

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning Hoge Rijndijk 118

vastgesteld



Leiden

Omgevingsvergunning Hoge Rijndijk 118

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Begrenzing Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 2 Beschrijving van de omgevingsvergunning	7
2.1 Geschiedenis van het plangebied	7
2.2 Inventarisatie plangebied	7
2.3 Ontwikkeling	7
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4 Omgevings aspecten	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Archeologie	11
4.3 Cultuurhistorie	11
4.4 Ecologie	13
4.5 Milieu	13
4.6 Stedenbouw	15
4.7 Verkeer en vervoer	17
4.8 Water	18
Hoofdstuk 5 Procedurele aspecten	19
5.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	19
5.2 Procedure	19
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	21
6.1 Economische uitvoerbaarheid	21
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
Bijlagen	23

Bijlage 1	Plancontour	23
Bijlage 2	Besluit Hogere Waarde Hoge Rijndijk 98-16	25
Bijlage 3	Bezonningsstudie Hoge Rijndijk 118	32

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 26 januari 2012 heeft de gemeente Leiden een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor een bouwplan. Het bouwplan betreft het verbouwen van een restaurant met bovenwoning tot drie woningen en een uitbreiding van de tweede verdieping. Het pand is gelegen aan de Hoge Rijndijk 118 te Leiden.

1.2 Begrenzing Plangebied

Het plangebied van de omgevingsvergunning "Hoge Rijndijk 118" is gelegen op het perceel Hoge Rijndijk 118, kadastraal bekend als gemeente Leiden, sectie M, nummer 8622. De plancontour is vastgelegd in een verbeelding met kenmerk GE-12161, opgenomen als bijlage 1.



Afbeelding 1: luchtaanzicht

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
Zuidelijke Schil	12 november 2009	21 juni 2010	26 november 2010



Afbeelding 2: uitsneden bestemmingsplan Zuidelijke Schil

Op de gronden waarop het plan Hoge Rijndijk 118 is gesitueerd rusten de bestemmingen Gemengde doeleinden 4 (met de nadere aanduiding hIII) en Tuin. Op basis van het bestemmingsplan is op de begane grond detailhandel en horeca toegestaan en wonen uitsluitend op de verdiepingen. Omdat de aanvraag ziet op wonen op de begane grond, is het plan strijdig met het bestemmingsplan. Daarnaast is de uitbreiding op de tweede verdieping buiten het bebouwingsvlak en wordt de voorgeschreven maximale bouwhoogte van aanbouwen overschreden.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de omgevingsvergunning

2.1 Geschiedenis van het plangebied

Hoge Rijndijk 118 is gelegen in de Hoge Rijndijkbuurt. Deze buurt vormt een onderdeel van de Zuidelijke Schil. De Zuidelijke Schil bestaat uit de 'schil' ten zuiden van de binnenstad. Deze schil is, met uitzondering van het 'Plan Verhagen', een beschermd stadsgezicht.

Na de annexatie van 1920 kwamen aan de zuidoostzijde van de stad ruim opgezette uitbreidingen tot stand. Deze wijken met vooral middenstandswoningen grensden aan de Zoeterwoudsesingel en de Hoge Rijndijk. De Hoge Rijndijkbuurt is overwegend gebouwd tussen 1901 en 1940 en is een goed voorbeeld van een vooroorlogse wijk.

2.2 Inventarisatie plangebied

Het pand Hoge Rijndijk 118 maakt deel uit van het bebouwingslint langs de Hoge Rijndijk. De Hoge Rijndijk is één van de oorspronkelijke uitvalswegen van de historische stad langs de rivier de Rijn. De lintbebouwing langs de Hoge Rijndijk vormt de Rijndijkbuurt en is ruimtelijk organisch gegroeid langs en dwars op de Hoge Rijndijk. De bebouwing bestaat uit afwisselend vrijstaande, geschakelde en in korte rijtjes gebouwde panden, waaronder een aantal monumenten. Tussen de weg op de oorspronkelijke dijk en de rivier de Rijn is gesloten en compact bebouwing ontstaan.

Achter de Hoge Rijndijk ligt het Utrechtse Jaagpad met woonbebouwing en bedrijfspanden, de achtergebieden van de panden aan de Hoge Rijndijk grenzen aan de achterpercelen van het Utrechts Jaagpad. Deze achtergebieden zijn relatief volgebouwd met erfbebouwing en bedrijfspanden met kleine buitenruimtes. Het achterterrein van het pand Hoge Rijndijk 118 is tot aan de achterperceelsgrens volgebouwd met een aanbouw, dat het huidige winkelmagazijn is. Aan de voorzijde behoort het trottoir tot het eigendom van het pand waar nu een overkapping met luifel aanwezig is.

2.3 Ontwikkeling

Het pand was in gebruik als pand voor horeca op de begane grond (restaurant, pizzeria) met een bovenwoning. Het achterterrein is volledig volgebouwd ten behoeve van het horecabedrijf.

Het bouwplan betreft het verbouwen van een restaurant met bovenwoning tot drie aparte woningen. De functie van de begane grond wordt gewijzigd van horeca naar wonen en hiervoor wordt tevens de voorgevel gewijzigd. Deze woning op de begane grond krijgt een patio als buitenruimte. Daarnaast wordt de woning op de verdiepingen gesplitst in twee appartementen. De tweede verdieping wordt uitgebreid door het verhogen van de uitbouw aan de achterzijde en met deze uitbreiding heeft de tweede bouwlaag een nieuwe achtergevel.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan beleidsstukken van de provincie, de regio en de gemeente voor zover deze belangrijk en relevant zijn voor het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling. Wanneer de plannen niet passen binnen het vastgestelde beleid is een deugdelijke motivatie van de afwijkende keuzes noodzakelijk als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. Aangegeven zal worden hoe de ontwikkeling, het verbouwen van een restaurant met bovenwoning tot drie woningen, past binnen de genoemde beleidskaders. Aangezien het plan geen raakvlakken heeft met ruimtelijk beleid op Europees en nationaal niveau (de omvang van het plan is te klein om daadwerkelijk op rijksbelangen van invloed te zijn), zullen Europese en nationale beleidsstukken niet worden genoemd in dit hoofdstuk.

3.2 Provinciaal beleid

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

Op 2 juli 2010 is de 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld door Provinciale Staten. 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.

Op de functie- en kwaliteitskaart die deel uitmaken van de Structuurvisie, is het gebied waar het plangebied in valt, aangeduid als stads- en dorpsgebied. Het stads- en dorpsgebied is een aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen. Het plan past binnen de beschrijvingen en voldoet aan de doelen en ambities uit de Structuurvisie.

