) is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 19-12-2013 (RV 13.0126) de verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

welstand (artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo mag de omgevingsvergunning alleen worden verleend indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. In de gemeente Leiden is de Welstandsnota gemeente Leiden 2010 van toepassing.

Het bouwplan voldoet niet aan de in de welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria en is daarom voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML). De WML heeft in haar vergadering van 07-11-2012 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader:	Welstandsnota Leiden 2010 Gebied 03C Noorderpark, Kooiplein belevingsassen: beheer met aandacht, de rest terughoudend beheer
Welstandsadvies:	Niet in strijd met redelijke eisen van welstand

Belangrijke verbetering van het ontwerp is de verhoging van de dakranden, waardoor de gevels beter in verhouding zijn.
De commissie is van mening dat de baksteenkeuze goed past bij het ontwerp van de gevel en het concept versterkt.

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn daarmee van oordeel dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

ten aanzien van het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald. Uw aanvraag ziet op een van deze activiteiten.

Het plan voor de nieuwbouw op de Voorthuysenlocatie zal worden gerealiseerd in een zone waarvoor op grond van het Paraplubestemmingsplan Archeologie gedeeltelijk de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 5 en 6 geldt (gebied met een hoge of middelhoge archeologische verwachting buiten de singels). De voor Waarde-Archeologie 5 en 6 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. In dit gebied gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 250m² en dieper dan 50 cm, resp. 500m² en dieper dan 75 cm.

Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat een groot deel van het plangebied en de directe omgeving ervan geen archeologische resten bevat. Het resterende deel van het plangebied is nog niet onderzocht, maar gezien het historisch gebruik (er heeft een wegcunet gelegen) is de kans groot dat de bodem hier tot aanzienlijke diepte verstoord is.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning voor deze activiteit zonder het stellen van voorwaarden kan worden verleend, omdat de kans klein is dat archeologische resten worden aangetast bij deze werkzaamheden.

ten aanzien van het maken van een uitweg

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. Op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo wordt voornoemd verbod gezien als een verbod om dit zonder omgevingsvergunning uit te voeren. De omgevingsvergunning kan gezien artikel 2.12, derde lid, van de APV worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente;
- e. indien het gebruik van een uitrit leidt tot tegenstrijdigheid met het bestemmingsplan.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning kan worden verleend voor deze activiteit onder het stellen van voorwaarden. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen bij het definitieve **“BESLUIT”**.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. in te stemmen met de bij de aanvraag ingediende gelijkwaardige oplossing zoals opgenomen in de rapportage ‘Aanvraag omgevingsvergunning bouwen, brand’ met kenmerk B.2008.1071.06.R001, d.d. 07-06-2012;

2. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie Willem de Zwijgerlaan/Gooimeerlaan (locatie Van Voorhuijsen), kadastraal bekend sectie K, nrs. 5625, 5916 en 5941, voor het volgende project: "Het bouwen van 229 woningen en een parkeergarage", dat 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.
 - Het maken van een uitweg.
3. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
ten aanzien van de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'
 - de brandcompartimentering en subbrandcompartimentering dienen uitgevoerd te worden overeenkomstig bijlage 2 van de door DGMR opgestelde notitie met kenmerk B.2008.1071.12.N005, versie 001, d.d. 10-12-2012;
 - door middel van een productcertificaat dient voorafgaand aan de uitvoering aangetoond te worden dat de schuifdeuren (die de stallingsgarage opdelen in drie brandcompartimenten) voldoen aan de eis met betrekking tot branddoorslag (120 minuten ter plaatse van stramien 20a/b en 60 minuten ter plaatse van stramien 27a/b);
 - blok C moet worden voorzien van een droge blusleiding zoals is aangegeven in bijlage 1 van de rapportage 'Aanvraag omgevingsvergunning bouwen, brand, kenmerk B.2008.1071.06.R001, d.d. 07-06-2012;
 - het gedeelte van de stallingsgarage dat is gesitueerd in de twee 'kleine' brandcompartimenten, tussen as 20a/b en 37, dient voorzien te worden van droge blusleidingen;
 - het Programma van Eisen (PvE) van de brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie van de stallingsgarage dienen vooraf aan de uitvoering ter goedkeuring via het Omgevingsloket te worden ingediend;
 - u mag niet eerder met de betreffende werkzaamheden (laten) beginnen dan nadat de hieronder genoemde gegevens zijn ingeleverd en goedgekeurd dan wel, voor zover het gaat om constructieve gegevens, aannemelijk is gemaakt dat deze voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit. Voor aanvang van de werkzaamheden moeten de stukken door het team Vergunningen en Subsidies dan ook beoordeeld zijn. De volgende gegevens moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket worden ingediend:
 - gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - de beschouwing en/of berekening van de brandwerendheid van de constructie ten gevolge van een inpandige brand;
 - de gegevens en sterkteberekeningen van glasconstructies. Glasconstructies zoals vloeren, trappen, balkons, daken en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen vermeld in NEN6702. Hierbij moet ook worden voldaan aan de bepalingen omtrent stootbelasting in NEN 6702; art 9.5 en 9.6. Het bestand zijn tegen stootbelastingen kan ook worden aangetoond door middel van een glaszakvalproef in geval van vloeren daken en luifels respectievelijk een glaszakslingerproef in geval van verticale afscheidingen ter plaatse van hoogteverschillen;

- de gegevens van bevestigingsmiddelen voor het opvangen van gevelelementen en metselwerk. De bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden blootgesteld dienen te worden uitgevoerd in roestvaststaal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan in overleg met de gemeente Leiden, afdeling Vergunningen en Subsidies, plaatselijk en onder bepaalde voorwaarden, thermisch verzinkt staal met een duplex systeem worden toegepast volgens NEN 1275 respectievelijk NPR 5254;
- de berekening van de stabiliteit van tuinmuren en dergelijke (zoals bijvoorbeeld bouwkundig detail 1.02)
- de berekening van hekwerken en hun bevestigingen;
- berekeningen en tekeningen van stempelconstructies en hun ondersteuning, het betreft ook horizontale afstempelingen van door grond of water belaste constructies. Berekeningen van de onderstempeling (en de constructie waar deze op staat) voor betonconstructies waarbij rekening is gehouden met de verhardingssnelheid van de onderstempelde delen, het gaat hierbij onder andere om keldervloeren waarboven zich dragende wanden op kelderkolommen bevinden;
- indien paalsystemen worden toegepast waar voor geen NEN-normen, certificaten of beoordelingsrichtlijnen zijn, dan zullen gegevens moeten worden ingediend waaruit gelijkwaardigheid op basis van NEN 6700 blijkt;
- de berekening van de momenten in funderingspalen ten gevolge van eventuele horizontale verplaatsingen van grond;
- de berekening van grondkerende wandconstructies waarbij een betonnen keldervloer ontbreekt waarbij een juiste en duidelijke aanname van de kniklengte van deze wanden moet worden vastgesteld;
- een uitwerking / berekening van eventueel aan het lijf van de hoed-/petliggers gelaste wapening daar het lijf op zich hierin vaak te dun is om trekbelastingen op te nemen;
- een berekening van de kelderkolommen waarbij een juiste aanname van de kniklengte gekozen moet zijn, aangezien de bovenaansluiting onderdeel vormt van een stabiliteitsraamwerk welke horizontaal verplaatsen kan;
- een duidelijke berekening/beschouwing van het vloerdeel tussen de assen [E-15a / 14a] op de 3e verdieping en hoger aangezien deze niet direct in koppeling staat met de stabiliteitswanden van de bouwdelen maar een losstaand tussenlid vormt waarbij de directe vloerkoppeling met de dwarswand in as 15a wordt onderbroken door de trapsparring;
- een duidelijke uitwerking van alle stalen dragende onderdelen van prefab constructieonderdelen alsmede de verankeringen aan de woningvloeren en benodigde doekverbindingen met het prefab-onderdeel.

ten aanzien van de activiteit 'het maken van een uitweg'

- de vergunninghouder moet zicht houden aan de aanwijzingen door bevoegde ambtenaren;
- de vergunninghouder is aansprakelijk voor de schade die ontstaat aan gemeentelijke eigendom of eigendom van derden, ten gevolge van het hebben en/of gebruik van de uitweg;
- de vergunninghouder vrijwaart de gemeente tegen alle aanspraken van derden op vergoeding wegens schade die voortvloeit uit het hebben en/of gebruik van de uitweg;
- de vergunninghouder is verplicht de uitweg in goede staat van onderhoud te houden, een en ander ter uitsluitende beoordeling door of namens het College van Burgemeester en Wethouders;

- bij beëindiging van het gebruik van deze uitweg zal de uitweg van gemeenteweg, op kosten van de vergunninghouder worden verwijderd en de bestrating in de oorspronkelijke staat worden hersteld.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Willem de Zwijgerlaan.

bijgevoegde documenten

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

- FTP 382351_1333108810991_papierenformulier.pdf van 30-03-2012;
- Informatie over brandveiligheid 382351_1340695460749_b2008107106r001BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Detailtekening 382351_1340696413463_2095_ta-500_20120608BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Berekeningen 382351_1340696617123_2095_ta-bouwbesluittoets_20120608BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Situatiekening 382351_1340697013006_2095_ta-bouwhoogtes_120608BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Overzichtstekening 382351_1340697341769_2095_ta-hoofdgebruiksfunctieschema_120608BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Overig 382351_1340697491535_2095_ta-KM_120608BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Kleurenfoto's 382351_1340697594259_locatiefotosBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Berekeningen 382351_1340697671216_2095_ta-memoafvalinzameling_120608BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Overig 382351_1340697784585_2095_ta-renvooiBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Situatiekening 382351_1340698060233_2095_ta-001BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340698248121_2095_ta-004BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340698304607_2095_ta-100BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340698360259_2095_ta-101BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Overig 382351_1340698371593_BezonningsonderzoekBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340698432863_2095_ta-102BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Overig 382351_1340698547628_Memo-decontextBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340698598070_2095_ta-110BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Informatie over bouwfysica 382351_1340698654188_windhinder-omgevingsvergunningBB130422.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340698667142_2095_ta-111BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340698747192_2095_ta-112BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Overig 382351_1340698738680_Foto1BB120705.pdf van 05-07-2012
- Kleurenfoto's 382351_1340698807710_Foto2BB120705.pdf van 05-07-2012;

- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340698807963_2095_ta-120BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Kleurenfoto's 382351_1340698830557_Foto3BB120705.pdf van 05-07-2012;
- Kleurenfoto's 382351_1340698880267_Foto4BB120705.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340699092047_2095_ta-121BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340699137292_2095_ta-122BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340699206810_2095_ta-130BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340699320957_2095_ta-131BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340699563190_2095_ta-132BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Overzichtstekening 382351_1340699614733_3009062-CV0-CV0BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340699614033_2095_ta-140BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Situatietekening 382351_1340699647830_3009062-CV0-CV1BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340699649803_2095_ta-141BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340703576753_2095_ta-142BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340703634143_2095_ta-150BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340703660422_2095_ta-151BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340703695311_2095_ta-152BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340703731380_2095_ta-160BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340703760220_2095_ta-161BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340703800544_2095_ta-162BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340703829604_2095_ta-170BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340703885233_2095_ta-171BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340704090623_2095_ta-175BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340704137008_2095_ta-176BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340704220611_2095_ta-180BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340704280926_2095_ta-181BB130507.pdf van 05-07-2012;

- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340704352882_2095_ta-185BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340704392980_2095_ta-186BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340704467689_2095_ta-190BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340704578798_2095_ta-191BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340704620075_2095_ta-195BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340704681177_2095_ta-196BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Geveltekening 382351_1340704734008_2095_ta-200BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Geveltekening 382351_1340704808126_2095_ta-201BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Geveltekening 382351_1340706349575_2095_ta-202BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Geveltekening 382351_1340706415504_2095_ta-210BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340707478977_3009062-CVinstallaties-dakBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340707525937_3009062-CVinstallaties-niveau2BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340707553720_3009062-CVinstallaties-niveau3BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340707584248_3009062-CVinstallaties-niveau4BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340707611037_3009062-CVinstallaties-niveau5BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340707637727_3009062-CVinstallaties-niveau6BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340707663092_3009062-CVinstallaties-niveau7-11BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340707691203_3009062-CVinstallaties-niveau12BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340707717597_3009062-CVinstallaties-niveau13BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340707745428_3009062-CVinstallaties-niveau14BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340707772041_3009062-CVinstallaties-niveau15BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340707798044_3009062-CVinstallaties-woningtypeB4BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340707844840_3009062-CVinstallaties-woningtypeC1BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340707882219_3009062-CVinstallaties-woningtypeDE5BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340707913324_3009062-CVinstallaties-woningtypeDEF3BB130507.pdf van 05-07-2012;

- Constructietekening 382351_1340707953102_3009062-CVinstallaties-woningtypeDEF4BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340707992001_3009062-CVinstallaties-woningtypeF5BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340708030079_3009062-CVinstallaties-woningtypeK2sBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340708074584_3009062-Elektronische-installaties1eBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340708107177_3009062-Elektronische-installaties2eBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340708158264_3009062-Elektronische-installaties3eBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340708195275_3009062-Elektronische-installaties4eBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340708334211_3009062-Elektronische-installaties5eBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340708400925_3009062-Elektronische-installaties6eBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340708441636_3009062-Elektronische-installaties7-11BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340708493228_3009062-Elektronische-installaties12eBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340708561094_3009062-Elektronische-installaties13eBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340708591896_3009062-Elektronische-installaties14eBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340708627647_3009062-Elektronische-installaties15eBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340708672787_3009062-Elektronische-installatiesB4BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Detailtekening 382351_1340708718754_3009062-Elektronische-installatiesBGBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340708759714_3009062-Elektronische-installatiesC1BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340708796994_3009062-Elektronische-installatiesdakBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340708843554_3009062-Elektronische-installatiesDE5BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340708893620_3009062-Elektronische-installatiesDEF3BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340708940947_3009062-Elektronische-installatiesDEF4BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340708979579_3009062-Elektronische-installatiesF5BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340709022627_3009062-Elektronische-installatiesK2sBB130507.pdf van 05-07-2012;

- Constructietekening 382351_1340709073321_3009062-MV-installaties-BGBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340709129772_3009062-MV-installaties-niveau1BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340709174737_3009062-MV-installaties-niveau2BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340709216026_3009062-MV-installaties-niveau3BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340709260282_3009062-MV-installaties-niveau4BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340709299925_3009062-MV-installaties-niveau5BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340709341386_3009062-MV-installaties-niveau6BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340709438255_3009062-MV-installaties-niveau7-11BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340709482749_3009062-MV-installaties-niveau12BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340709526934_3009062-MV-installaties-niveau13BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340709574461_3009062-MV-installaties-niveau14BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340709615576_3009062-MV-installaties-niveau15BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340709677335_3009062-MV-installaties-niveau-dakBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340710037185_3009062-MV-installaties-woningtype-B4BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340710087822_3009062-MV-installaties-woningtype-C1BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340710153038_3009062-MV-installaties-woningtype-DE5BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340710209838_3009062-MV-installaties-woningtype-DEF3BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340710384708_3009062-MV-installaties-woningtype-DEF4BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340710455943_3009062-MV-installaties-woningtype-F5BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340710507481_3009062-MV-installaties-woningtype-K2sBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340710696903_3009062-Sanitaire-installaties-dakBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340710817389_3009062-Sanitaire-installaties-niveau1BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340711007469_3009062-Sanitaire-installaties-niveau2BB130507.pdf van 05-07-2012;

- Constructietekening 382351_1340711070691_3009062-Sanitaire-installaties-niveau3BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340711145372_3009062-Sanitaire-installaties-niveau4BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340711196498_3009062-Sanitaire-installaties-niveau5BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340711278263_3009062-Sanitaire-installaties-niveau6BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340711356035_3009062-Sanitaire-installaties-niveau7-11BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340711415819_3009062-Sanitaire-installaties-niveau12BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340711477328_3009062-Sanitaire-installaties-niveau13BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340711535441_3009062-Sanitaire-installaties-niveau14BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340711632085_3009062-Sanitaire-installaties-niveau15BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340712074576_3009062-Sanitaire-installaties-niveau-BGBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340712200731_3009062-Sanitaire-installaties-woningtype-B4BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340712280830_3009062-Sanitaire-installaties-woningtype-C1BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340712343969_3009062-Sanitaire-installaties-woningtype-DE5BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340712408465_3009062-Sanitaire-installaties-woningtype-DEF3BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340712490425_3009062-Sanitaire-installaties-woningtype-DEF4BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340712549827_3009062-Sanitaire-installaties-woningtype-F5BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340712615698_3009062-Sanitaire-installaties-woningtype-K2sBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Overig 382351_1340712676582_3009062-Symbolenlijst-EBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Overig 382351_1340712734589_3009062-Symbolenlijst-WBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Overig 382351_1340713051872_Armaturenstaat-WABO-08-06-2012-BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Overig 382351_1340713273746_Ventilatiebalans-WABO-20120608BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Overig 382351_1340713336767_Verdunningsfactor-WABO-20120608BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Ontwerptekening 382351_1340714551890_2095_ta-220-ZijgevelBB121113.pdf van 05-07-2012;
- Ontwerptekening 382351_1340714667203_2095_ta-221-ZijgevelBB121113.pdf van 05-07-2012;

- Ontwerptekening 382351_1340714774753_2095_ta-300-DoorsnedeABB130507.pdf van 05-07-2012;
- Ontwerptekening 382351_1340714879018_2095_ta-301-DoorsnedeABB130507.pdf van 05-07-2012;
- Ontwerptekening 382351_1340715069123_2095_ta-310-DoorsnedeBBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Ontwerptekening 382351_1340715171947_2095_ta-311-DoorsnedeB-deelABB130507.pdf van 05-07-2012;
- Ontwerptekening 382351_1340715242883_2095_ta-312-DoorsnedeB-deelBBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Ontwerptekening 382351_1340715372535_2095_ta-320-DoorsnedeCBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Ontwerptekening 382351_1340715473939_2095_ta-321-DoorsnedeCBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Ontwerptekening 382351_1340715546993_2095_ta-330-DoorsnedeDBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Ontwerptekening 382351_1340715615775_2095_ta-331-DoorsnedeDBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Plattegrond of doorsnedetekening 382351_1340715739286_2095_ta-800_20120608BB121113.pdf van 05-07-2012;
- Berekeningen 382351_1340721451825_20092529-berekening_gewicht-stabiliteit_07-06-2012-2BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Overig 382351_1340721571000_FunderingsadviesBB130507.PDF van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340786885965_20092529_TA-001a-Palenplan-deel1BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340786989237_20092529_TA-001b-Palenplan-deel2BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340787109483_20092529_TA-100-Details-funderingBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340787148115_20092529_TA-101a-Fundering-Deel1-Bloka-B-C-KBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340787182283_20092529_TA-101b-Fundering-Deel2-blokD-E-FBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340787222959_20092529_TA-201-BetonwandenLaagbouwBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340787356208_20092529_TA-202-Betonwand-as6-7BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340787424432_20092529_TA-203-Betonwand-as8-9BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340787542693_20092529_TA-204-Betonwand-as10-11BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340787625583_20092529_TA-205-Betonwand-as12-13BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340788720989_20092529_TA-206-Betonwand-as13-14-14bBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340788758266_20092529_TA-207-Betonwand-as15a-15bBB130507.pdf van 05-07-2012;