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

3.2.2 Provinciale Verordening 'Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland'

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

Gebieden binnen de bebouwingscontouren hebben een stedelijke functie; het gaat om woonfuncties en daaraan verbonden functies, zoals parkeerplaatsen en andere voorzieningen. Zoals is aangegeven op kaart 1 behorend bij de verordening, valt de Zuidelijke Schil en hiermee het plangebied, binnen de bebouwingscontour. Verstedelijking binnen de bebouwingscontouren is toegestaan. Aldus is het verbouwen van het pand tot drie woningen niet in strijd met de provinciale verordening. Het onderhavige plan heeft verder geen raakvlakken met de onderwerpen opgenomen in de Verordening Ruimte. Zo is het gebied geen onderdeel van de ecologische hoofdstructuur, nationale en provinciale landschappen en rijksbufferzones, primaire of regionale waterkering, molenbiotopen of landgoedbiotopen, en ziet het plan niet op een toevoeging van kantoren, detailhandel of bedrijventerrein.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Leiden 2025

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

De structuurvisie heeft een hoog abstractie niveau en gaat niet in op de gedetailleerde aspecten van deze omgevingsvergunning.

3.3.2 Woonvisie

De Woonvisie Leiden is op 11 oktober 2005 door de Raad vastgesteld en behelst de periode van 2005 tot 2015. Zoals reeds eerder benoemd, is de centrale visie en ambitie van Leiden een stad te zijn waar alle inwoners (binnen hun financiële mogelijkheden) vrij kunnen kiezen voor een woning met de door hen gewenste kwaliteit. De nota geeft een toekomstvisie op wonen en de woningmarktontwikkelingen in Leiden. Er is een stevige vraag naar meer kwaliteit, met name op het gebied van woninggrootte, levensloopbestendigheid, duurzaamheidsaspecten, energiebeperking en veilig wonen. De achtergrond hiervan is de grote voorraad naoorlogse appartementen die een lage kwaliteit hebben, de groei in inkomens en de komende vergrijzing die nieuwe eisen aan woningen stelt. Dit betekent dat het aan Leiden en de regio is om de bouwproductie de komende jaren fors op te schroeven. Naast de nieuwbouwproductie is vooral van belang dat de kwaliteit van de voorraad meegroeit met de voorspelde vraag naar meer kwaliteit.

Voordat de Woonvisie uitkwam, was al in de Ontwikkelingsvisie aangekondigd dat Leiden zich in de periode tot 2030 verder wil ontwikkelen tot een kennisstad, waarin het prettig wonen en werken is. Voor deze gewenste ontwikkeling zijn kwaliteit en een evenredige groei van woningvoorraad en werkgelegenheid sleutelbegrippen. Dat betekent hoge eisen aan de voorzieningen in de stad, de kwaliteit van de woonomgeving en de woning. Leiden moet proberen mensen aan zich te binden, ook jonge gezinnen en veelverdieners. De Woonvisie concentreert zich verder op de gewenste ontwikkeling van de kwaliteit van de woningen (naar vraag en aanbod) en zegt zijdelings iets over de woonomgeving. Daartoe zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Doorstroming op de woningmarkt vergroten door snel te bouwen in de segmenten waar de spanning het grootst is;
- Het maken van een kwaliteitssprong in de woningvoorraad en de nieuwbouw: voor hoge én lage inkomens, maar vooral ook met het oog op de toenemende vergrijzing;
- Waarborgen van de huisvesting voor de lage inkomens.

Uit de Woonvisie 2005 - 2015 blijkt dat er flinke kwantitatieve en kwalitatieve woningtekorten bestaan in Leiden. Het pand Hoge Rijndijk 118 betreft in de bestaande situatie een sterk verwaarloosd woonpand met veel achterstallig onderhoud aan gevels en dak. De voorgevel heeft op de begane grond een in slechte staat verkerende winkelpui. Door de slechte staat van de woonruimte staat het al geruime tijd leeg. Het plegen van grootonderhoud en gevelherstel dat leidt tot een bewoonbare woonruimte en is een sterke verbetering. Deze ontwikkeling brengt de eigenschappen dichtbij de gewenste wooneigenschappen zoals deze zijn opgenomen in de Woonvisie.

Hoofdstuk 4 Omgevings aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de gemaakte keuzes gemotiveerd. Per ruimtelijk aspect 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.

4.2 Archeologie

4.2.1 Beleidskader

Nota Cultureel Erfgoed en bestemmingsplan Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Leiden - vastgelegd in de 'Nota Cultureel Erfgoed, Ontdekkingen van de stad', vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2005 - is erop gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Op 22 februari 2011 is het bestemmingsplan Archeologie in werking getreden. Het bestemmingsplan beoogt de bescherming van archeologische waarden te verbeteren en een tot een eenduidige manier van regelgeving omtrent dit onderwerp te komen.

4.2.2 Onderzoekresultaten

Het bouwplan betreft het verbouwen van een bestaand pand. Er zal niet in de grond geroerd worden, er is daarom geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader

Nota cultureel Erfgoed

De Nota Cultureel Erfgoed Leiden, Ontdekkingen van de stad. Beleidsnota Monumenten, Bouwhistorie en Archeologie 2005-2015 is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2005. Leiden heeft een rijk cultureel erfgoed dat beschermt en benut dient te worden. Hoe er omgegaan wordt met de historische structuren, de historische bebouwing en met het archeologisch bodemarchief staat beschreven in de nota. Eén van de uitgangspunten is dat het rijke cultuurerfgoed zowel boven als onder de grond zorgvuldig beheerd moet worden voor nu en voor de volgende generaties. Door te zorgen voor een kwalitatief goede inzet van cultuurhistorie in ruimtelijke en stedelijke ontwikkelingen, krijgt het erfgoed een nieuwe toekomst.

Beschermd Stadsgezicht Zuidelijke Schil

Het beschermd Stadsgezicht Zuidelijke Schil sluit aan de noordzijde aan op de begrenzing van het beschermd stadsgezicht van Leiden Binnenstad en omvat verder de Hoge Rijndijk. De zuidoostelijke begrenzing wordt globaal gevormd door de Burggravenlaan. De spoorlijn is de zuidwestelijke grens van het beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil. Het gebied is op 13 april 2011 als beschermd stadsgezicht aangewezen.

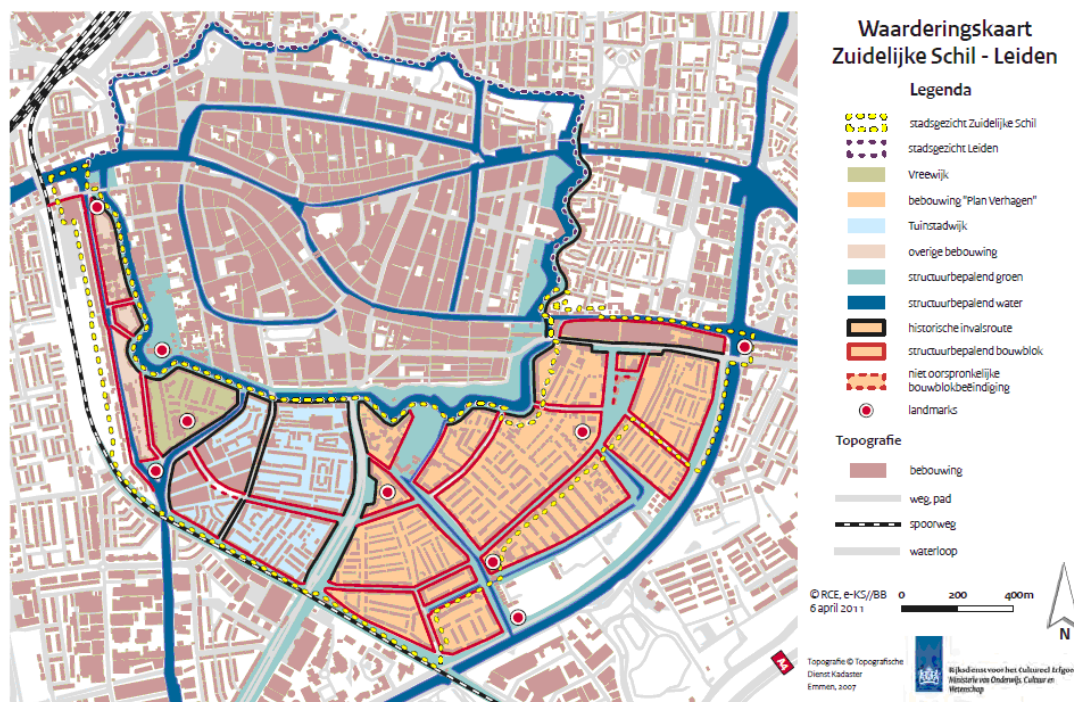
Het stadsgezicht Zuidelijke Schil is cultuurhistorisch en stedenbouwkundig van belang als een - weliswaar niet geheel gaaf, maar uitstekend herkenbaar - voorbeeld van een in hoofdzaak in drie fasen tot stand gebracht stedelijk uitbreidingsgebied. De bebouwing binnen het beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil kenmerkt zich in de eerste plaats door een zeer ruime variatie van in de periode van circa 1850-1940 tot stand gekomen woningen voor alle

lagen van de toenmalige maatschappij. Het stadsgezicht vormt echter niet alleen een staalkaart van de woningbouw in deze periode (en uit de zogenoemde wederopbouw), maar het geeft - in compacte vorm en dankzij een opmerkelijk goede staat - tevens een veelzijdig beeld van de ontwikkeling van de Nederlandse stedenbouw in die periode.

Belangrijke en beeldbepalende structuurlijnen in het gebied zijn de 19e-eeuwse singels aan de noordzijde, de oude invalsroutes Vliet, Herenstraat en Hoge Rijndijk. Deze wegen en wateren vormen het goed herkenbare frame van zowel de historische structuur als van de uitbreidingsplannen.

De Hoge Rijndijk biedt een heterogene aanblik, kenmerkend voor de perceelsgewijs ontwikkelde invalswegen. Het straatbeeld wordt in sterke mate bepaald door de bebouwing uit de periode 1875-1900. De zuidkant wordt gedomineerd door de latere grootschalige invullingen van het Koninklijk Militair Invalidenhuis en de Gemeentelijke HBS van Dudok. Deze gebouwen flankeren de entree naar de reeds in 1900 geplande boulevard, de Burggravenlaan. De zuidzijde vertoont door beide grootschalige, vrijliggende gebouwen een meer open karakter dan de aaneengesloten noordelijke wand. De bebouwing is over de hele Hoge Rijndijk gemiddeld van een hoger niveau dan die van de Herenstraat. De bouwblokken zijn ook langer: relatief vaak drie of vier panden. Aan beide zijden zijn er latere invullingen.

Het profiel is onregelmatig symmetrisch met tamelijk grote afwijkingen in hoogte. De rooilijn vertoont sprongen, deels vanwege de voortuinen, maar is nergens grillig. De verkaveling is min of meer regelmatig, met uitzondering van de gebouwen met specifieke functies. De architectuur is rijk gedetailleerd en vertoont een zekere verwantschap met de bebouwing aan de singels. De herenhuizen hebben plaatselijk stedenbouwkundige accenten. Met name aan de gesloten even kant bevinden zich enige winkels en bedrijven.



Abbeelding 3: Waarderingskaart Beschermd Stadsgezicht Zuidelijke Schil

Het plan Hoge Rijndijk 118 valt binnen het beschermd stadsgezicht 'Zuidelijke Schil'.

4.3.2 Onderzoekresultaten

Het pand staat in het beschermd stadsgezicht Leiden Zuidelijke Schil en is geen monument noch beeldbepalend pand. Het pand dateert uit ca. 1880-1900 en maakt deel uit van een architectuureenheid van zeven aaneengebouwde woonhuizen. De huidige bebouwing van de Hoge Rijndijk is in de loop van de 19e en begin 20e eeuw tot stand gekomen in de plaats van de 17e en 18e eeuwse buitenplaatsen en speeltuinen langs de Rijn. De stuksgewijze ontwikkeling van deze huizen of groepen tuinen heeft tot gevolg gehad dat de bebouwing in vrij kleine eenheden tot stand is gekomen. Het oorspronkelijk open binnengebied is in de tweede helft van de 20e eeuw op een aantal plaatsen dicht geslibd. Dit is een ongewenste ontwikkeling die de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aantast.

De uitbreiding van de kap zal plaatsvinden boven een bestaande uitbouw en zal daardoor slechts een beperkte verdichting van het binnengebied tot gevolg hebben. De naastgelegen panden Hoge Rijndijk 116 en 114 zijn eveneens enige meters dieper dan de overige huizen van de architectuureenheid. De uitbreiding is niet aan te merken als een aantasting van het beschermd stadsgezicht ter plaatse. De functiewijziging is geen aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en heeft een duurzaam karakter.

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. Op basis van de Flora- en faunawet is het in Nederland verboden het habitat van bepaalde bedreigde dier- en plantensoorten 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 voor het vaststellen of bij het uitvoeren van een project sprake is van de verstoring van bedreigde dier- en plantsoorten.

4.4.2 Onderzoek

Er zijn niet direct aanwijzingen dat er beschermde dier- of plantensoorten voorkomen in het plangebied. Op dit moment is het niet te verwachten dat de uitvoering van dit plan leidt tot overtreding van de verboden als genoemd in artikel 8 t/m 12 van de Flora en Faunawet.