- Constructietekening 382351_1340788898922_20092529_TA-208-Betonwand-as16-17BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340788941081_20092529_TA-209-Betonwand-as18-19BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340788983205_20092529_TA-210-Betonwand-as19a20a17-19BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340789109334_20092529_TA-211-Stabwand-asCaCcBcBB121113.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340789165616_20092529_TA-212-Stabwand-asCBCcDWandas15ABB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340789230842_20092529_TA-300-DetailsverdiepingsvloerenBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340789272749_20092529_TA-301a-1eVerdiepingsvloer-Deel1BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340790152605_20092529_TA-301b-1eVerdiepingsvloer-Deel2BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340790201467_20092529_TA-302a-2eVerdiepingsvloer-Deel1BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340790292096_20092529_TA-302b-2eVerdiepingsvloer-Deel2BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340790341813_20092529_TA-303a-3eVerdiepingsvloer-Deel1BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340790385863_20092529_TA-303b-3eVerdiepingsvloer-Deel2BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340790467780_20092529_TA-304a-4eVerdiepingsvloer-Deel1BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340790740544_20092529_TA-304b-4eVerdiepingsvloer-Deel2BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340790794559_20092529_TA-305a-5eVerdiepingsvloer-Deel1BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340790858206_20092529_TA-305b-5eVerdiepingsvloer-Deel2BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340790916581_20092529_TA-306a-6eVerdiepingsvloer-Deel1BB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340790974391_20092529_TA-306b-6eVerdiepingsvloer-Deel2-BlokD-E-FBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340791027052_20092529_TA-307-7e-11eVerdiepingsvloer-BlokA-B-CBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340792767873_20092529_TA-312-13eVerdiepingsvloer-BlokA-B-CBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340792828170_20092529_TA-313-13eVerdiepingsvloer-BlokA-B-CBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340792876944_20092529_TA-314-14eVerdiepingsvloer-BlokA-BBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340792926563_20092529_TA-315-15eVerdiepingsvloer-blokBBB130507.pdf van 05-07-2012;

- Constructietekening 382351_1340792981304_20092529_TA-316-Dakvloer-BlokBBB130507.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340793033687_20092529_TA-501-3Dview1BB121113.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340793085834_20092529_TA-502-3Dview2BB121113.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekening 382351_1340793137150_20092529_TA-503-3DviewBB121113.pdf van 05-07-2012;
- Constructietekeningen/-berekeningen 120531 BARS reactie op opmerkingen gemeente LeidenBB121127.pdf van 29-10-2012;
- Constructietekeningen/-berekeningen 120531 BARS bijlage 2 1 t-m 2 5BB130507.pdf van 29-10-2012;
- Constructietekeningen/-berekeningen 120531 BARS bijlage 3 1 t-m 3 24BB130507.pdf van 29-10-2012;
- Informatie over installaties
382351_1356011108916_20121030_DGMR_inbouwadvies_installatiegeluidsbeheersingBB130507.pdf van 20-12-2012;
- Overig
382351_1356011376186_20121031_DGMR_erratum.op.B.20081071.07.R001.d.d.11juni2012BB130507.pdf van 20-12-2012;
- Overig 382351_1356011722516_20121210Aanv_toelichting_activiteit_bouwenBB130507.pdf van 20-12-2012;
- FTP 382351_1359111181646_b2008107107n002BB130507.pdf van 25-01-2013;
- FTP 382351_1359111008194_b2008107107r001-002BB130507.pdf van 25-01-2013;
- Overig 382351_1359380035902_B2008107112B001BB130507.pdf van 28-01-2013;
- Foto('s) Molenbiotoop Leiden Noord situatie na bomenkap januari 2013 IIBB130207.pdf van 07-02-2013;
- Foto('s) Molenbiotoop Leiden Noord situatie na bomenkap januari 2013BB130207.pdf van 07-02-2013;
- Foto('s) Molenbiotoop Leiden Noord situatie voor bomenkap maart 2012 IIBB130207.pdf van 07-02-2013;
- Foto('s) Molenbiotoop Leiden Noord situatie voor bomenkap maart 2012BB130207.pdf van 07-02-2013;
- Parkeerbalans parkeerbalansBB130507.pdf van 22-04-2013;
- Situatietekening (parkeren) parkerenBB130507.pdf van 22-04-2013;
- quickscan Flora en Fauna quickscanflorafauaBB130507.pdf van 22-04-2013;
- Flora en Fauna onderzoek Flora en fauna aug 2012BB130507.pdf van 22-04-2013;
- Luchtkwaliteit onderzoek luchtkwaliteitBB130507.pdf van 22-04-2013;
- Akoestisch onderzoek akoestischBB130507.pdf van 22-04-2013;
- verkennend milieukundig bodemonderzoek 5724024 onderzoek UDM maart 2010-1BB130507.pdf van 25-04-2013;
- Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Van Voorthuysen vastgesteld Omgevingsvergunning Van Voorthuysen131017BB140121.pdf;
- Vastgestels_besluit_RV_130126_Verkleding_van_geen_bedenkingen_omgevingsvergunning_Van_VoorthuysenBB140121.pdf.

mededelingen

- geadviseerd wordt om ook het gedeelte van de stallingsgarage wat is gesitueerd in de twee 'kleine' brandcompartimenten, tussen as 20a/b en 37, te voorzien van 'dagelijkse' ventilatie (4-voudig). Op deze wijze zal bij een beginnende brand, die nog een gering vermogen heeft, mogelijk nog in enige mate sprake zijn van 'zicht op de brand';
- de kanaalplaten (parkeerdek) moeten in verband met de brandwerendheid worden berekend en gedetailleerd volgens de laatst bekende inzichten zoals bijvoorbeeld de publicatie van de Bond van Fabrikanten van Betonproducten van juni 2011;
- voor het eventueel toepassen van brandwerende coatings gelden naast het Bouwen met Staal-rapport 2003.01 nog aanvullende eisen zoals o.a. het uitsluitend toepassen in binnenklimaat;
- staalconstructies die niet controleerbaar zijn na de oplevering dienen voorzien te zijn van een behandeling die een duurzaamheid van 50 jaar garandeert;
- bij de vervaardiging van eventuele poeren met een dikte van meer dan 1,2 m. waarbij van trekspanningen gebruik wordt gemaakt moeten maatregelen worden getroffen om inwendige extra trekspanningen ten gevolge van thermische invloeden te beperken;
- van eventuele betonconstructies met tand- en nokopleggingen moet een heldere berekening volgens de vakwerkanalogie worden opgesteld met daar van afgeleid de verankeringslengte van het wapeningsstaal. Hierbij moeten tevens de trekkrachten t.g.v. krimp, kruip en thermische vervorming in rekening zijn gebracht;
- de grondwaterstand in de omgeving mag niet lager worden dan de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand;
- wegen en rioleringen mogen geen schade ondervinden en toelaatbare vervormingen dienen met de desbetreffende beheerders overeen gekomen te worden;
- trillingen aan belendingen moeten minimaal voldoen aan SBR richtlijn-A;
- schade of ernstige hinder voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden voorkomen;
- als grens voor geluidhinder kunnen de waarden die worden gegeven in de Circulaire Bouwlawaai 2010 van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu worden gehanteerd;
- extra scheurvorming aan belendingen kan niet worden uitgesloten. Redelijkerwijs is niet te verwachten dat dit leidt tot het niet voldoen aan het Bouwbesluit van betrokken panden. Het ontstaan van schade is mogelijk. Het verlenen van de vergunning houdt niet in dat de gemeente hiervoor aansprakelijk kan worden gehouden;
- indien één of meerdere van de eisen wat betreft trillingen en geluidshinder worden overschreden dienen de veroorzakende werkzaamheden worden gestaakt en moet de inspecteur van het Team Bouwtoezicht van de Gemeente Leiden onmiddellijk op de hoogte te worden gesteld. De werkzaamheden mogen pas weer worden hervat indien het Team Bouwtoezicht de maatregelen die worden voorgesteld heeft goedgekeurd;
- er wordt dringend aanbevolen om de aanbevelingen van het Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid te hanteren bij het indienen van constructieve stukken;
- de Ministeriële Regeling Omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7 is van toepassing op de nader in te dienen gegevens;
- er dient een coördinator aangesteld te worden die verantwoordelijk is voor het indienen van de gegevens en bescheiden ten behoeve van de constructieve toets aan het Bouwbesluit. Deze gegevens en bescheiden dienen in een zodanige vorm te worden aangeleverd dat een goede en efficiënte afhandeling van de bouwconstructieve beoordeling mogelijk is. Daarvoor is ook de samenhang tussen de berekeningen en tekeningen en overige bescheiden van de afzonderlijke constructieonderdelen van het bouwwerk noodzakelijk;

- berekeningen volgens de eindige elementen methode dienen te voldoen aan de aanwijzingen die zijn gegeven in de 'Uitwerking indieningsvereisten EEM-berekeningen' april 2011 van het Centraal Overleg Bouwtoezicht (constructies).

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.

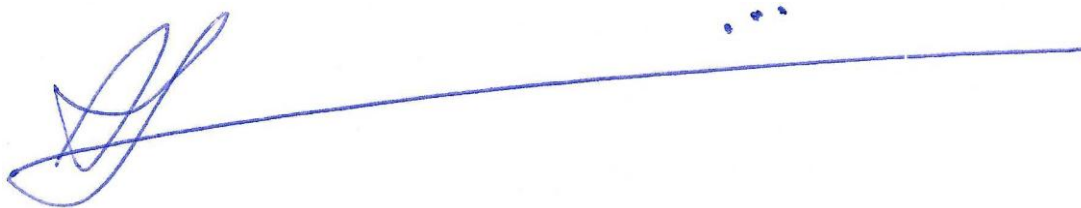
beroepsclausule

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.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Verzonden: 22-01-2014

Burgemeester en wethouders,
namens dezen,



A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Als onderdeel van een grootschalige nieuwbouwontwikkeling langs de noord- en zuidzijde van de Willem de Zwijgerlaan is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de ontwikkeling van de locatie Van Voorthuysen. Direct langs de ontsluitingsweg Willem de Zwijgerlaan bestaat deze beoogde nieuwbouw in hoofdzaak uit middelhoog- en hoogbouw, tot maximaal 51,5 meter, met een programma wat voornamelijk bestaat uit woningen, aan de zuidzijde van de Willem de Zwijgerlaan voorzien van commerciële voorzieningen in de plint.

De locatie vormt een bouwsteen binnen de ambitie om het Noorderpark te vergroten en te ontwikkelen tot de belangrijkste groenvoorziening van Leiden-Noord. De vergroting van het Noorderpark is mogelijk gemaakt door sloop van een aantal naoorlogse woonblokken en door de omlegging van de Gooimeerlaan. Door plaatselijke overkluizing van de Willem de Zwijgerlaan ontstaat voor voetgangers en fietsers een rechtstreekse verbinding tussen Leiden-Noord en het centrum van Leiden. In het nieuwe gedeelte van het Noorderpark, ontworpen als een glooiend landschap, zijn twee vrijstaande gebouwen gerealiseerd namelijk een middelbare school en een moskee. Het project is onderdeel van de totale herontwikkeling van het Groenordhallenterrein en past binnen de beoogde stedenbouwkundige hoofdstructuur voor dat gebied, zoals die door de gemeenteraad is vastgesteld in het 'Masterplan Leiden GEO' d.d. 21 december 2006.

Het ontwerp voor de Van Voorthuysen Driehoek vormt het afsluitend gebouw aan de rand van het park. Het heeft hiermee tevens de functie voor het weren van het verkeerslawaaï van de Willem de Zwijgerlaan en de Gooimeerlaan, waardoor de verblijfskwaliteit van het Noorderpark wordt verbeterd.

De stedenbouwkundige en bouwkundige details in het project waren ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Leiden Noord' in 2007 nog niet voldoende bekend om de ontwikkeling direct in het bestemmingsplan te kunnen verankeren. Wel is een uitwerkingsplicht opgenomen in het bestemmingsplan. Alhoewel het ingediende bouwplan grotendeels past binnen de uitwerkingsregels die bij die uitwerkingsplicht horen, wijkt het plan voor zover het de hoogtes betreft van de uitwerkingsregels af. Als gevolg van de te realiseren parkeervoorzieningen in het bouwplan worden ook de bebouwingspercentages, zoals opgenomen in de uitwerkingsregels, overschreden. De gemeente Leiden acht het ingediende plan echter ook met de nieuwe bebouwingshoogtes en -percentages een welkome en goed inpasbare toevoeging aan het gebied en werkt graag mee met het planologisch faciliteren ervan.

Omdat het plan niet voldoet aan alle uitwerkingsregels is het verlenen van een omgevingsvergunning, naast het vaststellen van een geheel nieuw bestemmingsplan, alleen mogelijk op basis van een uitgebreide afwijking van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Een dergelijke omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan gaat gepaard met een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat het project getuigt van 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze notitie vormt die ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Begrenzing Plangebied

De locatie Van Voorthuysen is een nieuwe toevoeging in de ruimtelijke structuur van Leiden-Noord en is gelegen aan de oostkant van het terrein met de Groenordhallen. De locatie ligt in de oksel van de Willem de Zwijgerlaan, de belangrijkste oost-westverbinding aan de noordzijde van de stad, en de deels verlegde Gooimeerlaan, de hoofdontsluiting van Leiden-Noord. Het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning heeft betrekking op genoemd plangebied en is weergegeven in bijlage 1. De plancontour is geregistreerd onder kenmerk GE12151. Het projectgebied bestaat de kadastrale percelen sectie K 05625, 05916 en 05941.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied, zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2, vigeert op dit moment het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedkeuring	Onherroepelijk
Leiden Noord	25 september 2007	27 mei 2008	30 september 2009
Archeologie	2 december 2010		22 februari 2011

Het plangebied van de genoemde ontwikkeling op de Van Voorthuysenlocatie is in het vigerend bestemmingsplan een onderdeel van het speerpunt Groenordhallen e.o. (GEO). Dit deel GEO is als uitwerkingsgebied UW-GEO in het bestemmingsplan opgenomen, op het hele perceel is een bouwverbod van toepassing totdat een uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen. Een dergelijk uitwerkingsplan kan alleen worden opgesteld wanneer het voldoet aan de in artikel 5 van het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels. De uitwerkingsregels hebben onder andere betrekking op maximale bouwhoogten en bebouwingspercentages. Het nu beoogde programma voor de Van Voorthuysenlocatie is in de loop van de jaren zodanig aangepast als gevolg van marktverschuivingen, dat het geheel niet volledig meer voldoet aan de gestelde randvoorwaarden in het uitwerkingsplan. De hoogte op deze locatie is in strijd met de uitwerkingsregels zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Het zelfde geldt voor het bebouwingspercentage dat als gevolg van de te realiseren parkeervoorzieningen niet meer volledig past in de hiervoor opgenomen uitwerkingsregels.

Voor wat betreft het bestemmingsplan Archeologie wordt het plan voor de bouw van de beoogde ontwikkeling gerealiseerd in een zone waarvoor op grond van het bestemmingsplan archeologie gedeeltelijk de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 5 en 6 geldt (gebied met een hoge of middelhoge archeologische verwachting buiten de singels). De voor Waarde-Archeologie 5 en 6 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. In dit gebied gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 50 cm, resp. 500m² en dieper dan 75 cm.

De openbare ruimte in en rondom het gebied heeft, voor zover niet eveneens gelegen binnen de bovengenoemde bestemming 'Uitwerkingsgebied Groenord e.o.', de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'. In beide bestemmingen zijn fiets- en voetpaden, toegangspaden en parkeerplaatsen toegestaan. In de bestemming 'Verkeer' zijn de gronden ook bestemd voor gemotoriseerd verkeer.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de omgevingsvergunning

2.1 Geschiedenis

2.1.1 Geschiedenis van het plangebied

Het plangebied ligt buiten de 17e eeuwse singels. Vanaf 1896 is op grote schaal begonnen met de bouw van woningen in Leiden Noord. Dit gebeurde met name in Groenord, Noorderkwartier en De Kooi. Prioriteit lag bij goedkoop bouwen voor de armen. Na 1945 werd in hoog tempo uitgebreid. Ten noorden van de Willem de Zwijgerlaan valt de voor die tijd typerende stedenbouwkundige opzet op, zoals in de Juliana van Stolberghof en Van Riebeeckhof. Ook de , oorspronkelijk, ruime groenvoorzieningen tussen de appartementengebouwen zijn een bekangrijke kwaliteit van deze structuren. De na-oorlogse nieuwbouw wordt eind jaren '50 afgerond met De Hoven en de ontwikkeling van het Noorderpark met sportvelden en volkstuinten. Vervolgens is dwars door het gebied de Willem de Zwijgerlaan aangelegd. In 1968 worden de Groenordhallen gebouwd.

Planvorming Groenordhallenterrein en Van Voorthuijsenlocatie

Als onderdeel van de uitwerking van het WOP heeft het bureau "Maxwan Architects and Urbanists" in december van 2004, in opdracht van de gemeente Leiden, een ontwerpstudie uitgevoerd naar de herontwikkeling van het Groenordhallenterrein en omgeving uitgevoerd. Die studie heeft vervolgens de basis gevormd voor het door Atelier Dutch opgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), getiteld 'Masterplan Leiden GEO', d.d. 21 december 2006. Dit SPvE is als onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst met ontwikkelcombinatie Groenord C.V. door de gemeenteraad vastgesteld als kaderstellend document voor de toekomstige ontwikkeling van het terrein. De stedenbouwkundige hoofdlijnen uit het SPvE zijn vervolgens vertaald in een bestemmingsplan (Leiden Noord).

Het plan gaat uit van een samenhangende ontwikkeling van het voormalige Groenordhallenterrein, die aansluit op bestaande stedenbouwkundige structuren in de omgeving. Het totale plan voor Groenord is een zorgvuldige compositie van bouwblokken met enkele hogere bebouwingsaccenten. De totaalontwikkeling omvat woningbouw op het voormalige Groenordhallenterrein, woningbouw op de Van Voorthuijsenlocatie, de ontwikkeling van een bedrijventerrein tussen de Hallenweg en de Slaaghslot, de verlegging van de Gooimeerlaan en de overkluizing van de Willem de Zwijgerlaan.

Inmiddels is voor de Van Voorthuijsenlocatie onderhavig bouwplan ontwikkeld. De verlegging van de Gooimeerlaan en overkluizing van de Willem de Zwijgerlaan zijn reeds gereed. Voor de ontwikkeling van het Groenordhallenterrein is nu een bouwplan ontwikkeld waarvoor ook een ruimtelijke procedure wordt doorlopen.

2.2 Inventarisatie plangebied

De Van Voorthuijsenlocatie is onderdeel van het speerpunt Groenordhallen en omgeving (GEO).

Het plangebied van onderhavige ontwikkeling ligt tussen de verlegde Gooimeerlaan en de Willem de Zwijgerlaan en de Tuin van Noord in. Het betreft nu een braakliggend terrein met groenstroken (o.a. populieren) en watergangen.

2.3 Ontwikkeling

2.3.1 Beschrijving van het plan

Het plan voorziet in de bouw van woningen en parkeervoorzieningen. Deze worden gebouwd op de Van Voorthuijsenlocatie, ook wel de Van Voorthuijsendriehoek genoemd vanwege de driehoekige vorm van het perceel. Het ontwerp voor het gebouw heeft een L-vorm en volgt in die vorm de hoek Gooimeerlaan en de Willem de Zwijgerlaan. Op die manier begrenst de bebouwing aan de westkant het Noorderpark en beperkt het de invloed van de infrastructuur waarmee de verblijfskwaliteit van het Noorderpark wordt verbeterd.

Het woningbouw programma wordt naar verwachting in drie fasen gerealiseerd. Naast het bouwplan wordt ook de inrichting van de bijbehorende openbare ruimte gerealiseerd.