4.5 Milieu

De Omgevingsdienst West Holland is gevraagd het plan te beoordelen op een aantal milieuaspecten; bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en duurzaamheid. Hieronder zijn de conclusies van de Omgevingsdienst opgenomen per te beoordelen milieuaspect.

4.5.1 Bedrijven en milieuzonering

De omgeving van de Hoge Rijndijk 118 kan worden getypeerd als een gebied met functiemenging (bron: VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', 2009).

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

Bedrijf	Adres	sbi code	milieucategorie
Inter Bakkerij	Hoge Rijndijk 98	553	A
Leegstand, wordt naschools onderwijs	Hoge Rijndijk 116	52	A
Horecagelegenheid	Hoge Rijndijk 126	553	A

Kantoren en winkels zijn aanpandig aan woningen toelaatbaar in een gebied met functiemenging. De Omgevingsdienst concludeert dat de huidige bedrijvigheid op korte afstand van Hoge Rijndijk 118 niet tot onacceptabele milieuhinder zal leiden. Ook wordt niet verwacht dat de bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd met de realisatie van de woning.

4.5.2 Bodem

Van deze locatie zijn bij de Omgevingsdienst geen bodemonderzoeken bekend. Er wordt niet in de bodem geroerd in het kader van de herinrichting van de locatie. Daarom is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Mocht er grond wordt aan- of afgevoerd, moet dit plaatsvinden volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

4.5.3 Externe veiligheid

Voor het milieuaspect externe veiligheid zijn een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen. De normen voor het externe veiligheidsbeleid hebben een wettelijke status. Burgers hebben een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen. Deze normen zijn een wettelijke verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet.

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, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De locatie ligt in het effectgebied van de A4, maar wel een op ruime afstand van 1.000 meter. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4, een effectgebied van meer dan 4 kilometer. Het plan heeft geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten zoals bereikbaarheid, capaciteit hulpverleningsdiensten of zelfredzaamheid.

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

4.5.4 Geluid

Woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Hoge Rijndijk 118 ligt binnen de geluidzone van de Hoge Rijndijk. Voor Hoge Rijndijk 98 t/m 126 is op grond van artikel 11.4.9 van bestemmingsplan Zuidelijke Schil een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is door de Milieudienst West Holland (tegenwoordig Omgevingsdienst West Holland) bij besluit van 8 januari 2010 een hogere waarde vastgesteld (zie bijlage 2).

Artikel 11.4.9 luidt:

11.4.9 GD4, Hoge Rijndijk 86 t/m 126

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 11.2.10 voor het inrichten van woonruimte op de begane grond van de panden aangewezen met GD4 aan de Hoge Rijndijk 86 tot en met 126, indien daarvoor op grond van de Wet

geluidhinder een hogere grenswaarde is vastgesteld.

Voor de panden Hoge Rijndijk 98 t/m 126 is een hogere waarde vastgesteld waardoor er geen belemmering is om het plan te realiseren.

4.5.5 Luchtkwaliteit

Er worden minder dan 1.500 woningen en minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Het betreft de verbouwing van een restaurant met bovenwoning tot 3 afzonderlijke woningen, per saldo komen er dus 2 woningen bij. Volgens bijlage 3B van de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM) draagt het plan "niet in betekenende mate" bij aan de concentraties van stoffen (luchtverontreiniging). Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. In dit geval is er geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van de Hoge Rijndijk tussen de Kanaalstraat en de De Gojestraat (ter hoogte van de bebouwing, daar waar blootstelling plaatsvindt), in 2011 respectievelijk 32,6 µg/m³ en 26,2 µg/m³ (zonder zeezoutaf trek) bedragen. Hiermee wordt voldaan aan de ambitie uit de duurzaamheidsagenda 2011-2014.

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

4.5.6 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. In dit geval wordt het plan wel genoemd in deze bijlage (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject). Gelet op de in de bijlage gestelde drempelwaarden zou een m.e.r. beoordeling of plan M.E.R. nodig kunnen zijn. Vanwege de grootte, aard en ligging van het plan is geoordeeld dat dit niet nodig is.

4.6 Stedenbouw

4.6.1 Beleidskader

Beschermd stadsgezicht

Het pand is gelegen in het Stadsgezicht Zuidelijke Schil, maar is geen monument of beeldbepalend pand. De ruimtelijke en architectonische waarde van het gevel- en straatbeeld is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing. Diverse panden zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Behoud en herstel van historische eigenschappen van deze panden is wenselijk. Behoud van een historisch stadsbeeld is wenselijk om variatie te handhaven en verrommeling tegen te gaan.

4.6.2 Onderzoeksresultaten

4.6.2.1 Stedenbouwkundige context

Karakteristiek zijn de individuele gevels in een aaneengesloten gevelwand met oriëntatie op de straat. De gevarieerde bebouwing is geschakeld in rijtjes en er is sprake van enige functiemenging op de begane grond. Architectonische en stedenbouwkundige eenheden bestaan vaak uit meerdere percelen, waarbij de individuele panden in het straatbeeld herkenbaar zijn. De opbouw van de woonpanden is eenvoudig en bestaat vaak uit 2 bouwlagen met een kap. Bij Hoge Rijndijk 118 is dat een mansardekap en met een asymmetrische gevelindeling. Alleen de bovenverdieping heeft nog een zorgvuldige en gedetailleerde baksteenarchitectuur. Zeer opvallend aan de voorzijde is de overkapping van de entreepartij naar het horecabedrijf. In de plint is een sterk afwijkend etalagefront van de voormalige horecaruimte aanwezig met een luifel en glazen pui en een reclame aan de gevel. De gevels van panden met winkelruimten, horeca en bedrijven in de plint zijn meestal afwijkend vanwege de functie. Deze hebben meestal luifels, zonweringen, etalageruimte en reclameborden en komen het gevelbeeld niet altijd ten goede.