De parkeervoorzieningen worden op maaiveld aangelegd, enerzijds buiten de bouwcontouren door middel van parkeerplekken langs een parallelweg aan de Gooimeerlaan. Het andere deel van de parkeervoorzieningen wordt gebouwd onder de nieuwe ontwikkeling en onder de 'binnentuin'. Het maaiveld wordt hier verhoogd zodat het aansluit op het naastgelegen park.

Het stedenbouwkundig ontwerp

De stedenbouwkundige contour van de nieuwbouw is ontworpen vanuit de gestelde randvoorwaarden in het eerder vastgestelde beeldkwaliteitplan. De bebouwing bestaat uit één langgerekt gebouw, totaal circa 300 meter, samengesteld uit verschillende delen met een eigen bouwhoogte en programma.

De bebouwing heeft op de hoek van de Willem de Zwijgerlaan en de Gooimeerlaan de grootste hoogte (51,5 meter van maaiveld tot dakrand). Langs de Gooimeerlaan heeft de bebouwing een in vier stappen aflopende bouwhoogte naar 12 meter. De aflopende hoogte symboliseert tevens de afnemende stedelijkheid langs de Gooimeerlaan in noordelijke richting. Daarnaast vindt dit zijn reden in de randvoorwaarden van de molenbiotoop behorend bij de stadsmolen enkele honderden meters ten noorden van de locatie.

Doordat de rooilijn de bocht in de Gooimeerlaan volgt en ter plaatse van elke stap in de hoogte ook een horizontale sprong wordt gemaakt ontstaan horizontale liggende volumes die gezamenlijk een schubachtige structuur vormen, die de gebogen wand op interessante wijze dramatiseert en van een herkenbare schaal voorziet. Ter plaatse van de sprongen ontstaan uitzichtpunten vanuit de woningen.

In contrast met de Gooimeerlaan bestaat de bebouwing aan de Willem de Zwijgerlaan uit een aantal verticale, bijna zwevende, volumes met een in kleine stappen aflopende bouwhoogte. De drie voornamelijk naar de stad gerichte volumes vormen het meest stedelijke en dominante deel van de bebouwing. Zij vormen met de toekomstige hoogbouw aan de overzijde van de Willem de Zwijgerlaan een markante inleiding naar de nieuwe ontwikkelingen langs de Willem de Zwijgerlaan.

De wand langs de Willem de Zwijgerlaan eindigt met een horizontaal, zwevend volume. Dit volume vormt een natuurlijke overgang naar en aansluiting op het Noorderpark en de parkachtige overkluizing over de Willem de Zwijgerlaan. Het maaiveld langs de bebouwing aan de Willem de Zwijgerlaan loopt vanaf de hoek met Gooimeerlaan geleidelijk op tot het niveau van de eerste verdieping. Ook hiermee wordt de overgang naar het glooiende park op natuurlijke wijze gevormd.

De bebouwing heeft over de gehele lengte een plint. Aan de Willem de Zwijgerlaan is deze het meest prominent, in twee lagen. De plint herbergt in de eerste plaats de gebouwentrees en de

hieraan verwante ruimtes zoals een brede gang die de twee hoofdentrees verbindt en toegang geeft tot de achterliggende bergingsgangen. De plint aan de Gooimeerlaan, met een meer ondergeschikt karakter, toont op subtiële wijze de hoofdentrees van de verschillende gebouwdelen. Hier bevindt zich tevens de entree naar de gebouwde parkeervoorziening aan de achterzijde. De parkeervoorziening is gesitueerd op maaiveldniveau maar toont zich, dankzij de glooiing in het park, als half ondergronds en vormt daarmee een integraal onderdeel van het park.

Het programma

Het gebouw bevat 229 woningen. 178 sociale huurwoningen en 51 vrije sector huurwoningen. Langs de Willem de Zwijgerlaan worden ontsloten vanuit twee separate hoofdentrees. De galerijwoningen hebben een bepaalde mate van vrije indeelbaarheid en hebben in verband met het geluidsniveau van de Willem de Zwijgerlaan, een serre als buitenruimte. De lagere blokken aan de Gooimeerlaan bevatten 51 marktwoningen en deze zijn per 4 woningen georganiseerd rond een centrale hal. De woningen bezitten een terras aan de parkzijde. Het hogere blok aan de Gooimeerlaan bevat 60 woningen. De gebouwde parkeervoorziening biedt plaats aan ruim 200 auto's. De overige parkeerplaatsen bevinden zich op maaiveld aan de Prins Clausweg (dit is de parallelweg van de Gooimeerlaan). Voor de voetganger en fietser is het gebouw van alle kanten optimaal bereikbaar, zowel vanuit de stad als vanuit het Noorderpark en de Tuin van Noord

De architectonische uitwerking

De samengestelde stedenbouwkundige massa, bestaande uit liggende en staande volumes op een plint, is in de architectonische uitwerking als eenheid ontworpen, waardoor samenhang ontstaat tussen de verschillende delen en het grote stedenbouwkundig gebaar daadwerkelijk gestalte krijgt.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

De in paragraaf 2.3 geschetste ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan Leiden-Noord, omdat voor het plangebied een bouwverbod van kracht is. Omdat het project ook strijdig is met de uitwerkingsregels, op basis waarvan een uitwerkingsplan zou kunnen worden opgesteld, is het verlenen van een zogenaamde 'omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan' de meest directe manier om het project toch juridisch-planologisch toe te staan.

Een dergelijke omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project getuigt van een 'goede ruimtelijke ordening'. Wat al dan niet moet worden verstaan onder een goede ruimtelijke ordening wordt deels bepaald door de (wettelijke) kaders op gebieden als wateropvang, geluidshinder, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, parkeermogelijkheden, enzovoorts. Daarnaast komt de gemeente als bevoegd gezag een bepaalde mate van beleidsvrijheid toe bij het formuleren van ruimtelijk beleid voor aspecten waarvoor geen wettelijke kaders van hogere overheden gelden.

In dit hoofdstuk worden de van belang zijnde beleidskaders voor het project behandeld en wordt kort toegelicht hoe zich het project met deze beleidskaders en wettelijke kaders verhoudt. Beleidskaders op Europees of nationaal niveau, waarvan de daarin genoemde Europese- of rijksbelangen vanwege de beperkte schaal van het project niet worden geraakt, zijn niet in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 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 Ruimte.

3.1.2 Provinciale Verordening 'Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland'

In de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland, gelijktijdig met de structuurvisie door Provinciale Staten vastgesteld, zijn de provinciale belangen uit de structuurvisie verder uitgewerkt in regels. Aan deze regels moeten alle gemeentelijke ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen voldoen. De Verordening Ruimte bevat onder andere regels ten aanzien van het bouwen buiten de zogenaamde 'rode contouren', en binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale en provinciale landschappen, rijksbufferzones en primaire en regionale waterkeringen. Met deze doorgaans rurale thema's heeft het project geen raakvlakken. De Van Voorthuysenlocatie maakt geen onderdeel uit van regionale of landelijke landschappen, ligt geheel binnen de rode contour en bevat geen primaire of regionale waterkeringen.

De Verordening Ruimte bevat daarnaast regels voor nieuwe kantorenlocaties, bedrijventerreinen en (perifere) detailhandel, telkens gericht op het voorkomen van een ongebalanceerde verdeling van deze functies in de provincie en de vorming van een overschot van kantoor-, bedrijfs- en detailhandelruimte. De provincie staat een clusteringsbeleid voor, waarbij detailhandel wordt gecentreerd rondom de bestaande stads-, dorps- en wijkkernen, waarbij kantorenlocaties worden geclusterd rondom goed bereikbare OV-knopen en waarbij bedrijventerrein alleen kunnen worden gebouwd op daarvoor aangewezen goed bereikbare locaties, meestal in de omgeving van rijkswegen en provinciale wegen. Deze regels gelden echter niet voor kleinschalige zelfstandige kantoren met een oppervlak kleiner dan 1000m² bvo, voor bedrijventerreinen kleiner dan 1 hectare en kleinschalige detailhandel met een bruto oppervlak kleiner dan 200m² bvo.

In artikel 13 van de Verordening Ruimte staan regels die zien op het beschermen van de vrije windvang en het zicht op traditionele windmolens. Daartoe moet in elk bestemmingsplan een molenbiotoop worden opgenomen met een straal van 400 meter rondom de middelpunt van de molen. Binnen dat gebied gelden beperkingen met betrekking tot de maximale toegestane bouwhoogte van nieuwe bouwwerken. Bestemmingsplannen kunnen een afwijkingsbevoegdheid bieden voor het toestaan van hogere bouwwerken binnen de molenbiotoop, mits aangetoond kan worden dat de vrije windvang van de molen al beperkt is of de bebouwing niet zal leiden tot een significante vermindering van de windvang. Ook bestemmingsplan Leiden-Noord bevat dergelijke molenbiotopen rondom molen De Herder, de Maredijkmolen en de Stadsmolen, waarbij de molenbiotoop behorend bij de laatstgenoemde molen ook gedeeltelijk over het plangebied heen ligt.

De beoogde nieuwbouw overschrijdt de biotoop op twee punten met respectievelijk 3,5 meter op 300 meter afstand en 6,15 meter op 400 meter afstand van de molen. De overschrijding betreft de, rondom het gebouw, opgetrokken dakrand. Sinds 2007 wordt overleg gevoerd met de provincie over een beperkte overschrijding bij dit bouwplan. Tijdens deze overleggen is afgesproken dat een beperkte overschrijding mogelijk is. Op 2 mei 2012 is telefonisch overleg geweest en zijn de uiteindelijke overschrijdingen, zoals hiervoor beschreven, aangegeven. Per mail is bevestigd dat vanuit provinciaal beleid geen bezwaar is tegen het plan met dien verstande dat ook afspraken met betrekking tot groenvoorzieningen en compensatie ten behoeve van de molenbiotoop worden uitgevoerd. Een groot deel van deze afspraken, die ook van belang zijn voor andere plannen in dit gebied, zijn al uitgevoerd. Dit betreft het kappen van bomen in de buurt van de molen waarmee de windvang is vergroot. In overleg met de molenaar, de provincie en groenbeheer is aangegeven dat de mogelijkheden voor het aanpassen van het onderhoud in de directe omgeving van de molen nader zal worden bekeken.

In een officiële reactie van de provincie is aangegeven dat het bouwplan past binnen de verordening mits compenserende groenmaatregelen worden gerealiseerd en worden opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing en in een (ter zijner tijd) nieuw op te stellen bestemmingsplan. Deze maatregelen zijn opgenomen in hoofdstuk 4.3.

3.1.3 Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019

Holland Rijnland is een top woonregio en wil dat ook blijven. Daarom staan in de woonvisie belangrijke afspraken over wonen in de regio. Een daarvan is om in de periode 2009-2019 ruim 20.000 woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. Van de te bouwen woningen bestaat ongeveer 30% uit sociale woningen.

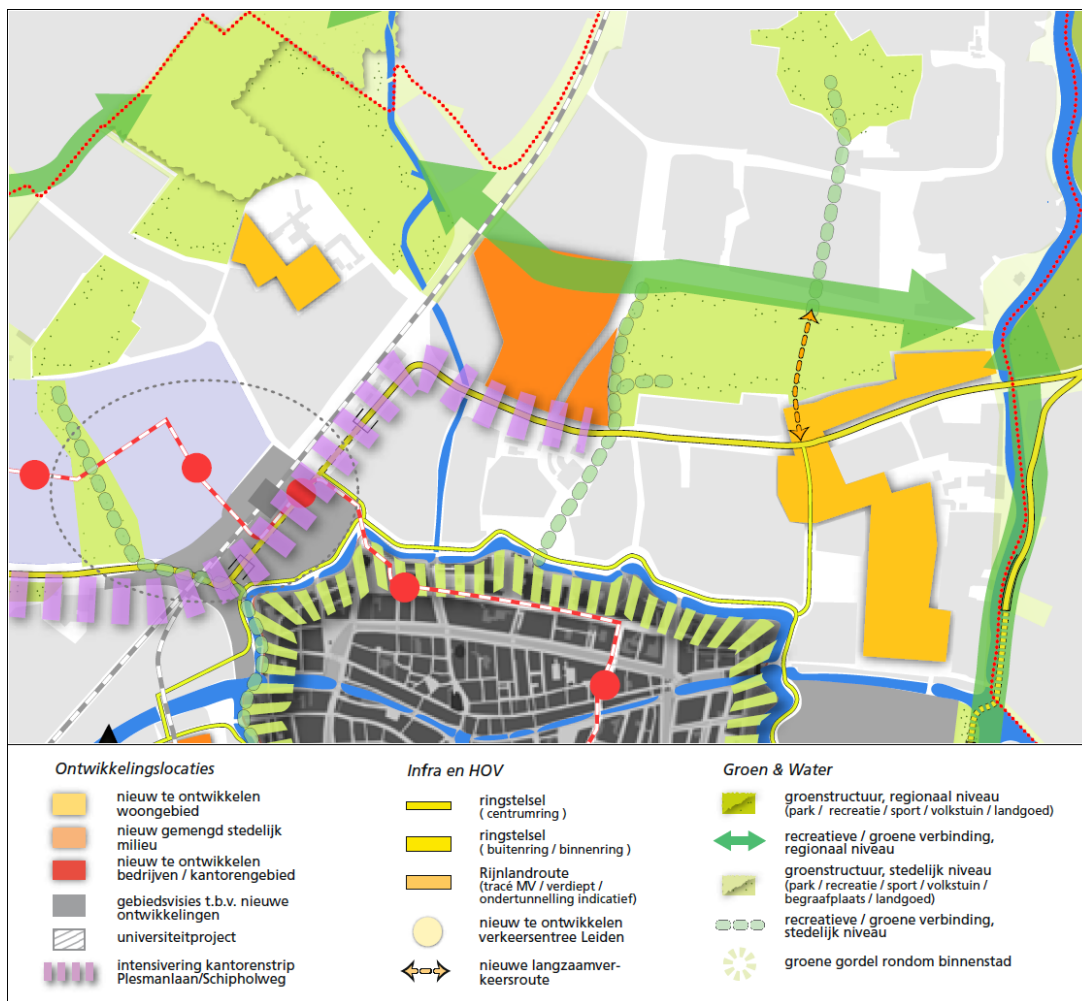
Onderhavig plan maakt de bouw van 178 sociale huurwoningen en 51 marktwoningen mogelijk. Dit is in lijn met de afspraken uit de regionale woonvisie.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Leiden 2025

De Structuurvisie Leiden 2025 is op 1 december 2011 vastgesteld, en is een zelfbindend beleidsdocument voor de gemeente Leiden. De structuurvisie schetst de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en structuur van de stad tot 2025. Het document wijst ontwikkelingslocaties aan met het beoogde type woonmilieu per locatie en het benoemt belangrijke infrastructurele projecten en andere ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de vorming van een groen singelpark en ecologische verbindingzones tussen de bestaande parken.

In de structuurvisie is de Van Voorthuysenlocatie opgenomen als onderdeel van het ontwikkelingsplan Groenoord en beschouwd als nieuw gemengd stedelijk milieu.



Fragment van de structuurvisiekaart, waarop het plangebied Van Voorthuijsen is aangegeven als ontwikkelingslocatie voor een nieuw gemengd stedelijk milieu.

3.2.2 Nota Wonen 2020

Op 14 februari 2013 heeft de gemeenteraad van Leiden de Nota Wonen 2020 vastgesteld. Het project Van Voorthuijsen is in lijn met deze nota. Hiermee wordt weer een deel van Leiden Noord opgepakt en bovendien voldoet het aan de genoemde hoofdpoging 3: zorgen voor voldoende woningen voor mensen die niet op de particuliere markt terecht kunnen.

3.2.3 Masterplan Leiden GEO

Het Masterplan Leiden GEO van 21 december 2006 vormt een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), dat de basis heeft gevormd voor het bestemmingsplan Leiden-Noord. Het SPvE is opgesteld door stedenbouwkundig bureau Atelier Dutch in opdracht van Ymere Ontwikkeling en PFC² en in samenwerking met gemeentelijke stedenbouwkundigen. Het Masterplan is als bijlage bij een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelcombinatie vastgesteld door de gemeenteraad. Het SPvE is geen blauwdruk van het exacte eindbeeld van het gebied, maar schetst de beoogde eindsituatie op hoofdlijnen en vormt als zodanig het

stedenbouwkundig toetsingskader voor de verdere uitwerking van de plannen na 2006.

Masterplan Leiden GEO

Het Masterplan Leiden GEO van 21 december 2006 vormt een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), dat de basis heeft gevormd voor het bestemmingsplan Leiden-Noord. Het SPvE is opgesteld door stedenbouwkundig bureau Atelier Dutch in opdracht van Ymere Ontwikkeling en PFC² en in samenwerking met gemeentelijke stedenbouwkundigen. Het Masterplan is als bijlage bij een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelcombinatie vastgesteld door de gemeenteraad. Het SPvE is geen blauwdruk van het exacte eindbeeld van het gebied, maar schetst de beoogde eindsituatie op hoofdlijnen en vormt als zodanig het stedenbouwkundig toetsingskader voor de verdere uitwerking van de plannen na 2006.

Het Masterplan benadrukt dat het totale Groenordhallengebied deelgebieden zal kennen met verschillende bebouwingsvolumes en verschillende karakters die goed op elkaar moeten aansluiten.

3.2.4 Bestemmingsplan Leiden Noord

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan Leiden Noord was het plandeel Van Voorthuysenlocatie nog niet voldoende uitgewerkt om direct op te nemen in het bestemmingsplan. Er waren al wel voldoende kaders om een uitwerkingsplicht op te kunnen nemen. Voor het uitwerkingsgebied ter plaatse van de Van Voorthuysenlocatie gelden samengevat de volgende uitwerkingsregels:

1. Het gebied komt in beginsel in aanmerking voor algehele herontwikkeling, waarbij het Stedenbouwkundig Ontwerp GEO zoals vermeld onder 9.2.2 van de toelichting, uitgangspunt is. Bij herontwikkeling gaat het uitwerkingsplan vergezeld van een Beeldkwaliteitplan.
2. Op de gronden mogen uitsluitend worden gerealiseerd eengezins- en meergezinshuizen, bijzondere woonvormen en wooneenheden, woon- werkunits, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, dienstverlening, vrijetijdsvoorzieningen en sportvoorzieningen, met de daarbij behorende hoofd- en bijgebouwen alsmede aanbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, gebouwde (eventueel ondergrondse) parkeervoorzieningen, toegangswegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, waterpartijen en speelruimte, leidingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.
3. De uitoefening van een aan huis verbonden beroep is toegestaan, voor zover de activiteiten passen in milieucategorie 1, maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning beslaan, niet in bijgebouwen plaatsvinden en de woonfunctie van het perceel niet wordt aangetast.
4. Vanaf de vierde bouwlaag zijn uitsluitend woonfuncties toegestaan
5. Het gebruik van de gronden ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen is toegestaan tot een maximum van 1.500m² gebruiks vloeroppervlak, ten behoeve van vrijetijdsvoorzieningen en sportvoorzieningen tot maximaal 1.500m² gebruiks vloeroppervlak en ten behoeve van dienstverlening eveneens tot een maximum van 1.500m² gebruiks vloeroppervlak. Het gebruik van de gronden ten behoeve van kantoren is toegestaan tot een maximum van 13.000m² gebruiks vloeroppervlak
6. Er dient te worden voorzien in ten minste één openbare doorgang door het plangebied, ter plaatse van één van de op de bestemmingsplanverbeelding aangegeven route.
7. Ter plaatse van het waterplein dient te worden voorzien in een gebouwde parkeervoorziening van ten hoogste 1 bouwlaag boven maaiveld.
8. De (goot)hoogte van de gebouwen mag niet hoger zijn dan de maximale hoogte die is aangegeven op de bestemmingsplanverbeelding, waarbij geldt dat het hoogbouwaccent tot 70 meter hoog mag worden en de regels met betrekking tot de molenbiotoop van

kracht blijven.