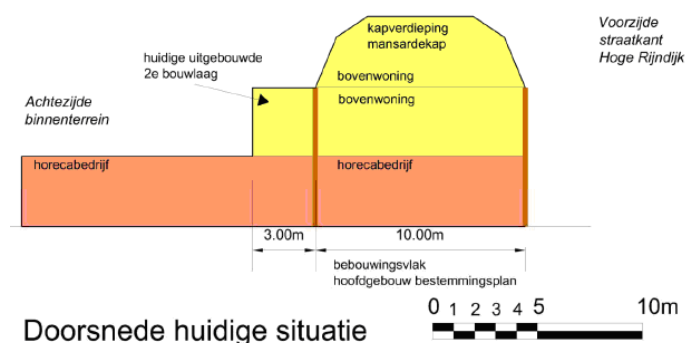
4.6.2.2 Gevolgen voor de stedenbouwkundige context

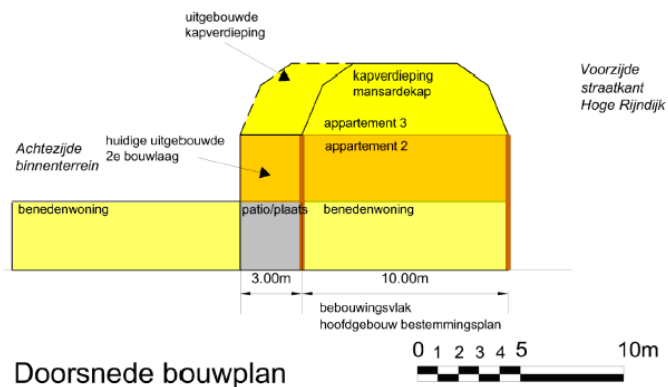
Gevelbeeld

Door de omzetting van horecaruimte naar wonen is er een aanleiding de originele pui van het woonpand te herstellen. Daarmee verdwijnen ruimtelijke elementen als luifels, reclame en raampuien. Een gevelwijziging zal een sterke verbetering van het architectonisch beeld zijn. Het pand vertoont dan weer een samenhangende eenheid als een woonpand, met twee boven- en een beneden-appartement(en). Aansluiting kan worden gevonden op het huidige gevelbeeld van de belendende woonpanden aan de Hoge Rijndijk. De oorspronkelijke uitstraling van de individuele woonpanden in een woonblok aan de historische stedelijke invalroute wordt ermee hersteld.

Vergroten hoofdgebouw en kap

Aan de achterzijde wordt de kap uitgebreid. De kap komt op een bestaand volume dat echter achter de bebouwingsgrens ligt, maar wel een bestaand deel van het hoofdgebouw is. De vergroting van hoofdgebouw en kap is niet zichtbaar vanaf de straat en daarmee niet van invloed op beschermd stadsgezicht. Aan de achterzijde sluit de kap in vorm (mansardekap), materialisatie en kleurgebruik van pannenaftdekking aan op de bestaande kap.





Buitenruimte

Voor de benedenwoning wordt de buitenruimte beperkt tot een kleine patio van ongeveer 9 m². Dit is niet groot, maar wel een vooruitgang omdat nu het gehele achterterrein is volgebouwd. De Rijndijkbuurt is relatief stedelijk en verdicht van karakter, zodat een kleine buitenruimte acceptabel is. Aan de voorzijde is trottoir 5 meter diep, waarvan ongeveer 2.70 meter kadastraal behoort bij het pand Hoge Rijndijk 118. Het gedeelte van het trottoir direct tegen de woning kan ook als buitenruimte gebruikt worden.

4.6.2.3 Gevolgen voor de privacy

De woningen aan de zijde van het Utrechtse Jaagpad liggen op voldoende afstand om geen vermindering van privacy en uitzicht ten gevolge van de kapvergroting te hebben. Deze afstand is ongeveer 30 meter. Daar komt bij dat er nog een bedrijfsgebouw tussen staat.

4.6.2.4 Gevolgen voor zon- en daglichttoetreding

Onderzocht is wat de eventuele gevolgen van het voorliggende bouwplan zijn op de dag- en zonlichttoetreding van naburige panden en erven. Deze bezonningsstudie is opgenomen als Bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Geconcludeerd wordt dat de uitbreiding van de kap weinig extra schaduw in het achtergebied oplevert. Dit komt omdat de schaduw valt op de daken van de diverse uitgebouwde 1e verdiepingen van belendingen en valt op het dak van de aanbouw zelf. Ook als de schaduw van het bouwplan wordt vergeleken met schaduw ten gevolge van het toegestaan bouwvolume op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn er weinig verschillen. Het bouwplan voor het verlengen van de kap geeft derhalve geen onevenredige vermindering van dag- en zonlichttoetreding in het achtergebied.

4.7 Verkeer en vervoer

4.7.1 Beleidskader

CROW-kencijfers

Het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek) is een kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De gemeente Leiden hanteert de kencijfers van het CROW als leidraad voor het bepalen van parkeereisen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze kencijfers worden landelijk geaccepteerd als leidende adviesnormen voor parkeersituaties.

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

Lammenschans.

4.7.2 Onderzoeksresultaten

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

Het plan betreft het omzetten van de functie van het pand van restaurant met bovenwoning naar drie woningen. Het pand is gelegen in de schil om het centrum. Het restaurant op de begane grond heeft een oppervlakte van 122,5 m² en de bovenwoning een oppervlakte van 102 m². De totale oppervlakte van het gebouw bedraagt ca. 225 m² bvo.

Op basis van de CROW-kencijfers geldt voor een restaurant in het gebiedstype 'schil' een stedelijkheidsgraad 'zeer sterk stedelijk' een parkeernorm van 10 parkeerplaatsen per 100 m². Daarmee komt de parkeerbehoefte uit op $10 \cdot 122,5 = 12,25$ parkeerplaatsen. De parkeernorm voor een woning in de schil bedraagt 1,7 parkeerplaatsen per woning. Daarmee komt de huidige totale parkeerbehoefte op $12,25 + 1,7 = 13,95$ (afgerond 14) parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie worden drie woningen gerealiseerd. Daarbij wordt de woning op de begane grond een middelgrote woning en de woningen op de verdieping kleine woningen. De parkeereis voor een middelgrote woning in de schil is 1,7 parkeerplaatsen per woning. De parkeereis voor een middelkleine woning in de schil bedraagt 1,6 parkeerplaatsen per woning. Daarmee komt de totale parkeerbehoefte in de nieuwe situatie op $1,7 + 1,6 + 16 = 4,9$ (afgerond 5) parkeerplaatsen.

Concluderend kan worden gesteld dat de parkeerbehoefte naar aanleiding van de gevraagde ontwikkeling met 9 parkeerplaatsen zal afnemen. De ontwikkeling leidt niet tot een toename van de parkeerbehoefte en voldoet daarmee aan het gestelde in artikel 2.5.30 van de Bouwverordening.

4.8 Water

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is de waterbeheerder van onder andere de gemeente Leiden en is belast met het waarborgen van de kwaliteit van het water. De beleidskaders met betrekking tot een goed functionerend watersysteem zijn uitgewerkt in een set regels (gebods- en verbodsbepalingen) op waterschapsniveau, genaamd de Keur van Rijnland. Die Keur vormt een voor lagere overheden en burgers bindende verordening. Voor de toetsing van elke aanvraag om omgevingsvergunning dient, evenals bij het opstellen van bestemmingsplannen en inpassingsplannen, de zogenaamde watertoets te worden uitgevoerd. De watertoets verplicht het bevoegd gezag een ontwikkeling die gevolgen heeft of kan hebben voor de waterhuishouding voor te leggen aan het waterschap, ter toetsing aan de Keur. Voor het onderhavige plan is het Hoogheemraadschap van Rijnland bij de planvorming betrokken.