9. De op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden, waarbij geldt dat daar waar twee maximale bouwhoogtes zijn aangegeven met daarop betrekking hebbende bebouwingspercentages, voor het grootste van beide percentages tot de laagste van beide bouwhoogten mag worden gebouwd. Binnen dat oppervlak mag voor het kleinste van de beide percentages tot de grotere maximumhoogte worden gebouwd. Daar waar geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bebouwingsvlak voor 100% worden bebouwd.

Het ingediende bouwplan voldoet aan elk van deze uitwerkingsregels, met uitzondering van de uitwerkingsregels 8 en 9, over maximaal toelaatbare hoogtes en bebouwingspercentages. Desondanks acht de gemeente het bouwplan van goede kwaliteit en op de juiste manier ingepast in de omgeving. Door de strijdigheid tussen het bouwplan en de uitwerkingsregels is gebruikmaking van de uitwerkingsplicht niet mogelijk om het bouwplan juridisch-planologisch toe te staan.

Naast de uitwerkingsregels behorend bij de hoofdbestemming, zoals geformuleerd in artikel 5 van het bestemmingsplan, is artikel 21 relevant. Daarin zijn bepalingen met betrekking tot de molenbiotoop van de in het plangebied gelegen windmolens opgenomen. In het artikel staat, in lijn met de provinciale Verordening Ruimte dat niet hoger gebouwd mag worden dan 1/30e van de afstand tussen de voet van de molen en een beoogd bouwwerk, vermeerderd met de afstand tussen het maaiveld en de onderste punt van de verticaal staande wieken.

De beoogde nieuwbouw overschrijdt de biotoop op twee punten met respectievelijk 3,5 meter op 300 meter afstand en 6,15 meter op 400 meter afstand van de molen. De overschrijding betreft de, rondom het gebouw, opgetrokken dakrand. Zie ook 3.1.2 en 4.3.2.

3.2.5 Hoogbouwvisie

De Leidse hoogbouwvisie omschrijft het gemeentelijke beleid ten aanzien van hoogbouw en bevat toetsingscriteria voor bouwwerken met een hoogte van 25 meter of meer. De Hoogbouwvisie stelt kortgezegd dat hoogbouw niet alleen moet worden gezien als een oplossing voor verdichting op plekken waar de druk op de beperkte ruimte groot is en dat hoogbouw voor de gebruikers een bijzondere woon- of werkomgeving biedt, maar ook dat hoogbouw een functie kan vervullen als herkenningpunt of markeringspunt. Vanuit die redenering wijst de Hoogbouwvisie een aantal gebieden aan waar hoogbouw gewenst is. Die gebieden bevinden zich rondom NS-stations Leiden Centraal en Leiden Lammenschans, bij belangrijke knooppunten in de stad en ter plaatse van wijk- en buurtcentra. Daarnaast kan hoogbouw dienen ter markering van de grens tussen stad en land, tussen verschillende wijken onderling en langs belangrijke verkeerscorridors.

De hoogbouwvisie was nog niet opgesteld toen het Masterplan Leiden GEO en het bestemmingsplan Leiden-Noord werden vastgesteld. Toch past het plan prima in de bovengenoemde filosofie, zoals die later in de hoogbouwvisie is opgeschreven: de Willem de Zwijgerlaan vormt een belangrijke stedelijke verkeerscorridor, waarvan het brede profiel past bij een grootstedelijke uitstraling en bijbehorende bouwhoogten. Daarnaast vormt de beoogde 'as van gebouwde elementen', bestaande uit de hoogbouw op de Van Voorthuysenlocatie, de beoogde nieuwe woontoren van Groenord fase 2 en de Eschertoren een duidelijk herkenbaar markeringspunt op de grens tussen Nieuw Leyden en Groenord en op het kruispunt tussen de Willem de Zwijgerlaan en de Gooimeerlaan.

De hoogbouwvisie schrijft de zogenaamde hoogbouwtoets voor bij de behandeling van

bouwplannen met hoogbouwelementen. Het eerste deel van die hoogbouwtoets bestaat uit een beschouwing van de betekenis van de hoogbouw voor het stadssilhouet, de zichtbaarheid vanuit bepaalde beschermde zichtlijnen en een toets aan hoogtebeperkende regelingen zoals molenbiotopen en straalpaden. Dit deel van de hoogbouwtoets vindt plaats wanneer een bestemmingsplan of andere RO-planmaatregel wordt opgesteld, waarin hoogbouwelementen planologisch worden toegestaan. In dit geval heeft de afweging met betrekking tot de passendheid van hoogbouw al bij het opstellen van bestemmingsplan Leiden Noord plaatsgevonden. Dit blijkt onder andere uit de toelichting van het bestemmingsplan Leiden Noord, paragraaf 9.2 betreffende het stedenbouwkundig ontwerp. In hoofdstuk 11 komen de bouwhoogtes aan de Willem de Zwijgerlaan specifiek aan de orde. In 11.5 is opgenomen dat de bouwhoogte aan de Willem de Zwijgerlaan onder meer bepaald wordt door de ontwikkeling van de speerpunten. Onderhavig bouwplan is één van deze speerpunten. Ruimtelijke gezien markeert de bouwhoogte de stedelijke as waarin ook enkele hoogteaccenten zijn opgenomen. Deze hoogteaccenten zijn opgenomen in de uitwerkingsregels voor de gebieden aan de Willem de Zwijgerlaan.

Het tweede deel van de hoogbouwtoets bestaat uit een beschouwing van de betekenis van de hoogbouw op basis van een montage vanuit verschillende hoeken, een windhinderonderzoek conform NEN-norm 8100 en een bezonningsstudie. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd en komen in paragraaf 4.8 aan de orde.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de in deze omgevingsvergunning gemaakte keuzes gemotiveerd. Per sectoraal onderwerp is een paragraaf opgenomen, waarin eerst kort het toetsingskader, bijvoorbeeld een wet of beleid, wordt aangegeven. Daarna worden de voor dit plan uitgevoerde onderzoeken besproken. De relevante onderzoeken zijn als bijlage opgenomen.

4.2 Archeologie

4.2.1 Beleidskader

4.2.1.1 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.

4.2.1.2 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.

4.2.1.3 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.

4.2.2 Onderzoekresultaten

4.2.2.1 Inleiding

Landschappelijke context

De ondergrond van Leiden bestaat uit pleistocene afzettingen, gelegen op een diepte van 12 tot 16 m – NAP, met daarop Holocene afzettingen bestaande uit veen- en mariene zand- en kleipakketten. In een strook aan weerszijden van de Oude Rijn komen tevens fluviatiele klei- en zandafzettingen voor.

In West-Nederland werd de sedimentatie direct of indirect beïnvloed door de zeespiegelstijging. In de loop van het Holoceen, vanaf ca. 5000 jaar geleden, werd voor de

kust een rij strandwallen gevormd, waardoor het achterland grotendeels werd afgeschermd van de zee. In het Hollandse getijdebekken achter de kustbarrière ontstonden afzettingen van zand en klei die tot het Wormer laagpakket van de Formatie van Naaldwijk worden gerekend. Verder landinwaarts kon als gevolg van de zeespiegelstijging veenvorming optreden (Basisveen, Nieuwkoop formatie).

Alleen via de mondingen van rivieren, zoals bij de Oude Rijn, bleef de zee toegang tot het achterland houden. Naarmate de mondingen dichtslibden en de zeespiegel bleef stijgen, verzoette het milieu gaandeweg en ontstond een dik veenpakket, het Holland Laagpakket. In perioden van grote zee-activiteit werden vanuit de zeegaten soms delen van het veen geërodeerd en vond opnieuw afzetting van klei en zand plaats (transgressiefasen, Walcheren Laagpakket van de Naaldwijk formatie).

Landinwaarts had de Oude Rijn de meeste invloed op de vorming van het landschap. De invloed van de Oude Rijn begon rond 4400 voor Chr., waarbij de bedding van de rivier zich regelmatig verlegde en aan weersijden van de actieve geul oever- en komafzettingen (klei en zand) werden afgezet. Ook ontstonden in het lage achterland achter de oeverwallen kreek- en geulsystemen. De oeverafzettingen langs deze kreken en geulen lagen relatief hoog in het landschap. Deze hoger gelegen gebieden vormden in het verleden een geschikte plaats voor bewoning. Het plangebied ligt grotendeels op oever- en geulafzettingen. Hiertussen zijn komgebieden aanwezig bestaande uit klei, waarop veen kan zijn ontstaan.

Leiden

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 de nieuwbouw op de Voorthuijsenlocatie zal worden gerealiseerd in een zone waarvoor op grond van het Paraplubestemmingsplan Archeologie gedeeltelijk de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 5 en 6 geldt (gebied met een hoge of middelhoge archeologische verwachting buiten de singels). De voor Waarde-Archeologie 5 en 6 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. In dit gebied gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 50 cm, resp. 500m² en dieper dan 75 cm.

Voor grote delen van het plangebied zijn in het paraplugebied geen voorwaarden opgenomen aangezien onderzoek heeft aangetoond dat hier geen archeologische resten (meer) aanwezig zijn.

In en rondom het plangebied zijn reeds enkele archeologische onderzoeken uitgevoerd.

Langs de Gooimeerlaan (aan de oostelijke rand van het plangebied) is in 2007 door Vestigia BV een archeologisch booronderzoek uitgevoerd (Diepeveen,-Jansen, M. & R. Schrijvers 2007: Van Voorthuijsenlocatie te Leiden, gemeente Leiden. Een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, Amersfoort (Vestigiarapport V384). Hieruit bleek dat vrijwel het hele onderzoeksgebied tot meer dan 2 meter diepte een verstoord bodemprofiel had. In de onverstoorde delen van het plangebied werden komkleien aangetroffen. Deze afzettingen waren in het verleden ongeschikt voor bewoning.

In 2008 is in het plangebied opnieuw een booronderzoek uitgevoerd door Vestigia BV (Louwe, E., L. Haaring & R.M. van Heeringen 2008: Gooimeerlaan/.Willem de Zwijgerlaan te Leiden. Een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, Amersfoort (Vestigiarapport V522). Ook bij dit onderzoek werd tot een diepte van 2 meter onder maaiveld een verstoord bodemprofiel aangetroffen. In een boring werd op een dieper niveau een laklaag aangetroffen

wat kan duiden op een oud loopoppervlak. Aanwijzingen voor bewoning zijn echter niet aangetroffen.

Hierop zijn beide onderzoekslocaties vrijgegeven voor bebouwing en is in het paraplubestemmingsplan archeologie geen dubbelbestemming archeologie opgenomen voor deze zones. Slechts het tracé van de toenmalige Gooimeerlaan is tot op heden niet onderzocht. Verwacht mag worden dat ook hier een vergelijkbaar bodemprofiel aanwezig is als aan weerszijden van de weg: een verstoorde bodem tot een diepte van 2 meter onder maaiveld met daaronder komklei waar geen archeologische resten in worden verwacht.

4.2.2.2 Melding toevalsvondst

Bij doorgang van de plannen worden de criteria zoals voorgeschreven in het bestemmingsplan archeologie overschreden. Daarom moet voorafgaand aan de bouw een vergunning worden aangevraagd voor het uitvoeren van een werk (voorheen archeologische aanlegvergunning).

Omdat de kans klein is dat archeologische resten worden aangetast bij deze werkzaamheden wordt aanbevolen om geen voorwaarden aan de vergunning te verbinden en geen aanvullende archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Uit archeologisch onderzoek is namelijk gebleken dat een groot deel van het plangebied en de directe omgeving ervan geen archeologische resten bevat. Het resterende deel van het plangebied is nog niet onderzocht, maar gezien het historisch gebruik (er heeft een wegcunet gelegen) is de kans groot dat de bodem hier tot aanzienlijke diepte verstoord is.

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 afdeling 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.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader

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 een vergunningenstelsel en voor restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. De Monumentenwet geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten. Stads- en dorpsgezichten bestaan uit groepen van onroerende zaken in welke zich één of meer monumenten bevinden en die van bijzondere cultuurhistorische waarde zijn. De aanwijzing zorgt voor extra bescherming via aangepaste bestemmingsplannen en het daarbij horende vergunningenstelsel.

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 wet geeft daartoe aan gemeenten de vrijheid om zelf monumenten aan te wijzen en een monumentenlijst op te stellen. De gemeente Leiden heeft ter bescherming van die monumenten een gemeentelijke monumentenverordening vastgesteld. Een gemeentelijk monument mag in tegenstelling tot rijksmonumenten jonger

zijn dan 50 jaar, maar kan geen gebruik maken van de financiële middelen die het Rijk ter beschikking stelt voor rijksmonumenten.

4.3.2 Onderzoeksresultaten

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Ten noordwesten van het plangebied is een molen (Stadsmolen) gelegen. Deze molen heeft een beschermingszone (biotoop). Binnen een afstand van 100 meter vanaf de voet van de molen is geen bebouwing toegestaan. Binnen een afstand tussen de 100 en 400 meter mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd die hoger zijn dan 1/30 van de afstand tot aan de onderste punt van de verticale wieken.

Een klein deel van het bouwproject ligt op een kleinere afstand dan 400 meter vanaf de molen, daarmee is de biotoop relevant. In het bouwplan is sprake van een geringe overschrijding van de voorgeschreven maximale bouwhoogten: op 300 meter is sprake van een overschrijding van circa 3,5 meter en op 400 meter van circa 6,15 meter. Op grond van de provinciale Verordening Ruimte is afwijking van de molenbiotoop mogelijk. Op grond van overleg met de provincie is de overschrijding akkoord bevonden, zij hebben dit in een officiële reactie aangegeven. Voorwaarden zijn dat het groencompensatie plan wordt uitgevoerd conform het groenbeheerplan molenbiotoop gemeente Leiden (november 2009). Hierin zijn de volgende beleidsuitgangspunten vastgesteld:

- Bij groenontwikkelingen binnen de 100 tot 400 m biotoop van een Leidse molen de beheerder van de betreffende molen in een vroegtijdig stadium betrekken bij de planvorming;
- Het (her-)plaatsen van bomen binnen de 100 m biotoop zoveel mogelijk voorkómen.
- Wanneer plaatsing van een boom binnen de 100 m biotoop van de molen noodzakelijk is vanuit het oogpunt van de bestaande (hoofd)groenstructuur, de beheerder van de betreffende molen betrekken bij de planvorming van deze plaatsing.
- Vervanging van populieren binnen de 100 m biotoop. Populieren die binnen de 100 m biotoop van een Leidse molen staan en door ouderdom of ziekte komen te vervallen, niet binnen deze 100 m biotoop van de molen vervangen. Vervanging van een boom die is komen te vervallen blijft het uitgangspunt. Vervanging kan in dit geval op drie manieren plaatsvinden: Vervanging door een kleinere boomsoort tussen de 100 en 400 m biotoop; Vervanging door een kleinere boomsoort buiten de 400 biotoop; Vervanging door een populier buiten de 400 m biotoop;
- Opschot van zaailingen van bomen binnen de 100 m biotoop van een Leidse molen te allen tijde verwijderen;

In een, op een later tijdstip, nieuw op te stellen bestemmingsplan moet een verwerking van de molenbiotoopregels opgenomen worden voor de gehele Stadsmolen inclusief de plantsoenen Gooimeerlaan en Slaaghsloot. Er is daarnaast nog afgesproken dat vijf jaar na verlening van de omgevingsvergunning een evaluatie zal plaatsvinden tussen de gemeente Leiden en de provincie waarin bekeken wordt of er voldoende bomen zijn gekapt in de omgeving van de Stadsmolen en of de compenserende maatregelen werkelijk hebben geleid tot een betere windvang.

In een gesprek met de molenaar, de provincie en groenbeheer is eveneens afgesproken dat de mogelijkheden van groenbeheer op korte afstand van de molen nader zal worden onderzocht waarbij gedacht kan worden aan het wijzigen van het bosplantsoen naar een hakhoutwal.

4.4 Ecologie

4.4.1 Beleidskader

De Flora- en Faunawet voorziet in de bescherming van bedreigde en van nature in Nederland voorkomende flora- en faunasoorten, en is gekoppeld aan de Europese Habitatrichtlijn. Op basis van de Flora- en Faunawet is het in Nederland verboden de habitat van bepaalde bedreigde dier- en plantsoorten te verstoren. Van een verstoring van dergelijke habitats of andere nadelige effecten op beschermde natuurwaarden kan onder andere sprake zijn door de kap van bomen, sloop van gebouwen of storten en afgraven van gronden.

Het bevoegd gezag is in eerste instantie verantwoordelijk vast te stellen of bij het uitvoeren van een project sprake is van de verstoring van bedreigde dier- en plantsoorten. Wanneer dit het geval is dient te worden vastgesteld of de verstoring in voldoende mate kan worden gemitigeerd (bijvoorbeeld door verstoring buiten broed- of slaapseizoenen van de bedreigde diersoorten te laten plaatsvinden) of gecompenseerd (bijvoorbeeld door alternatieve, gelijkwaardige locaties beschikbaar te stellen voor habitats van bedreigde soorten). Wanneer de nadelige effecten op de bedreigde natuurwaarden niet voldoende kunnen worden opgevangen kan voor de inwerkingtreding van de Wabo sprake zijn van een vergunningsplicht. Deze is onder de Wabo vervangen door de noodzaak een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' aan te vragen bij het ministerie van ELenI. Zonder een dergelijke verklaring kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

4.4.2 Inleiding

In opdracht van de gemeente Leiden (afdeling Ingenieursbureau) heeft bureau Stadsnatuur Rotterdam een verkennend onderzoek ('Quick scan Van Voorthuijsenlocatie, Bureau Stadsnatuur') uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde natuurwaarden op de Van Voorthuijsenlocatie, gelegen tussen de Willem de Zwijgerlaan en Gooimeerlaan. In verband met ruimtelijke wijzigingen, onder meer woningbouw, worden sloten gedempt en openbaar groen verwijderd. De bebouwing binnen het plangebied, in de vorm van een schoolgebouw en moskee, blijft behouden.

4.4.3 Onderzoek

In de ochtend van 26 oktober 2011 is het gebied door een ecooloog van bSR onderzocht op de potenties voor vaste rust- of verblijfplaatsen van soorten die jaarrond beschermd zijn. Bij ruimtelijke ontwikkeling is voor deze soorten een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet vereist indien aan deze ontwikkeling versturende effecten zijn verbonden. Naast de inschattingen op basis van het veldwerk zijn ook natuurgegevens afkomstig uit het Stadsnatuurmeetnet (Moerland 2010) geraadpleegd.

Op basis van dit onderzoek wordt ten aanzien van het projectgebied het volgende geconcludeerd:

- Er is geen potentie voor aanwezigheid van beschermde flora;
- Er is geen potentie voor aanwezigheid van beschermde vissoorten;
- Er is potentie voor aanwezigheid van jaarrond beschermd vaste rust- of nestplaatsen van Boomvalk en Ransuil;
- Broedende vogels zullen naar alle waarschijnlijkheid in de groenstroken en bomenrijen hun nesten hebben. Deze genieten volledige bescherming gedurende de

broedperiode;

- Er is geen potentie voor een beschermde situatie voor vleermuizen.

Op basis van de bevindingen van deze quick scan is aanbevolen vervolgonderzoek uit te laten voeren. Naar aanleiding hiervan is er aanvullend ecologisch onderzoek gedaan. Dit vogelonderzoek, uitgevoerd in de periode mei-augustus, heeft uitgewezen dat de Boomvalk niet tot broeden is gekomen in het projectgebied.

De volgende aanbevelingen worden gedaan:

Voor alle werkzaamheden wordt aanbevolen deze uit te voeren volgens de richtlijnen genoemd in de Gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen in Leiden (Groos 2005). Deze schrijft onder meer voor dat:

- Kap- en snoeiwerkzaamheden, met het oog op in het gebied broedende vogels, buiten het broedseizoen uitgevoerd moeten worden. Deze periode loopt grofweg van 1 maart tot 1 augustus. Nota bene, broedende vogels zijn ook buiten deze periode strikt beschermd.

Werkzaamheden kunnen buiten de genoemde datumgrenzen plaatsvinden wanneer is vastgesteld dat er zich geen broedende vogels ophouden in het terrein. Dit om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen;

- Bij het dempen van de watergangen zal de Zorgplicht in acht genomen moeten worden, die geldt voor alle in het wild levende soorten. Op grond hiervan dient zoveel als redelijkerwijs mogelijk is schade aan deze soorten te worden voorkomen. Wanneer volgens de gedragscode wordt gewerkt, wordt hieraan voldaan. In de praktijk worden alle aangetroffen amfibie- en vissoorten verplaatst alvorens sloten gedempt worden. Deze werkzaamheden moeten in de periode november plaatsvinden, ofwel in het vroege voorjaar (half maart).

Conclusie

Uit de onderzoeken is uiteindelijk gebleken dat er op dit moment geen beschermde soorten voorkomen in het plangebied. Het is daarom niet te verwachten dat de uitvoering van het plan leidt tot overtreding van de verboden zoals genoemd in artikel 8 t/m 12 van de Flora en Faunawet.

4.5 Kabels en leidingen

Op de locatie van de uitbreiding zijn kabels en leidingen aanwezig die als huisaansluitingen dienen. Daarnaast zijn er ook TenneT kabels van 150Kv aanwezig, zie hiervoor bijlage 2 waarop de ligging van de leidingen in het plangebied is weergegeven. In het plan wordt hier rekening mee gehouden. Er zal tijdig overleg worden gevoerd met de nutsbedrijven in verband met de mogelijkheden en het eventueel verleggen van de aanwezige kabels en leidingen en het toetsen van de plannen aan de geldende (veiligheids)normen.

4.6 Milieu

De Omgevingsdienst West Holland voert op basis van een mandaat vrijwel alle milieugerelateerde werkzaamheden van de gemeente Leiden uit en toetst binnengekomen aanvragen om omgevingsvergunning op milieuaspecten. Deze worden hierna beschreven.

4.6.1 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om, in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening', aan te tonen dat toekomstige en bestaande bewoners en gebruikers in en rondom het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, maar ook dat bestaande bedrijven niet in hun belangen worden geschaad. Hiertoe kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn, ook wel milieuruimte genoemd. Milieuzonering omvat het stelsel van verschillende gradaties van milieuruimte die rondom verschillende typen bedrijven noodzakelijk zijn, ingedeeld in zogenaamde milieucategorieën.

Milieuzonering werkt wederkerig. Dat betekent dat nieuwe bedrijven afstand moeten houden tot bestaande gevoelige objecten, maar ook dat nieuw te ontwikkelen (gevoelige) objecten voldoende afstand moeten houden tot bestaande bedrijven. Die afstand is noodzakelijk, omdat de bedrijfsvoering van een bedrijf anders kan worden aangetast, of er hinder kan ontstaan voor bewoners en gebruikers. Ter bepaling van de noodzakelijke afstanden zijn het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen' (oftewel het Activiteitenbesluit) en de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 leidend.

Onderzoeksresultaten

Het plan kan worden getypeerd als een rustig woongebied (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-199 3	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige Afstand tot het plangebied
Project Nieuw Leyden (Veld 3&4 hoogbouw)	Willem de Zwijgerlaan 2 to LEIDEN	45.1	3.1	50 m	75 m
Fit For Free	Willem de Zwijgerlaan 2 -4 LEIDEN	926F	2	30 m	150 m
Belastingdienst	Willem de Zwijgerlaan 2A LEIDEN	74	1	10 m	80 m
Eschertoren	Eschertoren 1 t/m 16	74	1	10 m	75 m
Monuta Van der Luit	Willem de Zwijgerlaan 179 LEIDEN	9603.1	1	10 m	60 m
KPN Telecom b.v.	Willem de Zwijgerlaan 181 LEIDEN	61.A	1	10 m	60 m

Moskee	Willem de Zwijgerlaan LEIDEN	9131	2	30 m	>30m
Onderwijsinstelling middelbaar onderwijs	Nieuwe Marnixstraat LEIDEN	802	2	30 m	>30m

Uit bovenstaande tabel kan worden afgeleid dat bedrijvigheid in de omgeving geen belemmering vormt voor het plangebied. Ook vormt het plangebied geen belemmering voor de bedrijvigheid in de omgeving

4.6.2 Bodem

Beleidskader

Onder het stramien van 'een goede ruimtelijke ordening' geldt dat het gebruik dat planologisch wordt toegestaan voor een bepaald stuk grond past binnen het gebruik dat de bodemkundige staat van de grond toelaat. Zo gelden voor een speelplaats of tuin hogere eisen met betrekking tot de bodemkwaliteit dan dat voor bijvoorbeeld een bedrijventerrein het geval is. Of de bodemkwaliteit een planontwikkeling in de weg staat, wordt bepaald door middel van een bureauonderzoek, eventueel aangevuld met een verkennend veldonderzoek. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden met het planologische besluit bekendgemaakt.

Uit het onderzoeksrapport moet blijken of sprake is van ernstige verontreiniging van de bodem of het grondwater. In de Wet bodembescherming zijn grenswaarden opgenomen, die bepalen wanneer voor een bepaald gebruik een grondsanering noodzakelijk is (de zogenaamde saneringscriteria) en hoe schoon de grond moet zijn na een saneringsoperatie (ook saneringsdoelstelling genoemd).

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft het lokale bevoegd gezag de mogelijkheid om bodemkwaliteit binnen haar gebied actief te beheren. Daarbij kan het bevoegd gezag ten aanzien van bodembeheer kiezen voor landelijk geldend generiek beleid of voor zelf opgestelde gebiedsspecifieke beleidsregels. Hangende die keuze geldt in het gebied dat valt onder de bevoegdheid van de Omgevingsdienst West-Holland (voor milieuzaken via mandaat gemachtigd door onder andere de gemeente Leiden) het overgangsbeleid uit het Besluit bodemkwaliteit. Dat betekent dat voorlopig het nu geldende bodembeheerbeleid van kracht is, waarbij geldt dat grondverzet is toegestaan:

- als de nu geldende bodemkwaliteitskaarten dat toestaan;
- op basis van het 'één-op-één-beleid' uit de regionale nota Bodembeheerbeleid. Dat behelst dat grondverzet altijd is toegestaan als de toe te passen grond beter van kwaliteit is dan de ontvangende bodem én de toe te passen kwaliteit voldoet aan de bodemgebruikswaarde die hoort bij de functie (bestemming) van de locatie.

Onderzoeksresultaten

In 2010 is door UDM West (kenmerk 10050038, d.d. 5 maart 2010) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de herinrichting. Daarbij zijn hooguit lichte verontreinigingen in grond en grondwater aangetroffen. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Onderzoek kan (tot maart 2015) gebruikt worden voor aanvraag omgevingsvergunning.

Het onderzoek was gericht op de vaststelling van de algemene chemische kwaliteit van de bodem en kan niet gebruikt worden voor de eventuele afvoer van grond. Indien grond wordt afgegraven/ afgevoerd moet nog een AP04 onderzoek uitgevoerd worden conform Besluit bodemkwaliteit.

Van het onderzoek is in maart 2010 een beoordeling aan de gemeente Leiden toegestuurd. Deze is als bijlage toegevoegd.

4.6.3 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op het gebruik, de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's die rondom inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen toelaatbaar zijn. Die normen zijn voor inrichtingen (bedrijven) opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor transport van gevaarlijke stoffen in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs) en voor het transport in leidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen deze beleidskaders staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die voortdurend op die plaats aanwezig is. Het PR kan op een kaart worden weergegeven met zogenaamde risicocontouren. Dat zijn lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Binnen de 10-6 contour, welke als wettelijke norm fungeert, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkte kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Het GR kan niet op een kaart worden weergegeven, maar wordt weergegeven in grafieken waarop de kans op een ongeval (f) wordt afgezet tegen het aantal slachtoffers (N): de zogenaamde fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

In het Bevi, het Bevb en de cRvgs is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot de planologische keuzes, die gevolgen heeft voor het groepsrisico, moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij heeft het bevoegd gezag aan of (de wijziging van) het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht, waarbij onderwerpen als bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij de afweging dienen te worden betrokken. In het Bevi en de cRvgs zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

Onderzoeksresultaten

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 ruimtelijke ordening.

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een spoorlijn of een

waterweg die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt juist buiten het invloedsgebied van de hoge druk aardgasleidingen die door de Willem de Zwijgerlaan en de Marnixstraat lopen.

De locatie ligt in het effectgebied van de A4, maar wel een op ruime afstand van 4 kilometer. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van enkele kilometers. Het plan heeft geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten zoals bereikbaarheid, capaciteit hulpverleningsdiensten of zelfredzaamheid.

Externe veiligheid is geen belemmering voor het realiseren van het plan.

4.6.4 Geluid

Beleidskader

De op 1 januari 2007 vastgestelde Wet geluidhinder (Wgh) schrijft voor dat elke planologische maatregel waarmee nieuwe gevoelige functies worden toegestaan binnen de geluidszone van een weg of spoorweg, een akoestisch onderzoek bevat. Daaruit moet blijken of de geldende voorkeursgrenswaarde voor geluid op de gevels van de gevoelige functies worden gehaald. Wanneer die voorkeursgrenswaarde niet wordt gehaald dienen voorzieningen te worden onderzocht waarmee alsnog aan de waarde kan worden voldaan. Wanneer niet redelijkerwijs aan de voorkeursgrenswaarden kan worden voldaan, bijvoorbeeld door toepassing van stiller asfalt, het verlagen van maximum snelheden of het bouwen van geluidsschermen, is het bevoegd gezag bevoegd om hogere grenswaarden vast te stellen tot een maximum van 63 dB voor wegverkeer en 68 dB voor spoorverkeer. Het bevoegd gezag (in geval van Leiden de Omgevingsdienst West-Holland onder mandaat) kan zelf beleid vaststellen waarin strengere grenswaarden worden gehanteerd dan de landelijke maximale grenswaarden of waarin voorwaarden worden gesteld waaraan een project moet voldoen om in aanmerking te komen voor een besluit hogere grenswaarden. Wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30km-gebied vallen niet onder de Wgh en hoeven daarom niet te voldoen aan de verschillende grenswaarden.

De Omgevingsdienst West-Holland voert zogezegd het hogere waardenbeleid uit namens de aangesloten gemeenten en heeft daartoe richtlijnen vastgesteld, die aangeven wanneer hogere waarden worden verleend. Die richtlijnen bevatten 5 dB strengere normen dan wat op grond van de Wet geluidhinder mogelijk is. Daarnaast geldt voor woningen met een geluidsbelasting van meer dan 53 dB dat gestreefd moet worden naar het hebben van minimaal één geluidsluwe gevel. Wanneer dat niet haalbaar is, zal zogenaamde 'akoestische compensatie' moeten plaatsvinden, waarbij de buitenruimte bijvoorbeeld af te dichten is met schuifbare geluidwerende puien.

Niet overal in Leiden schrijven de 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder' van de Omgevingsdienst de 5 dB strengere normen voor. Op basis van de Geluidsnota Leiden uit 2004 heeft de gemeente Leiden ervoor gekozen het geluidsbeleid lokaal te differentiëren en zodoende een passend geluidsniveau per gebiedstype vast te stellen. De strengere normen gelden alleen voor woonwijken buiten de binnenstad. Naast de binnenstad gelden de reguliere landelijke grenswaarden ook voor gevoelige functies langs drukke wegen.

Naast de bovengenoemde beleidskaders voor omgang met nieuwe ontwikkelingen, heeft de gemeente Leiden in 2007 de 'Geluidskaart Leiden' vastgesteld, waarin bestaande knelpunten met betrekking tot geluidhinder zijn geïnventariseerd en oplossingen als beleidsmatige uitgangspunten zijn geformuleerd. Uit de geluidskaart blijkt dat een relatief beperkt deel van de Leidse bevolking blootgesteld is aan ernstige geluidhinder. Het binnenstedelijk wegverkeer vormt verreweg de belangrijkste bron en leidt bij circa 3.300 woningen tot geluidsbelastingen

met een gezondheidsrisico. In het actieplan zijn de acties beschreven die de gemeente in de planperiode van 2008-2013 wil uitvoeren om de situatie te verbeteren. Daarbij moet de geluidbelasting door wegverkeer in de eerste plaats worden teruggedrongen door maatregelen aan de bron, die gericht zijn op het terugbrengen van verkeer op een aantal drukke routes in de binnenstad en tot het terugbrengen van de geluidsproductie van het overige verkeer door bijvoorbeeld geluidsluw asfalt aan te leggen. Laatstgenoemde acties zullen voornamelijk plaatsvinden wanneer het wegdek al aan vervanging toe is.

Onderzoeksresultaten

Door DGMR is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Van Voorthuijsen Driehoek, Leiden, 21 maart 2012). Voor het plangebied is de geluidbelasting afkomstig van de volgende wegen relevant:

- Willem de Zwijgerlaan,
- Gooimeerlaan.

Op grond van het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat bij alle woningen in het project de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De geluidbelasting vanwege de Willem de Zwijgerlaan bedraagt ten hoogste 60dB, de belasting vanwege de Gooimeerlaan bedraagt ten hoogste 55dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Voor de woningen in het project dienen hogere waarden te worden vastgesteld onder de voorwaarde dat vermindering van de geluidbelasting niet mogelijk of niet reëel zijn. Daarnaast dient bij het verlenen van een hogere waarde aangetoond te zijn dat het bouwplan kan voldoen aan de gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot het verlenen van een hogere waarde. Omdat in casu sprake is van een geluidbelasting boven de 53dB dient compensatie plaats te vinden.

Uit het onderzoek, dat is opgenomen in de bijlagen, kan worden geconcludeerd dat aan de wettelijke bepalingen en het gemeentelijke beleid kan worden voldaan. Parallel aan de procedure van de omgevingsvergunning wordt een procedure tot vaststelling van de hogere waarde doorlopen. De ontwerpbesikking verzoekt hogere grenswaarden met bijbehorende stukken wordt gelijktijdig met het ontwerp besluit ter inzage gelegd. Met het vaststellen van de hogere waarde wegverkeerslawaaï bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

4.6.5 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Wet milieubeheer (Wm)

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit en bevat kwaliteitseisen voor de buitenlucht. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen luchtverontreiniging. Daartoe zijn in bijlage 2 van de Wm grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. De aanwezigheid van de overige stoffen in bijlage 2 is minder kritisch.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De 'Wet luchtkwaliteit' vormt de Nederlandse uitwerking van de Europese normen voor de luchtkwaliteit. Op grond van de Europese regelgeving moest vanaf 2005 overal in Europa worden voldaan aan de grenswaarde voor fijn stof. Voor stikstofdioxide gold de grenswaarde vanaf 2010. In Nederland is het niet gelukt om overal aan de grenswaarden te voldoen, waarna

de regering de Europese Commissie om uitstel heeft verzocht. Op 7 april 2009 is dat gevraagde uitstel gegeven, waarna de jaargemiddelde norm voor fijn stof in juni 2011 alsnog overal gehaald moest zijn en de daggemiddelde en jaargemiddelde norm voor NO₂ uiterlijk op 1 januari 2015. Om deze normen te halen is een maatregelenpakket opgesteld, dat in een samenwerkingsprogramma van de rijksoverheid en de lagere overheden wordt uitgevoerd. Dit pakket wordt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) genoemd. Het NSL is op 1 augustus 2009 van kracht geworden en vormt de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het Rijk coördineert het programma. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen, waarvan de onderstaanden van belang zijn.

Besluit en regeling 'niet in betekenende mate'

De 'Wet luchtkwaliteit' maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel 'niet in betekenende mate' (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit op de desbetreffende locatie. Grotere projecten die in betekenende mate bijdragen kunnen worden opgenomen in het NSL, als is aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. Met projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is rekening gehouden in de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit.

Het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Met het Besluit gevoelige bestemmingen wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale wegen en rijkswegen beperkt. Het besluit is daarmee niet van toepassing op bestemmingsplan Haagwegterrein-Oost, want het plangebied ligt niet in de nabijheid van provinciale wegen en rijkswegen.

Regionaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit

In het Regionale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit Zuid Holland is een aantal maatregelen ingebracht, die in de regio Holland Rijnland worden uitgevoerd. Deze maatregelen zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De uitvoering van deze maatregelen worden gecoördineerd door de Omgevingsdienst West-Holland.

Onderzoekresultaten

Door DGMR is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit (Van Voorthuijsen Driehoek, 15

maart 2012). Het bouwplan is geprojecteerd binnen de invloedssfeer van de Willem de Zwijgerlaan en de Gooimeerlaan. De luchtkwaliteit nabij deze wegen is bepaald en getoetst aan de grenswaarden in de Wet Milieubeheer. Daarnaast is de planbijdrage bepaald.

Geconcludeerd kan worden dat de toenames vanwege het plan lager zijn dan 3% en daarmee niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging van de omgeving. Ook aan de concentraties vanwege de Willem de Zwijgerlaan en Gooimeerlaan wordt voldaan. Er bestaan geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

4.7 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 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 (aanzienlijk lager dan de drempelwaarde van 2000 woningen), aard en ligging (stedelijk gebied) van het plan is beoordeeld dat er geen m.e.r. beoordeling nodig is. De milieuaspecten zijn voldoende omschreven in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van significante milieueffecten.

4.8 Stedenbouwkundige inpassing

4.8.1 Beleidskader

Welstandsnota Leiden

De gemeenteraad heeft op 18 februari 2010 de Welstandsnota vastgesteld. Een belangrijk verschil met de vorige nota is dat de welstand in grote delen van de stad een stuk minder streng wordt. Ook is de nieuwe nota toegankelijker en transparanter geworden. De nieuwe nota is bedoeld als opvolger voor de huidige welstandstoets bij aanvragen van een bouwvergunning en is op 1 maart 2010 in werking getreden. In de nota wordt Leiden in verschillende gebieden ingedeeld; elk met zijn eigen beoordelingscriteria. Voor het beschermd stadsgezicht blijft het welstandsbeleid gericht op behoud van het waardevolle historische beeld. De Haarlemmerstraat ligt binnen het beschermd stadsgezicht. De straat is ingedeeld in gebied 1 (a); de binnenstad. De nota bevat sneltoetscriteria waarmee kan worden beoordeeld of een bepaald plan al dan niet passend is in de historische binnenstad. De beoordelingscriteria zijn in grote lijnen geordend naar de mate waarin een plan van invloed is op zijn omgeving en de eigenschappen van deze omgeving. Het biedt zowel de burger als de gemeente een handvat om ruimtelijke plannen op een redelijk objectieve en toetsbare manier te beoordelen en te kijken of het plan voldoet aan de redelijke eisen van de welstand.