De Keur bevat onder andere regels over het bouwen op of rondom waterhuishoudkundige werken, zoals gemalen en dijken. Daarnaast zijn regels opgenomen over watercompensatie bij verharding van meer dan 500 m² onverharde grond en bij het dempen van bestaande watergangen, over het overbouwen van waterwegen en over het bebouwen of gebruiken van gronden binnen een afstand van twee meter tot de oevers van boezemwatergangen.

In dit geval wordt geen nieuw verhard oppervlak aangebracht. Er wordt op de begane grond een patio gecreëerd en daarmee neemt het verhard oppervlak af. Aldus speelt het aspect water geen rol in onderhavig bouwplan.

Hoofdstuk 5 Procedurele aspecten

5.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht(Wabo)

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is het gedeelte van de Wro dat betrekking had op ontheffingen van het bestemmingsplan en projectbesluiten komen te vervallen. Op grond van artikel 2.10, lid 1, onder c, van de 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.

Hierbij gelden drie mogelijkheden:

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

5.2 Procedure

5.2.1 Procedureverloop

Het plan ziet op het verbouwen van een restaurant met bovenwoning tot drie woningen. Het plan is strijdig met het bestemmingsplan Zuidelijke schil. Voor dit bouwplan is in het Besluit omgevingsrecht (Bor) geen mogelijkheid opgenomen voor een buitenplanse afwijking. Daarmee is de juiste juridisch-planologische procedure voor het mogelijk maken van het ingediende bouwplan, het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend, wanneer deze gepaard gaat met een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat het project getuigt van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Het betreft een uitgebreide Wabo-procedure. Op deze procedure is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit met deze ruimtelijke onderbouwing gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd én digitaal op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar zijn, waarbij eenieder gedurende deze periode een zienswijze op het plan kenbaar kan maken bij het College van B&W.

Na afloop van de inzagetermijn van zes weken worden alle ingediende zienswijzen verzameld en beantwoord in een zogenaamde zienswijzennota. In sommige gevallen kunnen zienswijzen het college van B&W aanleiding geven het ontwerpbesluit of de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing te herzien of aan te passen, dan wel de omgevingsvergunning alsnog te weigeren.

Indien een verklaring van geen bedenkingen van de Raad noodzakelijk is (zie tabel paragraaf 5.2.2), dan kunnen de indieners van de zienswijzen door de raadscommissie worden gehoord, indien de zienswijzen geen aanleiding geven om de omgevingsvergunning te weigeren. De raadscommissie neemt een besluit op de zienswijzen en in voorkomende gevallen over het

afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (zie paragraaf 5.2.2). Indien geen zienswijzen ingediend worden, kan direct na de ter inzage legging van het ontwerpbesluit een omgevingsvergunning verleend worden. De omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing worden wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. 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 beroepsschrift indienen bij de rechtbank in Den Haag. Wanneer het uiteindelijke besluit afwijkt van het ontwerpbesluit, kan eenieder een beroepsschrift indienen met betrekking tot de punten waarop het besluit is gewijzigd.

De omgevingsvergunning treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een beroepsschrift én een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank worden ingediend.

5.2.2 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (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.

Op 2 december 2010 heeft de raad van Leiden besloten (RV 10.0122) de lijst met categorieën van gevallen vast te stellen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Daarnaast heeft de raad ervoor gekozen de verklaring niet vereist te laten zijn wanneer geen zienswijzen zijn binnengekomen op het ontwerpbesluit, of wanneer het college op grond van bestaand beleid niet mee wenst te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan. Nu er geen zienswijzen zijn ingediend is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan betreft een particulier initiatief dat door de aanvrager, tevens eigenaar van het perceel, voor eigen rekening wordt uitgevoerd. Omdat het plan niet ziet op de gevallen als genoemd in artikel 6.2.1 van het Bro, valt dit plan niet binnen het bereik van de Grexwet. Het vaststellen van een exploitatieplan ter dekking van de gemeentelijke exploitatiebijdragen is daarom niet vereist.

Aan het onderhavige project zijn twee gemeentelijke exploitatiebijdragen verbonden, namelijk:

- de kosten voor het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied (art. 6.2.4, lid h, Bro), namelijk het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing;
- de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet (art. 6.2.4, lid l, Bro), ten behoeve van mogelijke planschade;

De bovengenoemde plankosten worden verhaald op basis van de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschadekosten worden verhaald op de ontwikkelaar op basis van een getekende planschadeovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Het bevoegd gezag is op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht verplicht tijdens de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wabo, overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Conform artikel 6.12 Wabo moet het ontwerp van de omgevingsvergunning naar Gedeputeerde Staten en de Inspecteur worden gezonden.

In artikel 3.1.1, lid 1, schrijft het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan respectievelijk een projectbesluit overleg voert met die diensten van het Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In hetzelfde artikel wordt bij lid 2 de mogelijkheid gegeven dat de Minister van Infrastructuur en Milieu (I&M) kan aangeven onder welke omstandigheden of in welke gevallen geen overleg gevoerd hoeft te worden met de rijksdienst die betrokken is bij de zorg voor de ruimtelijke ordening. De Minister van I&M heeft na overleg met de bij de ruimtelijke ordening betrokken departementen besloten het overleg te beperken tot die zaken waarbij directe belangen van de rijksdiensten aan de orde zijn.

Door de betrokken rijksdiensten worden alleen gemeentelijke ruimtelijke plannen vooraf beoordeeld waarbij directe rijksbelangen aan de orde zijn vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I). Dit zoals is verwoord in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

In het onderhavige bouwplan is geen rijksbelang in het geding en er heeft dan ook geen vooroverleg plaatsgevonden met een van de rijksdiensten.

De provincie beoordeeld alle plannen welke in het kader van het vooroverleg worden toegestuurd. De provincie heeft aangegeven dat zij bij de planbeoordeling zich wil focussen op het provinciale belang. Door de provincie is hierom een werkwijze ontwikkeld die maakt dat niet meer ieder plan door de provincie zal worden beoordeeld. Om te bepalen of de provincie een plan wil beoordelen, is als hulpmiddel het e-formulier ontwikkeld. Met het invullen van het formulier wordt de provincie betrokken in het planproces en het geeft direct een goede inschatting over hoe de provincie met het plan om zal gaan.

Voor het onderhavige bouwplan is op 15 juni 2012 het e-formulier ingevuld en gebleken is dat het bouwplan niet strijdig is met de provinciale belangen en het plan niet hoeft te worden opgestuurd naar Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland.