4.8.2 Onderzoeksresultaten

Het plan is in april 2012 voorgelegd aan de welstandscommissie en akkoord bevonden.

4.8.3 Bezonningsonderzoek

Het bureau DGMR heeft onderzoek uitgevoerd naar de bezonning op de omgeving ten gevolge van de nieuwbouw op de Van Voorthuysenlocatie. Het rapport is als bijlage opgenomen.

Onderzocht is gedurende welke periode de bestaande woningen in de omgeving door de zom worden beschreven voor de bestaande situatie en de situatie na de nieuwbouw. Op basis van de resultaten voor de verschillende referentiepunten kan worden geconcludeerd dat alle onderzochte woningen voldoen aan de 'TNO-richtlijn'.

4.8.4 Windonderzoek

Sinds 2006 wordt voor de beoordeling van windhinder veelal gebruikgemaakt van de NEN 8100. Aan de hand van de NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' kan het windklimaat bepaald worden. Dit wordt uitgedrukt in overschrijdingskansen per jaar (in procenten) dat de windsnelheid boven een bepaalde waarde zal liggen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen windhinder en windgevaar.

Windhinder is een comfortcriterium, dat wil zeggen, voorzieningen ter verbetering van het windklimaat kunnen wenselijk zijn, maar niet verplicht. Wanneer windgevaar optreedt zijn maatregelen verplicht in het kader van de omgevingsvergunning.

Het bureau DGMR heeft voor het project Van Voorthuysen een windklimaatonderzoek uitgevoerd. Het rapport hiervan is als bijlage bijgevoegd.

De algemene conclusie uit dit rapport is dat de plaats en vorm van het gebouw geen windgevaar veroorzaken naar de gebouwde omgeving. Het windhinderklimaat kan over het algemeen als acceptabel worden beschouwd.

4.9 Verkeer en vervoer

4.9.1 Beleidskader

4.9.1.1 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.

4.9.1.2 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.

4.9.1.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVP) 'Leiden, stad in beweging'

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan - Leiden, stad in beweging (2006)

Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) beschrijft de gemeentelijke beleidsmatige uitgangspunten met betrekking tot verkeer en mobiliteit. Centraal binnen het plan staat het stimuleren van duurzame mobiliteit. Dat wil zeggen dat door de te nemen maatregelen zowel 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.

Er wordt sterk ingezet op behoud en verbetering van het aandeel langzaam verkeer in de verplaatsingen in de stad en de toekomstige mobiliteitsgroei wordt zo veel mogelijk gekoppeld aan adequaat openbaar vervoer. De parkeerstrategie zet in op ontlasten van de (binnen)stad en opvang in parkeergarages aan de randen van die binnenstad. Daarnaast wordt ingezet op de realisering van ontbrekende schakels in het rand- (A4-A44) en ring- (Kanalenroute, via Zijldijk) wegennet op langere termijn.

4.9.1.4 Kadernota bereikbaarheid

Op 26 mei 2009 heeft de raad de Kadernota Bereikbaarheid vastgesteld. In deze kadernota is nader beleid vastgesteld, waarmee concreet handen en voeten wordt gegeven aan de voornemens uit het GVVP. De kadernota noemt een aantal knelpunten en wensen op het gebied van bereikbaarheid en stelt enkele concrete projecten voor. Zo is in de Kadernota bepaald naar welke aansluiting op de Rijnlandroute de gemeente Leiden streeft en is de komst van de Ringweg-Oost als invulling van een missende schakel in de stadsring nogmaals bestendigd. Daarnaast is de ambitie uitgesproken om over de Hooigracht geen doorgaande route te laten lopen voor autoverkeer, wanneer de Ringweg-Oost is voltooid.

4.9.1.5 Nota beleidsregels parkeernormen Leiden (2012)

Op 20 oktober 2012 zijn de beleidsregels parkeernormen Leiden in werking getreden, deze voorschrijven hoe de gemeente toepassing wil geven aan de bepalingen in de bouwverordening over parkeervoorzieningen bij bouwontwikkelingen. De beleidsregels bevatten parkeernormen voor allerlei verschillende functies, met bijbehorende bezettingspercentages per dagdeel, en stellen plantoetsers op die manier in staat te bepalen wat de parkeerbehoefte vanuit een ontwikkeling precies is.

De parkeernormen uit de Nota Beleidsregels Parkeernormen Leiden gelden echter niet voor het project Van Voorthuisen, omdat daarvoor reeds de parkeernormen uit het Masterplan Leiden GEO van toepassing zijn. De nota bevat daartoe de onderstaande overgangsbepaling, om te voorkomen dat ontwikkelaars tijdens vaak lange ontwikkeltrajecten worden geconfronteerd met gewijzigde uitgangspunten:

Ruimtelijke activiteiten, waarvoor een vergunning wordt aangevraagd voordat de beleidsregels in werking zijn getreden, worden getoetst aan het toetsingskader dat op het moment van ontvangst van de aanvraag geldt.

Voor zover parkeernormen reeds vastliggen in bestemmingsplannen, stedenbouwkundige masterplannen of andere door de raad vastgestelde regelingen, blijven deze van kracht.

Masterplan Leiden GEO

De parkeernormen in het Masterplan Leiden GEO, opgenomen in onderstaande tabel, zijn afgeleid van de landelijk gehanteerde CROW-kencijfers. Die kencijfers zijn gegeven als bandbreedte en afhankelijk van de functie, het omgevingstype van de betreffende wijk en het verstedelijkingsniveau van de gemeente.

Functie	Parkeernorm
Huurwoning < 664,66	1,3
Huur/koopwoning	1,6

Parkeernorm conform het Masterplan Leiden GEO

4.9.2 Onderzoeksresultaten

4.9.2.1 Ontsluiting

Voor de openbare inrichting van het gebied is een ontwerp gemaakt dat bestaat uit een parallelweg die aansluit op de Nieuwe Marnixstraat. Aan het einde van deze parallelweg wordt een keerlus gerealiseerd en langs de parallelweg komen parkeerplaatsen.

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de parallelweg langs de Gooimeerlaan. De parkeergarage van het bouwblok alsmede alle op maaiveld liggende parkeerplaatsen worden via deze weg ontsloten. De weg sluit aan op de Nieuwe Marnixstraat vanwaar de Gooimeerlaan kan worden bereikt. In verband met de doorstroming op de Gooimeerlaan is er voor gekozen om geen directe aansluiting op de deze weg te maken.

Voor langzaam verkeer zijn er meer ontsluitingsmogelijkheden. Langs de Willem de Zwijgerlaan en aan de oostzijde van het plangebied liggen fietspaden die aansluiten op andere fietspaden in alle gangbare richtingen. Ook kan fietsverkeer gebruik maken van de al eerder genoemde ontsluitende parallelweg van de Willem de Zwijgerlaan. Vanaf deze parallelweg kan het langzaam verkeer ook het gebouw bereiken.

4.9.2.2 Parkeren

Parkeerberekening

Het plangebied waarop de onderhavige aanvraag betrekking heeft kan gelet op de relatief geïsoleerde ligging tussen de Gooimeerlaan en de Willem de Zwijgerlaan worden gezien als een zelfstandig parkeergebied, dat niet afhankelijk mag zijn van parkeervoorzieningen buiten het gebied, maar ook niet voorzienend is voor functies die daarbuiten liggen. Het plangebied Van Voorthuysen bestaat voornamelijk uit woningen. Voor zover de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn kunnen deze door zowel bezoekers als bewoners worden gebruikt. Als het bouwplan wordt gerealiseerd zoals wordt voorzien, zijn er in de eindsituatie 312 parkeerplaatsen nodig. In de parkeergarage van het complex is ruimte voor 200 parkeerplaatsen. Op straatniveau is ruimte voor ongeveer 120 parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg. De berekening van de parkeerbehoefte en een schets van het maaiveldontwerp zijn als bijlage 2 en bijlage 3 opgenomen.

De parkeertabel in bijlage 2 laat de totale parkeerbehoefte voor de Van Voorthuysenlocatie zien, rekening houdend met de parkeernormen uit het Masterplan Leiden GEO die worden gehanteerd. Deze normen zijn afgeleid van de CROW-kencijfers en zijn hoger dan de parkeernormen uit de gemeentelijke Beleidsregels Parkeernormen.

In bijlage 3 is inzichtelijk gemaakt waar de parkeerplaatsen zich bevinden. Alle parkeerplaatsen liggen daarnaast ruimschoots binnen een afstand van 400 meter van de woonfuncties. Deze afstand wordt als acceptabele overbruggingsafstand gezien tussen de bestemming en de parkeervoorziening. Geconcludeerd kan daarom worden dat aan de parkeerbehoefte wordt voldaan en dat wordt voorzien in een goed functionerend parkeersysteem.

4.10 Water

4.10.1 Beleidskader

4.10.1.1 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.

4.10.1.2 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.

4.10.1.3 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.

4.10.1.4 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 500m². 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.

4.10.2 Watertoets

4.10.2.1 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 (verantwoordelijk voor het inrichtingsplan Haagwegterrein) 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.

4.10.2.2 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 invullijst, 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 rioolvervangingswerken op 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.

4.10.2.3 Watertoets

Vooroverleg

In het kader van deze Watertoets is het plan op 3 april en 10 mei 2012 besproken met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

In dit overleg zijn de beoogde plannen voor de Van Voorthuijsenlocatie besproken en aan de hand van de afspraken die in het verleden zijn gemaakt, getoetst. Deze afspraken zijn gemaakt voor alle ontwikkelingen in Leiden Noord. Destijds is een bebouwd oppervlak van 2,5 ha afgesproken voor de Van Voorthuijsenlocatie. Een vergunning is reeds afgegeven voor het gehele gebied.

Watertoets en reeds afgegeven vergunning

Op 3 april 2012 en 10 mei 2012 is er overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Tijdens dit overleg is het onderhavig plan besproken. Doel van dit overleg was om te bekijken of de eerder gemaakte afspraken en de reeds afgegeven vergunning (afgegeven 7 april 2010 met nummer V46833) voor Leiden Noord, en specifiek de Van Voorthuijsenlocatie, nog voldoen. Een beschrijving van het watersysteem is destijds opgenomen in de watertoets Wop Noord. Deze watertoets WOP-Noord waarin ook de Van Voorthuijsenlocatie, is als bijlage toegevoegd. Het hetzelfde geldt voor de tabellen behorende bij deze watertoets waarin de toename van verharding en de compensatie is opgenomen.

Omdat er verder geen reactie meer is vernomen na bovenstaande overleggen kunnen wij er vanuit gaan dat de reeds afgegeven vergunning voldoet voor onderhavig bouwplan.

4.11 Wonen

4.11.1 Beleidskader

Wonen:

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 m² 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.

4.11.2 Onderzoeksresultaten

Het programma en de afzetbaarheid van de woningen op de locatie heeft al sinds het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan voor het voormalige Groenordterrein, de aandacht. In de rapportage 'Herbestemmen Groenordterrein, marktverkenning, RIGO, augustus 2005' wordt geconcludeerd dat de afzet van de woningen zeker mogelijk zal zijn. In de rapportage wordt geadviseerd om in de realisatie van het gehele project, de appartementen in de planning zoveel als mogelijk naar achteren te schuiven. Het beoogde programma sluit voor wat betreft koop-huurverhouding aan op de behoefte. Voor de Van Voorthuijsen driehoek is destijds uitgegaan van het marktprogramma 'Sociaal'. In 2011 is er een onderzoek uitgevoerd naar de potentie van nieuwbouw voor het project Groenord fase 2, dit biedt ook inzicht in de afzetbaarheid voor het project van Voorthuijsen.

In de huidige markt is de afzetbaarheid een aandachtspunt. In Leiden Noord heeft de laatste jaren veel vernieuwing plaats gevonden; dit om het imago van het gebied te verbeteren. Daarnaast is de ambitie om het gebied met het centrum van Leiden te verbinden. Met het realiseren van Nieuw Leyden, en het opnieuw inrichten van de Willem de Zwijgerlaan is deze brug van het centrum naar de Van Voorthuijsenlocatie en Groenord geslagen. De perceptie van de consument van de Noordkant van Leiden is daardoor in positieve zin aan het veranderen.

De woningen op de locatie hebben een aantal goede en herkenbare kenmerken, zoals gunstige ligging bij uitvalswegen en groen, uitstraling, beperkte oppervlakte en een goede buitenruimte. Bij de scherpe (koop)prijsstelling (rond 250.000,- EUR) is rekening gehouden met de afzetbaarheid binnen de huidige woningmarkt van Leiden en omgeving. Bij het prijsadvies wordt rekening gehouden met de woningmarkt die de laatste jaren behoorlijk is veranderd, het behoorlijk aantal aan appartementen en het feit dat er naast de appartementen op de Van Voorthuijsenlocatie ook de komende tijd meerdere nieuwbouwprojecten met appartementen worden verwacht (Nieuw Leyden, Groenord en het Kooiplein).

Ten aanzien van huurwoningen geldt dat er in Leiden vraag is naar goede betaalbare huurwoningen. Dit geldt voor zowel eengezinswoningen als appartementen. De huidige economische situatie, het vertrouwen in de eigen financiële situatie en de stagnatie op de koopmarkt maakt dat er veel minder doorstroming plaatsvindt. Op dit ogenblik is er naast woningen in de bestaande bouw geen sprake van aanbod in de nieuwbouw.

Voor appartementen geldt dat deze in de prijsklasse tot € 664,66 (liberalisatiegrens) zeer goed afzetbaar zijn, in de prijsklasse € 664,66 tot € 850,- goed afzetbaar zijn, mits ze voldoen aan de (kwaliteits)eisen die marktconform worden gesteld; in de prijsklasse vanaf € 850,- zijn deze gemiddeld afzetbaar mits ze voldoen aan een luxe afwerkingsniveau, een goede ruime buitenruimte, extra berging in de onderbouw, een parkeerplaats en eventueel de

mogelijkheid tot het huren van een 2e parkeerplaats Wachtlijsten in de prijsklasse vanaf € 850,— zijn er niet.

Hoofdstuk 5 Procedurele aspecten

5.1 Toetsing aan het bestemmingsplan

Het geldende planologische regime voor het plangebied is bepaald in het bestemmingsplan Leiden Noord uit 2005 en alle herzieningen daarvan. De beoogde ontwikkeling, zoals weergegeven op de inrichtingstekening bijgevoegd bij de omgevingsvergunning, ligt in dit bestemmingsplan. Bovenstaande is toegelicht in paragraaf 3.2.

De beoogde ontwikkeling is deels strijdig met de uitwerkingsregels zoals opgenomen in het uitwerkingsgebied voor deze locatie en daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan Leiden Noord.

5.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht(Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden voor aanvragen die in strijd zijn met het bestemmingsplan, tenzij door het bevoegd gezag toepassing wordt gegeven aan één van drie verschillende procedures tot afwijking van het bestemmingsplan. Deze drie mogelijkheden zijn:

1. indien in het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid wordt gegeven kan deze toegepast worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wabo;
2. indien het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid biedt, maar bij algemene maatregel van bestuur afgeweken kan worden, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend na toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wabo;
3. 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° van de Wabo doorlopen worden. Op deze procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Daarnaast dient in beginsel een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' door de gemeenteraad te worden afgegeven voordat het bevoegd gezag (het College van B&W) de omgevingsvergunning kan verlenen.

Het bestemmingsplan biedt weliswaar een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om het geldende bouwverbod te doorbreken, maar alleen wanneer 'de op te richten bebouwing naar bestemming, voorgenomen gebruik, afmetingen en plaats in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een ontwerp uitwerkingsplan' (artikel 5, lid 10). Een ontwerp uitwerkingsplan is niet vastgesteld en kan ook niet worden opgesteld, gelet op het gegeven dat het bouwplan strijdig is met de uitwerkingsregels. Het bouwplan kan daarmee ook niet in overeenstemming zijn met een ontwerp bestemmingsplan.

Het opheffen van het bouwverbod valt niet onder de categorieën waarvoor gebruikmaking van de buitenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk is. Daarom kan geconcludeerd worden dat verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning alleen kan plaatsvinden door toepassing van de uitgebreide afwijkingsbevoegdheid.

5.3 Procedure

Op de procedure behorend bij de bovengenoemde afwijkingsbevoegheid is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Dat betekent dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend, wanneer deze gepaard gaat met een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat het project getuigt van een 'goede ruimtelijke ordening'. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft samen met het ontwerp van de beschikking op de aanvraag (het ontwerpbesluit) vanaf 23 mei 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder een zienswijze op het plan kenbaar kon maken bij het College van B&W.

In deze periode zijn er 3 zienswijzen ingediend, zie ook hoofdstuk 6.2.2.

Het voorstel om de omgevingsvergunning te verlenen, wordt door het college voor verdere behandeling naar de gemeenteraad gestuurd. Voordat de gemeenteraad hierover een beslissing neemt, stelt de raadscommissie Ruimte en Regio indieners van zienswijzen in de gelegenheid hun zienswijze kort toe te lichten.

Geven de zienswijzen geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren, dan worden de indieners van de zienswijzen door de raadscommissie gehoord.

De raadscommissie brengt een advies aan de raad uit en de raad beslist in voorkomende gevallen over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (zie hieronder).

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat deze langs elektronische weg kenbaar is gemaakt. Tegen het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning kan rechtstreeks beroep worden aangetekend bij de rechtbank gedurende een termijn van zes weken na publicatie van de vergunning. Tijdens die termijn kan iedere belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend of redelijkerwijs geen gelegenheid heeft gehad een zienswijze in te dienen, een beroepschrift indienen bij de rechtbank in Den Haag. Wanneer het uiteindelijke besluit afwijkt van het ontwerpbesluit, kan eenieder een beroepschrift indienen met betrekking tot de punten waarop het besluit is gewijzigd.

5.4 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, eerste lid Bor is een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist bij toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Met een dergelijke verklaring kan de gemeenteraad, alhoewel zij niet het bevoegd gezag is voor het nemen van een besluit op de aanvraag, toch haar goedkeuring of afkeuring uitspreken over een plan. Een dergelijke instemming heeft een bindende status: het College kan een omgevingsvergunning niet verlenen zolang de gemeenteraad geen verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

In Leiden is door de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, derde lid Bor een lijst van categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. De gemeenteraad heeft daarmee willen bewerkstelligen dat voor kleine en niet maatschappelijk gevoelige projecten geen tussenkomst van de gemeenteraad is vereist, en bij grote en wel maatschappelijk gevoelige projecten wél instemming van de gemeenteraad is vereist. De onderstaande matrix geeft aan voor welke projecten een verklaring van bedenkingen al dan niet is vereist.

	geen zienswijzen ingediend op het ontwerp besluit	wel zienswijzen ingediend op het ontwerp besluit
1) Het project past binnen eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders en is groter dan 50 woningen of 5.000 m² bvo kantoor-, bedrijfs- of commerciële ruimte. 2) Het project past niet in eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders en is groter dan of gelijk aan 10 woningen of 1.000m² bvo kantoor-, bedrijfs- of commerciële ruimte. 3) Het project heeft betrekking op bovenlokale infrastructuur, water- en groenprojecten. 4) Het project heeft betrekking op lokaal gerichte infrastructuur-, water- en groenprojecten in strijd met lokaal beleid. 5) Het project is gelegen binnen beschermd stads- gezicht en de uiterlijke kenmerken van een pand wijzigen.	geen verklaring van geen bedenkingen vereist	verklaring van geen bedenkingen wel vereist
1) Het project past binnen eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders en is kleiner dan of gelijk aan 50 woningen of 5.000 m² bvo kantoor-, bedrijfs- of commerciële ruimte. 2) Het project past niet in eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders en is kleiner dan 10 woningen of 1.000 m² bvo kantoor-, bedrijfs- of commerciële ruimte. 3) Het project heeft betrekking op lokaal gerichte infrastructuur-, water- en groenprojecten passend binnen lokaal beleid. 4) Het project is gelegen buiten beschermd stads- gezicht, of is gelegen binnen beschermd stadsgezicht en de uiterlijke kenmerken van de betrokken panden wijzigen niet. 5) Het project betreft 'bouwwerk geen gebouw zijnde'.	geen verklaring van geen bedenkingen vereist	geen verklaring van geen bedenkingen vereist

Voor het onderhavige plan geldt dat het betrekking heeft op een project waarbij meer dan 50 woningen worden gebouwd. Een verklaring van geen bedenkingen is daarom wel vereist indien er zienswijzen worden ingediend.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ruimtelijke onderbouwing bij een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan dient inzichtelijk te maken dat het vergunde project aannemelijkerwijs uitvoerbaar is in financiële zin.

Aan het project zijn enkele gemeentelijke exploitatiebijdragen verbonden, zoals bedoeld in artikel 6.2.3 en 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Omdat het project ziet op de realisatie van één of meerdere woningen, is het project 'grexwetplichtig'. Dat betekent dat vergunning van het project op grond van artikel 6.12 Wro ism art. 6.2.1 Bro gepaard zal moeten gaan met de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij de gemeentelijke exploitatiebijdragen 'anderszins zijn geregeld'.

Voor de ontwikkeling van het gehele Groenordhallenterrein, waaronder het project 'Van Voorhuijsenlocatie' is tussen de ontwikkelcombinatie Groenord C.V. en de gemeente Leiden een samenwerkingsovereenkomst opgesteld, waarin de gemeentelijke exploitatiebijdragen op de ontwikkelcombinatie worden verhaald. Het gaat daarbij onder andere om de doorbelasting van eventuele planschadeclaims, ambtelijke plankosten, kosten die gemoeid zijn met het aansluiten van nutsvoorzieningen en het herinrichten van de openbare ruimte. In het verlengde van de overdracht van het plan van Ymere (Groenord CV) aan Ymere, hebben Ymere en de gemeente de onderlinge afspraken vastgelegd in een allonge.

Woningbouwcorporatie De Sleutels zal het project overnemen van Ymere, waarbij De Sleutels de afspraken tussen Ymere en de gemeente overneemt.

De wijziging in het programma van marktwoningen naar sociale huurwoningen heeft invloed op de financiële haalbaarheid van dit plan omdat de grondopbrengsten voor sociale woningen lager zijn. Aanvullend op de afspraken uit de grondexploitatie neemt de gemeente aanvullende besluiten om de sociale huurwoningen financieel mogelijk te maken en waarmee alle gemeentelijke exploitatiebijdragen zijn gedekt en het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Op 22 april 2008 heeft de Raad (RB 08.0032) het uitvoeringsbesluit Van Voorthuijsenlocatie vastgesteld inclusief de bijbehorende grondexploitatie. Jaarlijks wordt In het Programma Ruimtelijke Investerings Leiden (PRIL) de grondexploitatie inclusief risicoanalyse geactualiseerd. Binnen het Vermogensbeheer van de gemeente Leiden worden deze risico's afgedekt, waarbij eventuele negatieve kosten worden gedekt uit de Voorziening Negatieve Grondexploitaties.

Bij een start bouw zal De Sleutels de gemeente de kosten vergoeden voor de levering van de grond (naar verwachting in 2014).

De raamovereenkomst met De Sleutels voorziet ten behoeve van dit project in een uitname uit het herstructureringsfonds.

Voor De Sleutels geldt dat het project eveneens uitvoerbaar is.

Voor sociale huurwoningen zijn er wachtlijsten; een situatie die naar verwachting de komende jaren niet zal wijzigen. Voor de borging van de financiering doet De Sleutels een beroep op het WSW, welke inmiddels is vastgesteld.

Wat betreft de marktwoningen: al sinds het opstellen van het SPvE voor het voormalige Groenordterrein, heeft de afzetbaarheid de aandacht. In de rapportage 'Herbestemmen Groenordterrein, marktverkenning, RIGO, augustus 2005' wordt geconcludeerd dat de afzet van de woningen zeker mogelijk zal zijn. In de rapportage wordt geadviseerd om in de realisatie van het gehele project, de appartementen in de planning zoveel als mogelijk naar

achteren te schuiven. Het beoogde programma sluit voor wat betreft koop-huurverhouding aan op de behoefte.

In de huidige markt is de afzetbaarheid een aandachtspunt. In Leiden Noord heeft de laatste jaren veel vernieuwing plaats gevonden; dit om het imago van het gebied te verbeteren. Daarnaast is de ambitie om het gebied met het centrum van Leiden te verbinden. Met het realiseren van Nieuw Leyden, en het opnieuw inrichten van de Willem de Zwijgerlaan is deze brug van het centrum naar de Van Voorthuysenlocatie en Groenord geslagen. De perceptie van de consument van de Noordkant van Leiden is daardoor in positieve zin aan het veranderen.

De woningen op de locatie hebben een aantal goede en herkenbare kenmerken, zoals een gunstige ligging bij uitvalswegen en groenvoorzieningen, een goede uitstraling en een goede en grote buitenruimte. Bij de (koop)prijsstelling is rekening gehouden met de afzetbaarheid binnen de huidige woningmarkt van Leiden en omgeving. Bij het prijsadvies wordt rekening gehouden met de woningmarkt, die de laatste jaren behoorlijk is veranderd, het behoorlijk aantal aan appartementen en het feit dat er naast de appartementen op het voormalige terrein van de Groenordhallen, de komende tijd ook meerdere nieuwbouwprojecten met appartementen worden verwacht waaronder in Nieuw Leyden en het Kooiplein.

In de prijsklasse van €652,52 tot €850,00 zijn huurwoningen ook goed afzetbaar, mits ze voldoen aan de kwaliteitseisen die marktconform worden gesteld. In de prijsklasse vanaf €850,00 zijn deze gemiddeld afzetbaar mits ze voldoen aan een luxe afwerkingsniveau, een goede ruimte buitenruimte, extra berging in de onderbouw, een parkeerplaats en eventueel de mogelijkheid tot het huren van een tweede parkeerplaats. Wachtlijsten in de prijsklasse vanaf €850,00 zijn er niet. De beoogde woningen in het project vallen vrijwel allemaal in de prijsklassen onder of net boven de huurgrens van €850,00 en voldoen aan de kwaliteitseisen die marktconform worden gesteld zoals de eerder genoemde goede en grote buitenruimte, extra berging in de onderbouw, minimaal 1 parkeerplaats en eventueel de mogelijkheid tot het huren van een tweede parkeerplaats.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 Bor dient het bevoegd gezag in overleg te treden met het waterschap (Hoogheemraadschap van Rijnland), Gedeputeerde Staten, de Inspecteur van het Ministerie van I&M en de colleges van omliggende gemeenten, die belang hebben bij het project. Het project raakt geen belangen van omliggende gemeenten. Zowel het Rijk als de provincie zijn terugtrekkende overheden als het gaat om de toetsing van ruimtelijke plannen, en hebben beiden lijsten opgesteld met categorieën van projecten die niet in het kader van art. 6.18 Bor aan de betreffende instanties hoeven te worden voorgelegd. Het project 'Groenord fase 2' valt onder de categorieën van gevallen.

De gemeente is wel in overleg getreden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. De uitkomsten uit dat overleg zijn opgesomd in paragraaf 4.10.

6.2.2 Zienswijzen

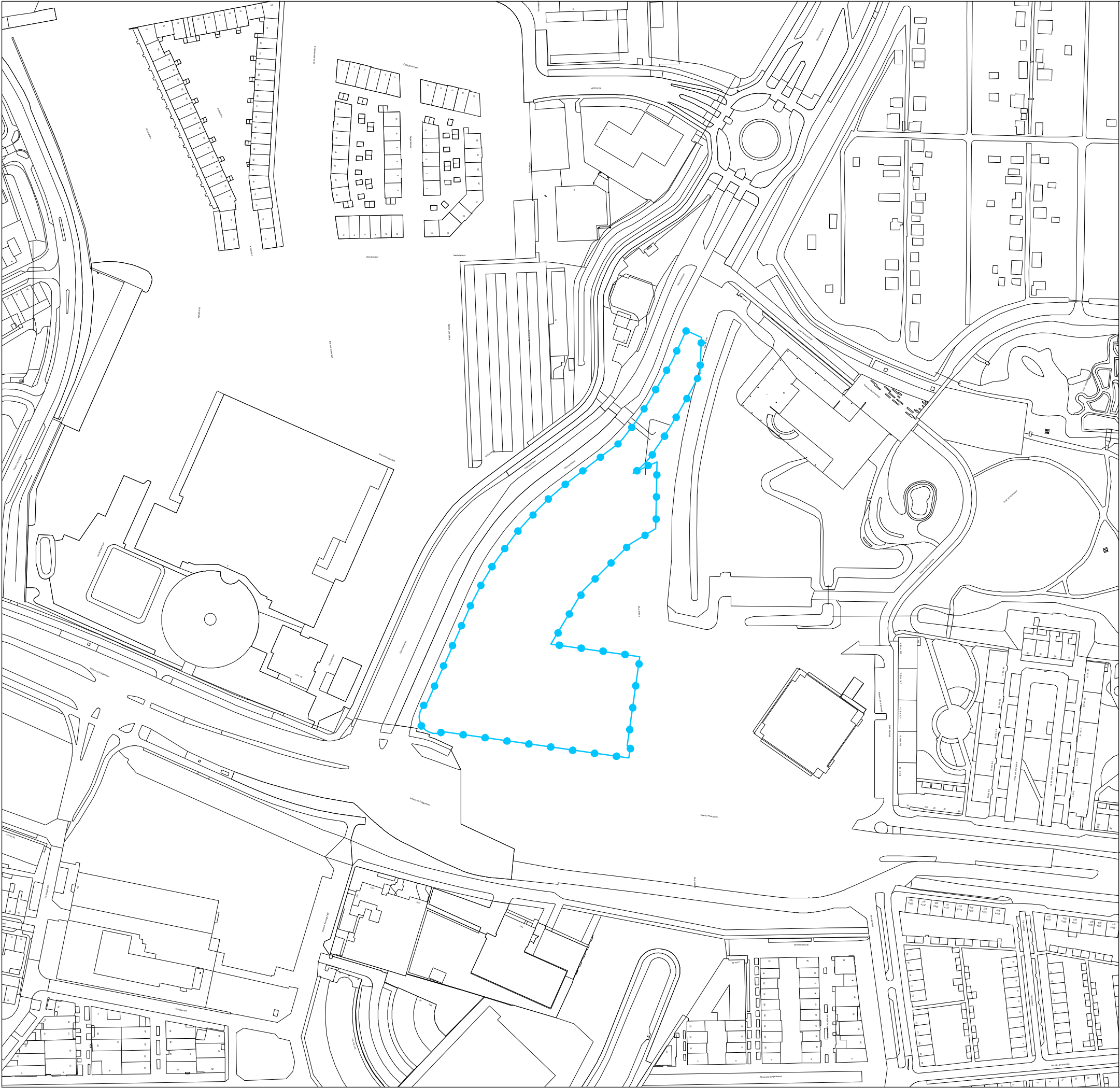
Deze ruimtelijke onderbouwing heeft samen met het ontwerp van de beschikking op de aanvraag (het ontwerpbesluit) vanaf 23 mei 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder een zienswijze op het plan kenbaar kon maken bij het College van B&W.

In deze periode zijn er 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn verzameld en beantwoord in een zienswijzennota. In dit geval hebben de zienswijzen aanleiding gegeven de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met informatie over kabels en leidingen in het gebied. Tevens zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van de molenbiotoop. Deze opmerkingen zijn gemaakt door de provincie in het kader van eerder gemaakte afspraken.

De beantwoording van de zienswijzen is vastgelegd in een zienswijzennota en is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Nadat de beantwoording van de zienswijzen en het definitieve besluit door het college is vastgesteld, heeft de raadscommissie Ruimte en Regio op 10 december 2013 de indieners van de zienswijzen gehoord. Op 19 december 2013 heeft de raad een 'verklaring van geen bedenkingen' (wgb) afgegeven (RV130126). Deze is als bijlage opgenomen.

Bijlagen

Bijlage 1 Plancontour GE12151



LEGENDA

PLANGEBIED



grens van de omgevingsvergunning

VERKLARING



o_NL.IMRO.0546.PB00054.dwg

0 10 20 30 40 50 m

Omgevingsvergunning

Van Voorthuijsenlocatie

Status	IDN.IMRO		
ontwerp	NL.IMRO.0546.PB00054-0201		
Datum	Schaal	Formaat	Bladnr
05-06-2012	1:2.000	A3	1 van 1
Archiefnummer pdf-versie			
GE-12.151			

Gemeente Leiden, Postbus 9100, 2300 PC Leiden

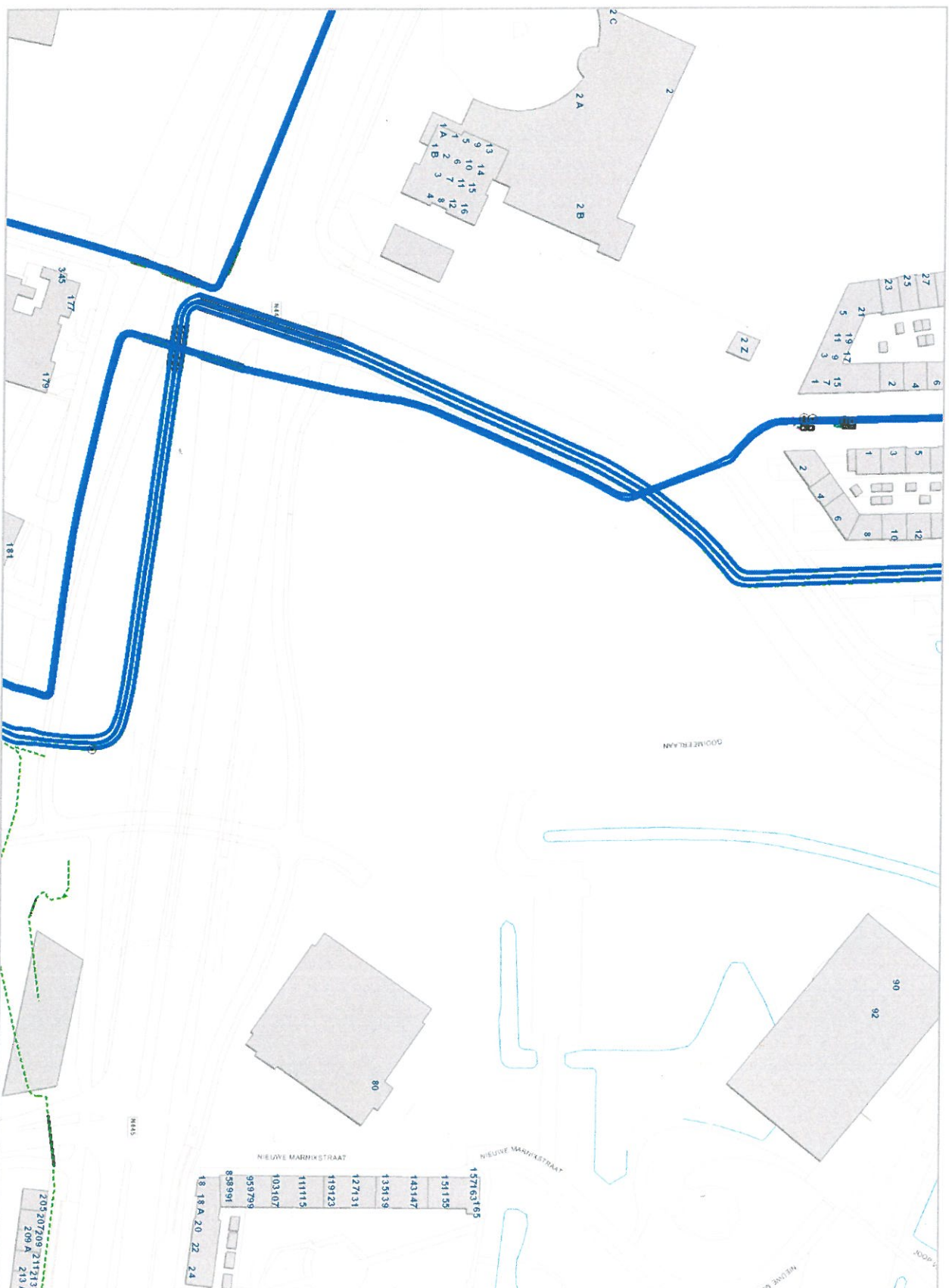


Leiden

Afdeling Realisatie
Team Onderwijshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

Bijlage 2 Kabels en Leidingen

Locatie van Voorthuysen



Bijlage 3 Zienswijzennota oktober 2013

Zienswijzennota
omgevingsvergunning Van Voorthuijsen

Oktober 2013

Inleiding

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de ontwerpfase van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwplan Van Voorthuysen op de locatie in de oksel van de Gooimeerlaan-Willem de Zwijgerlaan ten oosten van het Groenordterrein. Dit plan betreft nieuwbouw dat in hoofdzaak bestaat uit middelhoog- en hoogbouw met een programma dat bestaat uit woningen en enkele commerciële voorzieningen in de plint. Dit verzoek is in strijd met het ter plaatse geldende uitwerkingsplan zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Leiden Noord. De gemeente Leiden heeft aangegeven aan deze ontwikkeling te willen meewerken. Dit plan zal middels een uitgebreide procedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo) mogelijk worden gemaakt.

Kenmerken van het plan

Het bouwplan voorziet in de bouw van woningen en parkeervoorzieningen. Deze worden gebouwd op de Van Voorthuysenlocatie, ook wel de Van Voorthuijsendriehoek genoemd vanwege de driehoekige vorm van het perceel. Het ontwerp voor het gebouw heeft een L-vorm en volgt in die vorm de hoek Gooimeerlaan en de Willem de Zwijgerlaan. Op die manier begrenst de bebouwing aan de westkant het Noorderpark en beperkt het de invloed van de infrastructuur waarmee de verblijfskwaliteit van het Noorderpark wordt verbeterd.

In het vigerende bestemmingsplan Leiden Noord zijn regels opgenomen die zien op de bescherming van de windvang en het zicht op de, in het plangebied aanwezige, Stadsmolen. Er is een molenbiotoop opgenomen met een straal van 400 meter rondom deze molen. Binnen dat gebied gelden beperkingen met betrekking tot de maximaal toegestane bouwhoogte van nieuwe bouwwerken.

De beoogde nieuwbouw overschrijdt de aanwezige molenbiotoop op twee punten met respectievelijk 3,5 meter op 300 meter afstand en 6,15 meter op 400 meter afstand van de molen. De overschrijding betreft de, rondom het gebouw, opgetrokken dakrand.

Inhoud van de nota

In de nota komen achtereenvolgens aan de orde:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een thematisch overzicht van de ingediende zienswijzen en de beantwoording hiervan;
- een integrale afweging en conclusie.

Procedure

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. 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 en er geen vergunningverlening mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 Wabo. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend na het voeren van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan. Het betreft een 'grote buitenplanse afwijking', met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o Wabo. De uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht is van toepassing.