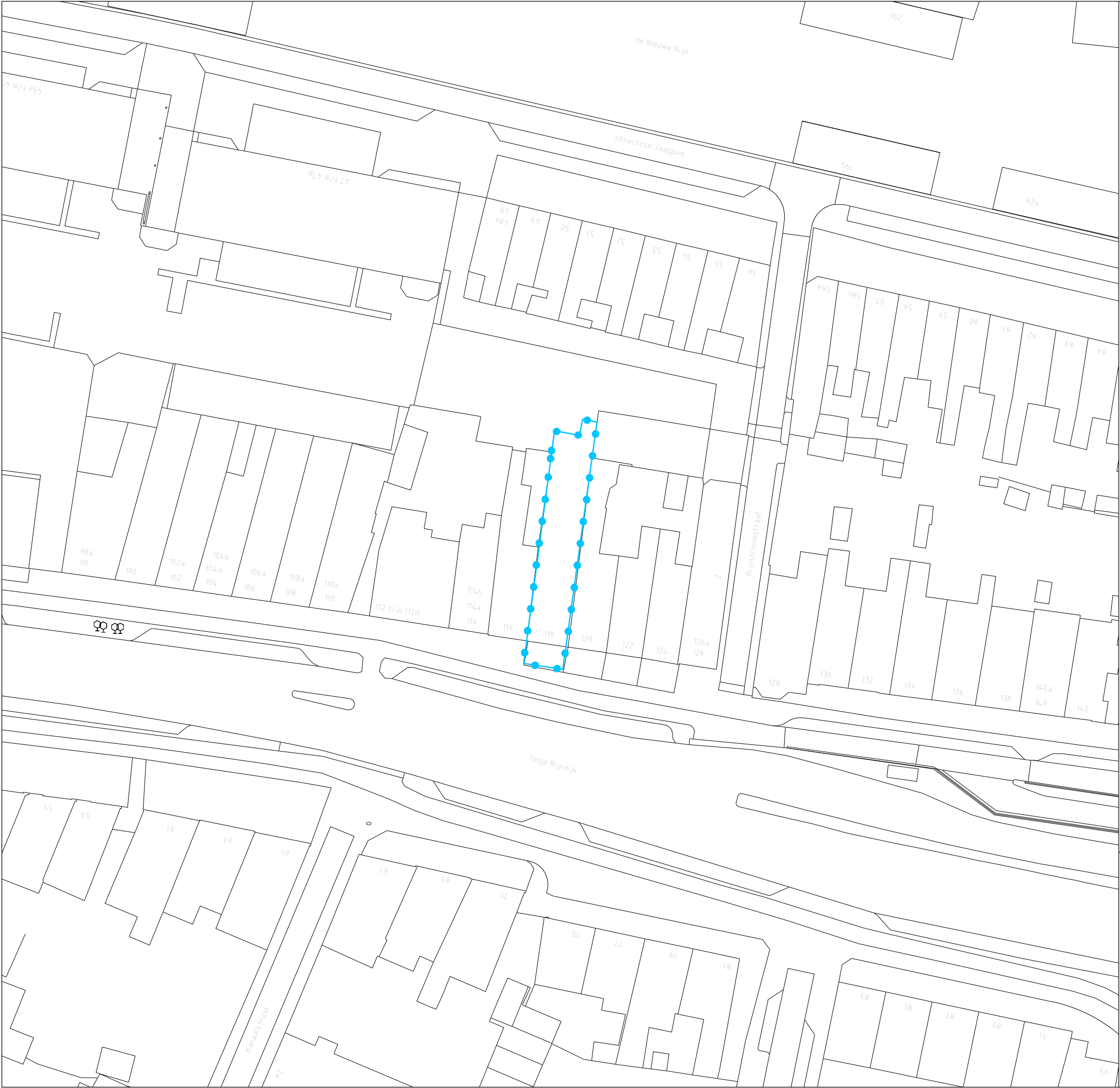
6.2.2 Zienswijzen

Zoals in paragraaf 5.2.1 uiteengezet is, bestaat tijdens de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit (en de ruimtelijke onderbouwing) de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Het ontwerpbesluit heeft van maandag 12 november 2012 t/m maandag 24 december 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen bij de gemeente binnengekomen.

Bijlagen

Bijlage 1 Plancontour



LEGENDA

PLANGEBIED

 grens van de omgevingsvergunning

VERKLARING

 o_NL.IMRO.0546.PB00060.dwg

0 10 20 30 40 50 m



Omgevingsvergunning

Hoge Rijndijk 118

Status IDN.IMRO
ontwerp NL.IMRO.0546.PB00060-0201
Datum 13-06-2012
Schaal 1:500
Formaat A3
Bladnr 1 van 1
Archiefnummer pdf-versie GE-12161

Gemeente Leiden, Postbus 9100, 2300 PC Leiden



Bijlage 2 Besluit Hogere Waarde Hoge Rijndijk 98-16

Besluit
Hogere Waarde
Hoge Rijndijk 98-126
gemeente Leiden

Datum besluit: 8 januari 2010

Milieudienst West-Holland
Postbus 159
2300 AD Leiden

Bezoekadres:
Schipholweg 128
2316 XD Leiden

Tel.: 071 – 408 36 00
Fax: 071 – 408 36 01

E-mail: info@mdwh.nl
[http: www.mdwh.nl](http://www.mdwh.nl)

De Milieudienst West-Holland voert de milieutaken uit voor de gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Leiden, Leiderdorp, Nieuwkoop, Oegstgeest, Rijnwoude, Teylingen en Zoeterwoude. Zij verricht ook milieuwerkzaamheden voor andere gemeenten.

Inleiding

Het dagelijks bestuur van de Milieudienst West-Holland heeft hogere waarden vastgesteld voor 15 nieuw te realiseren woningen op de locatie Hoge Rijndijk te Leiden.

De woningen komen in de geluidzone te liggen van de Hoge Rijndijk te Leiden. De realisatie van de woningen wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil.

Bij wet van 5 juli 2006, houdende wijziging Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidsbeleid, eerste fase) is een aantal wijzigingen aangebracht in de Wet geluidhinder (Wgh). Hierdoor is de Milieudienst West-Holland (Hierna: Milieudienst) per 1 januari 2007 bevoegd gezag geworden voor het vaststellen van hogere waarden.

Op 15 maart 2007 heeft het Algemeen Bestuur van de Milieudienst “Richtlijnen voor het vaststellen van hogere grenswaarden” vastgesteld voor het verlenen van hogere waarden. Plannen waarvoor een hogere waarde nodig blijkt worden getoetst aan deze richtlijnen.

Het project

Op het perceel Hoge Rijndijk 98 tot en met 126 wordt de realisatie van 15 woningen mogelijk gemaakt. Om de woningen mogelijk te maken zal een procedure hogere waarde moeten worden doorlopen.