Nadat de aanvraag om omgevingsvergunning is ontvangen en is vastgesteld dat het project alleen op grond van een grote buitenplanse afwijking kan worden vergund, vindt een ruimtelijke belangenafweging plaats. Daarbij moet worden aangetoond, eventueel aan de hand van onderzoeken, dat het project getuigt van 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze belangenafweging wordt vastgelegd in een ruimtelijke onderbouwing, die een bijlage vormt van het (ontwerp)besluit.

Nadat deze afweging en de daarbij benodigde onderzoeken hebben plaatsgevonden en de gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het ingediende verzoek, stelt het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbesluit vast en wordt dat besluit met de ruimtelijke onderbouwing voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Iedereen kan tijdens deze periode, zowel schriftelijk als mondeling, een zienswijze indienen.

Het voorstel om de omgevingsvergunning te verlenen, wordt door het college voor verdere behandeling naar de gemeenteraad gestuurd. Voordat de gemeenteraad hierover een beslissing neemt, stelt de raadscommissie Ruimte en Regio indieners van zienswijzen in de gelegenheid hun zienswijze kort toe te lichten.

Geven de zienswijzen geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren, dan worden de indieners van de zienswijzen door de raadscommissie gehoord.

De raadscommissie brengt een advies aan de raad uit en de raad beslist in voorkomende gevallen over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (zie hieronder).

Indien geen zienswijzen ingediend worden, kan direct na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit een besluit worden genomen.

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat deze langs elektronische weg kenbaar is gemaakt. Tegen het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning kan rechtstreeks beroep worden aangetekend bij de rechtbank gedurende een termijn van zes weken na publicatie van de vergunning.

Verklaring van geen bedenkingen (vvgb)

Bij de toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o Wabo is in sommige gevallen een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) vereist, afhankelijk van de aard van het project en of er al dan niet zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit. Deze verklaring zal door de gemeenteraad moeten worden afgegeven.

Zienswijzen

Namens het college is besloten de ontwerp omgevingsvergunning vast te stellen en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen. Deze periode is gestart op donderdag 23 mei 2013 en is geëindigd op donderdag 4 juli 2013.

Het plan, inclusief een ontwerp besluit hogere waarden, heeft ter inzage gelegen in het Stadhuis en op het Stadsbouwhuis bij het servicepunt Bouwen en Wonen. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website, via www.leiden.nl/ruimtelijkeordening.

Tijdens de zienswijzentermijn zijn drie zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en worden als ontvankelijk aangemerkt.

Lijst van indieners

1	X			
2	X			
3	X			

Thematisch overzicht van de zienswijzen

	Indiener	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
1				
a		De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij uit de krant heeft moeten vernemen dat de beoogde hoogbouw uitgevoerd gaat worden. Hij is niet eerder bij de plannen betrokken.	Het college betreurt het feit dat er niet eerder contact is geweest met de molenaar. Sinds 2007 zijn er al gesprekken gaande met de provincie over dit bouwplan, het is een gemiste kans geweest dat de molenaar niet eerder is betrokken bij deze plannen. Ondertussen is contact geweest met de molenaar waarbij de provincie en groenbeheer van de gemeente Leiden ook aanwezig was. De beoogde ontwikkeling en de gemaakte afwegingen voor dit plan zijn nader toegelicht. De molenaar heeft aangegeven dat in de directe omgeving van de molen veel windhinder is van hoog groen. In het gesprek is aangegeven dat de mogelijkheden voor het groenbeheer in de directe omgeving van de molen nader zal worden onderzocht.	Geen
b		De beoogde nieuwbouw op de Van Voorthuysenlocatie is in strijd met de molenbiotooprichtlijnen zoals deze zijn vastgesteld door de provincie. Na overleg met de provincie is er een akkoord op het bouwplan gegeven mits voldaan wordt aan compenserende- en groenbeheer maatregelen in de buurt van de Stadsmolen. De gemeente geeft aan dat een deel van deze afspraken reeds is nagekomen. De indiener van de zienswijze geeft aan dat dit niet het geval is. De reeds uitgevoerde groenbeheermaatregelen worden volgens de indiener onterecht als compenserende maatregelen opgevoerd en houden geen verband met de	In overleg met de provincie is aangegeven welke maatregelen er sinds 2007 genomen zijn. Dit is onder andere een vastgesteld besluit waarin groenbeheermaatregelen zijn genomen ten aanzien van de molenbiotopen binnen de gemeente Leiden. Dit besluit, dat van algemene strekking is, was destijds wel onderdeel van de afspraken en houden in die zin wel degelijk verband met de beoogde nieuwbouw op de Van Voorthuysenlocatie. De provincie heeft aangegeven dat zij instemmen met de beoogde	Geen

	Indiener	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		ontwikkeling van de nieuwbouw. Op geen enkele wijze wordt aangetoond dat er compenserende maatregelen hebben plaatsgevonden die te maken hebben met de beoogde nieuwbouw.	nieuwbouw op deze locatie. Zij hebben schriftelijk bevestigd dat de ontwikkeling past binnen de verordening mits de afgesproken compenserende groenbeheermaatregelen worden gerealiseerd. Bovendien moeten deze maatregelen opgenomen worden in de ruimtelijke onderbouwing en in het (nog t.z.t. op te stellen, nieuwe) bestemmingsplan. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning.	
c		De indiener van de zienswijze pleit ervoor dat de gemeente opkomt voor de Stadsmolen als werkend en bewegend Rijksmonument en hiervoor compenserende maatregelen neemt binnen een straal van 150 meter van de molen. Verzocht wordt om op korte termijn de hoge populieren op 50 -75 meter afstand van de molen en het overige hoog opkomende groen te verwijderen en waar nodig te verlagen en transparanter te maken ter verbetering voor de windvang van de Stadsmolen. Indien deze genoemde maatregelen worden uitgevoerd, voor de bouw aanvangt, kan de indiener van de zienswijze leven met een enkel hoogteaccent.	Zoals aangegeven bij 1a zal nader worden bekeken welke mogelijkheden van groenbeheer er zijn voor de directe omgeving van de molen. Afgesproken is om te onderzoeken of het nu aanwezige bosplantsoen op termijn eventueel omgezet kan worden naar een zgn. hakhoutwal. In het groenbeheerplan is nu opgenomen dat er nieuw hoog opkomend groen zal worden verwijderd. Het ligt echter niet in de lijn van de afspraken om gezonde populieren te verwijderen. Zoals hiervoor reeds aangegeven zijn er afspraken gemaakt met de provincie over de te nemen maatregelen. Dit betreft naast de uitvoering van het groencompensatieplan conform het groenbeheerplan van de gemeente (nov 2009) ook een afspraak om 5 jaar na de verlening van de omgevingsvergunning te evalueren of er voldoende bomen zijn gekapt en of de compenserende maatregelen hebben geleid tot een betere windvang. Indien dan blijkt dat dit niet het geval is zal er gezamenlijk naar een oplossing gezocht worden.	Geen
2				

	Indiener	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
a		Er wordt bezwaar gemaakt tegen de ontwerp omgevingsvergunning waarbij wordt aangesloten bij de motivatie van voorgaande zienswijze. De beoogde nieuwbouw voldoet niet aan de biotooprichtlijnen zoals die door de provincie Zuid-Holland zijn vastgelegd. In de plannen is te weinig sprake van compensatie en groenbeheermaatregelen. De hoop wordt uitgesproken dat de voorgestelde maatregelen uit de voorgaande zienswijze worden doorgevoerd.	Zie de beantwoording van voorgaande zienswijze 1a, 1b en 1c	Geen
3				
a		Door de indiener van de zienswijze wordt aangegeven dat zich langs de westgrens van het plangebied een ondergronds deel van een 150.000Volt transportverbinding bevindt. Het betreft het kabelgedeelte langs de oostzijde van de Gooimeerlaan. De bijbehorende belemmerde strook heeft een breedte van 8 meter, te weten 3 meter aan weerszijden van het ca. 2 meter brede kabeltracé. Er is geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning maar er wordt verzocht om zorg te dragen het plan tijdig aan het bedrijf ter beoordeling voor te leggen en hen bij de nadere uitwerking van het plan te betrekken. Men toetst de plannen dan aan de geldende normen en kan op die manier waarborgen dat geldende afstanden worden aangehouden. Contactpersoon is doorgegeven.	Het college heeft kennisgenomen van de reactie en zal deze overnemen in die zin dat er zorg voor wordt gedragen dat het bedrijf tijdig wordt betrokken bij nadere beoordeling en uitwerking van het plan.	Geen

Staat van wijzigingen

Ambtelijke wijzigingen

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning Van Voorthuysen wordt het volgende toegevoegd:

Hoofdstuk 3.1.2:

- Naar aanleiding van overleg met de molenaar, de provincie en de gemeente, en de schriftelijke goedkeuring van de provincie met betrekking tot de overschrijding van de molenbiotoop is de volgende tekst opgenomen:
In overleg met de molenaar, de provincie en groenbeheer is aangegeven dat de mogelijkheden voor het aanpassen van het onderhoud in de directe omgeving van de molen nader zal worden bekeken.

In een officiële reactie van de provincie is aangegeven dat het bouwplan past binnen de verordening mits compenserende groenmaatregelen worden gerealiseerd en worden opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing en in een (ter zijner tijd) nieuw op te stellen bestemmingsplan. Deze maatregelen zijn opgenomen in hoofdstuk 4.3.

Hoofdstuk 4.3.2:

- Naar aanleiding van de schriftelijke goedkeuring van de provincie met betrekking tot de molenbiotoop zijn de overeengekomen afspraken opgenomen en is de volgende tekst in deze paragraaf toegevoegd:

Op grond van overleg met de provincie is de overschrijding akkoord bevonden, zij hebben dit in een officiële reactie aangegeven. Voorwaarden zijn dat het groencompensatie plan wordt uitgevoerd conform het groenbeheerplan molenbiotoop gemeente Leiden (november 2009). Hierin zijn de volgende beleidsuitgangspunten vastgesteld:

- *Bij groenontwikkelingen binnen de 100 tot 400 m biotoop van een Leidse molen de beheerder van de betreffende molen in een vroegtijdig stadium betrekken bij de planvorming;*
- *Het (her-)plaatsen van bomen binnen de 100 m biotoop zoveel mogelijk voorkómen;*
- *Wanneer plaatsing van een boom binnen de 100 m biotoop van de molen noodzakelijk is vanuit het oogpunt van de bestaande (hoofd)groenstructuur, de beheerder van de betreffende molen betrekken bij de planvorming van deze plaatsing.*
- *Vervanging van populieren binnen de 100 m biotoop. Populieren die binnen de 100 m biotoop van een Leidse molen staan en door ouderdom of ziekte komen te vervallen, niet binnen deze 100 m biotoop van de molen vervangen. Vervanging van een boom die is komen te vervallen blijft het uitgangspunt. Vervanging kan in dit geval op drie manieren plaatsvinden: Vervanging door een kleinere boomsoort tussen de 100 en 400 m biotoop; Vervanging door een kleinere boomsoort buiten de 400 m biotoop; Vervanging door een populier buiten de 400 m biotoop;*
- *Opschot van zaailingen van bomen binnen de 100 m biotoop van een Leidse molen te allen tijde verwijderen;*

In een, op een later tijdstip, nieuw op te stellen bestemmingsplan moet een verwerking van de molenbiotoopregels opgenomen worden voor de gehele Stadsmolen inclusief de plantsoenen Gooimeerlaan en Slaaghslot. Er is daarnaast nog afgesproken dat vijf jaar na verlening van de omgevingsvergunning een evaluatie zal plaatsvinden tussen de gemeente Leiden en de provincie waarin bekeken wordt of er voldoende bomen zijn gekapt in de omgeving van de Stadsmolen en of de compenserende maatregelen werkelijk hebben geleid tot een betere windvang.

- Naar aanleiding van een overleg met de molenaar, de provincie en groenbeheer van de gemeente Leiden is de volgende tekst opgenomen:
In een gesprek met de molenaar, de provincie en groenbeheer is eveneens afgesproken dat de mogelijkheden van groenbeheer op korte afstand van de molen nader zal worden onderzocht waarbij gedacht kan worden aan het wijzigen van het bosplantsoen naar een hakhoutwal.

Hoofdstuk 4.5:

- toevoeging van verwijzing naar bijlage 2 waarop ligging van de 150Kv in het plangebied wordt aangegeven
- toevoeging van de volgende tekst: *Er zal tijdig overleg worden gevoerd met de nutsbedrijven in verband met de mogelijkheden en het eventueel verleggen van de aanwezige kabels en leidingen en het toetsen van de plannen aan de geldende (veiligheids)normen.*

Afweging

Op het voornemen om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor het plan Van Voorthuysen ten behoeve van de nieuwbouw zijn drie schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Er is van deze zienswijzen kennisgenomen en in bovenstaande tabel zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

Op basis van het bovenstaande heeft het college een belangenafweging gemaakt tussen de belangen van de aanvrager/ontwikkelaar en de indieners van de zienswijzen. Het college is van oordeel dat de belangen van de indieners van de zienswijzen door realisatie van het bouwplan niet onevenredig worden geschaad. Voor de motivering wordt verwezen naar bovenstaand overzicht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ingediende zienswijzen er niet toe hebben geleid dat het college een ander standpunt inneemt ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning. Er zijn naar het oordeel van het college geen zwaarwegende belangen die het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staan. De vergunning kan overigens alleen worden verleend als de gemeenteraad de benodigde verklaring van geen bedenkingen afgeeft. De raadscommissie Ruimte en Regio zal eerst de indieners van de zienswijzen horen. De indieners zullen hiervoor een uitnodiging ontvangen.

Tegen de verleende omgevingsvergunning staat de mogelijkheid open van beroep bij de rechtbank.

Bijlage 4 Verklaring van geen bedenkingen

RAADSVOORSTEL 13.0126

Rv. nr.: 13.0126

B en W-besluit d.d.: 12 november 2013

B en W-besluit nr.: 13.1012

Naam programma:

Stedelijke ontwikkeling.

Onderwerp:

Beantwoording zienswijzen en verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Van Voorthuysen.

Aanleiding:

Van 23 mei 2013 t/m 4 juli 2013 heeft de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de Van Voorthuysenlocatie voor zienswijzen ter inzage gelegen.

Deze ontwerpen hebben betrekking op een nieuwbouwontwikkeling ten noorden van de Willem de Zwijgerlaan, op de hoek van de Gooimeerlaan. De beoogde nieuwbouw bestaat uit middelhoog –en hoogbouw met een programma dat voornamelijk bestaat uit woningen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn drie zienswijzen ingediend. Eén daarvan betreft de aandacht voor kabels en leidingen in het gebied, de andere twee zienswijzen betreffen de molenbiotoop. Uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met de beantwoording van deze zienswijze en vervolgens de vereiste verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Na verlening van deze verklaring kan de omgevingsvergunning verleend worden. De zienswijzen geven ons geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren, wel is de ruimtelijke onderbouwing naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

Op 3 december is Uw raad per brief geïnformeerd over het overnemen van het project van Ymere door de Sleutels. De Sleutels gaat 229 woningen realiseren en start medio 2014 met de bouw. Door de moeilijke omstandigheden op de woningmarkt en de bij de corporaties bleek het de afgelopen jaren voor Ymere niet mogelijk om de bouw te starten. De Sleutels kiest ervoor om 105 extra sociale huurwoningen te bouwen. 60 starterswoningen en 45 marktwoningen zullen hierdoor niet gerealiseerd worden. De gemeente verleent hieraan medewerking, omdat de extra sociale huurwoningen goed aansluiten op de vraag op de woningmarkt en niet concurreren met de nieuwbouw in de omgeving.

Doel:

Doel van dit voorstel is de vereiste verklaring van geen bedenkingen te verlenen en zodoende een omgevingsvergunning te verlenen. Hiermee wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Kader:

Raadsbesluit RV10.1202, waarin uw raad de werkwijze omtrent de verklaring van geen bedenkingen heeft vastgesteld.

Overwegingen:

Als onderdeel van een grootschalige nieuwbouwontwikkeling langs de noord- en zuidzijde van de Willem de Zwijgerlaan is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de ontwikkeling van de locatie Van Voorthuysen. Direct langs de ontsluitingsweg Willem de Zwijgerlaan bestaat deze

beoogde nieuwbouw in hoofdzaak uit middelhoog- en hoogbouw, tot maximaal 51,5 meter, met een programma wat voornamelijk bestaat uit woningen.

De locatie vormt een bouwsteen binnen de ambitie om het Noorderpark te vergroten en te ontwikkelen tot de belangrijkste groenvoorziening van Leiden-Noord. Het project is onderdeel van de totale herontwikkeling van het Groenordhallenterrein en past binnen de beoogde stedenbouwkundige hoofdstructuur voor dat gebied, zoals die door de gemeenteraad is vastgesteld in het 'Masterplan Leiden GEO' d.d. 21 december 2006.

Het ontwerp voor de Van Voorthuysen Driehoek vormt het afsluitend gebouw aan de rand van het park. Het heeft hiermee tevens de functie voor het weren van het verkeerslawaaï van de Willem de Zwijgerlaan en de Gooimeerlaan, waardoor de verblijfskwaliteit van het Noorderpark wordt verbeterd. De stedenbouwkundige en bouwkundige details in het project waren ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Leiden Noord' in 2007 nog niet voldoende bekend om de ontwikkeling direct in het bestemmingsplan te kunnen verankeren. Wel is een uitwerkingsplicht opgenomen in het bestemmingsplan. Alhoewel het ingediende bouwplan grotendeels past binnen de uitwerkingsregels die bij die uitwerkingsplicht horen, wijkt het plan voor zover het de hoogtes betreft van de uitwerkingsregels af. Als gevolg van de te realiseren parkeervoorzieningen in het bouwplan worden ook de bebouwingspercentages, zoals opgenomen in de uitwerkingsregels, overschreden. De gemeente Leiden acht het ingediende plan echter ook met de nieuwe bebouwingshoogtes en -percentages een welkome en goed inpasbare toevoeging aan het gebied en werkt graag mee met het planologisch faciliteren ervan.

Omdat het plan niet voldoet aan alle uitwerkingsregels is het verlenen van een omgevingsvergunning, naast het vaststellen van een geheel nieuw bestemmingsplan, alleen mogelijk op basis van een uitgebreide afwijking van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. (dus in ieder geval: hoe gaan we het doel bereiken, zijn er meerdere alternatieven, welke risico's zijn er e.d.):

Verklaring van geen bedenkingen

Omdat deze nieuwbouw meer dan 50 woningen betreft en er zienswijzen zijn ingediend dient uw raad een verklaring van geen bedenkingen te verlenen alvorens door ons de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Wij stellen u voor deze verklaring van geen bedenkingen te verlenen en zodoende de nieuwbouw mogelijk te maken. Hiertoe wordt u ook gevraagd kennis te nemen van de zienswijzen en onze beantwoording daarvan.

Financiën:

De kosten voor de uitgebreide Wabo-procedure worden vanuit leges gedekt.

Bijgevoegde informatie:

- Beantwoording zienswijzen omgevingsvergunning Van Voorthuysen;
- Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Van Voorthuysen;
- Verslag van gesprek met de molenaar, de provincie en de gemeente d.d. 29 oktober 2013;
- Brief met akkoord van de provincie Zuid Holland d.d. 4 september 2013.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 13.0126 van 2013), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning voor de Van Voorthuijsenlocatie;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen Van Voorthuijsen zoals weergegeven in de notitie 'Zienswijzennota omgevingsvergunning Van Voorthuijsen';
3. een verklaring van geen bedenkingen inzake de omgevingsvergunning voor de Van Voorthuijsenlocatie te verlenen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 19 december 2013,

de Griffier,

de Voorzitter,