Figuur 1: De situatie

Info plan

Het betreft de realisatie van woningen op de benedenverdieping van de panden aan de Hoge Rijndijk 98 tot en met 126. Op deze panden rust nu nog de bestemming gemengde doeleinden in het geldende bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt. In de toekomst wordt in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil hier woningbouw mogelijk gemaakt. De woningen liggen binnen de akoestische invloedssfeer van de Hoge Rijndijk. De Hoge Rijndijk heeft een geluidzone in het kader van de Wet geluidhinder, van 200 meter aan weerskanten van de weg.

Door de Milieudienst West-Holland is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten gevelbelasting in het jaar 2020. De resultaten zijn weergegeven in rapport 2009-IW-01 d.d. 27 oktober 2009. Er is gerekend met standaardrekenmethode II.

De berekende geluidbelasting is getoetst aan de Wgh en de “Richtlijnen voor het vaststellen van hogere grenswaarden” (hierna: Richtlijnen) zoals op 15 maart 2007 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van de Milieudienst.

Wettelijk kader

Geluidzones

De Wgh heeft aan wegen een zone toebedacht waarbinnen de regels van de Wgh van kracht zijn. Hiervan zijn onder meer wegen uitgezonderd die op een woonerf liggen en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging: in stedelijk of buitenstedelijk gebied.

De woningen komen te liggen binnen de zone van de Hoge Rijndijk. Op deze weg geldt een maximum toegestane snelheid van 50 km/uur. Deze weg bestaat uit 2 rijstroken en heeft op basis daarvan een zonebreedte van 200 meter.

Grenswaarden

Ten aanzien van wegverkeerslawaaï geldt voor de woningen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel. De maximaal mogelijke ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt op basis van de Wgh 63 dB en in hoogst uitzonderlijke situaties 68 dB.

Het geluidbeleid van de Milieudienst is er echter op gericht voor wegverkeerslawaaï geen hogere grenswaarden te verlenen dan 58 dB. Boven deze waarde komt de akoestische kwaliteit van de woonomgeving op een slechter niveau te liggen dan het niveau dat zij nog acceptabel vindt. Alleen bij hoge uitzondering kan een hogere waarde dan 58 dB verleend worden. In dat geval is het voldoen aan de criteria en voorwaarden uit Hoofdstuk 7 van de Richtlijnen niet voldoende. Een aanvullende motivatie is noodzakelijk waarin wordt aangegeven waarom het noodzakelijk is dat wordt afgeweken van het geluidbeleid.

Op basis van artikel 110g Wgh en artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 wordt een aftrek van 5 dB toegepast op de berekende gevelbelasting voor wegverkeerslawaaï. Deze aftrek wordt toegepast omdat te verwachten is dat in de toekomst de geluidproductie van motorvoertuigen zal afnemen ten gevolge van geluidreducerende maatregelen aan die voertuigen.

Naast bovengenoemde normen geldt ten aanzien van de karakteristieke gevelwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied van de woning dat deze gelijk is aan de optredende geluidbelasting, verminderd met 33 dB (wegverkeer), met een minimum van 20 dB. De in de vorige alinea bedoelde aftrek mag hierop niet worden toegepast.

Procedure hogere waarde

Als de berekende gevelbelasting voor wegverkeerslawaaï, na aftrek op basis van art. 110g, boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uitkomt en maatregelen om deze gevelbelasting terug te dringen niet zijn te nemen, moet een verzoek hogere waardeprocedure worden doorlopen. Na toetsing aan het beleid wordt voor het vaststellen van een hogere waarde een Awb-procedure gevolgd. Afdeling 3.4 van de Awb (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) is van toepassing.

Het besluit wordt ter inzage gelegd. De vastgestelde hogere waarde zal in het Kadaster worden opgenomen.

Rekenresultaten

Wegverkeer

Met behulp van Standaardrekenmethode II is de gevelbelasting bepaald op één hoogte: 1,5 meter. Het vigerende bestemmingsplan staat wonen al toe boven op de etages. Voor de verkeersgegevens zijn de gegevens uit het Regionaal Verkeers Milieu Kaart (RVMK) versie 3.03.1.1 gebruikt. De etmaalintensiteit op de Hoge Rijndijk is daarbij vastgesteld op 20.936 voertuigen, peiljaar 2020.

De maximaal berekende gevelbelasting ten gevolge van het verkeer op de Hoge Rijndijk bedraagt:

Waarneempunt	Hoogte	gevelbelasting	gevelbelasting incl. aftrek art. 110g Wgh
Gevel woning	1,5 m	70 dB	65 dB

Maatregelen

Het betreft hier de bouw van 15 woningen op de benedenverdieping van de panden aan de Hoge Rijndijk 98 tot en met 126. Voor de woningen is een hogere waarde nodig als blijkt dat het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen niet doeltreffend zijn of op onoverkomelijke bezwaren stuit.

Wettelijke bepalingen en vastgesteld beleid

Het plan voldoet aan de wettelijke bepalingen en aan de criteria en voorwaarden van Hoofdstuk 7 van de Richtlijn met uitzondering van voorwaarde 13 van paragraaf 7.2.2. Op basis van deze voorwaarde kan geen hogere waarde dan 58 dB voor wegverkeerslawaaï worden verleend. Om toch in aanmerking te komen voor de benodigde hogere waarde van 65 dB is een nadere motivatie noodzakelijk, zoals omschreven in paragraaf 7.3 van de Richtlijnen.

Nadere motivatie

Het betreft hier de mogelijke realisatie van 15 woningen waarvoor redelijkerwijs geen maatregelen zijn te treffen. Het vergroten van de afstand tussen de bebouwing en de onderhavige weg is niet mogelijk, omdat de situering is vastgelegd op basis van de plaatselijke stedenbouwkundige situatie. Het oprichten van een geluidsscherm levert ernstige bezwaren vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Het toepassen van stiller asfalt voor de woningen is, gezien het beperkt aantal woningen, om financiële reden niet haalbaar. De woningen kunnen bovendien onafhankelijk van elkaar gerealiseerd worden. Het gaat om het realiseren van woningen in voormalige winkelpanden.

De procedure

In het kader van de Awb 3.4 procedure heeft het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met maandag 21 december 2009. Hierop zijn geen zienswijzen ingebracht. De periode van inzage van het besluit loopt van maandag 11 januari 2010 tot en met maandag 22 februari 2010. De kennisgeving hiervoor zal worden gepubliceerd in het Leids Nieuwsblad van 8 januari 2010, op de gemeentelijke website en de website van de Milieudienst.

Besluit Hogere waarde

Gelet op het voorgaande en gelet op Hoofdstuk VI (Zones langs wegen) van de Wet geluidhinder hebben wij de volgende hogere waarden vastgesteld:

Bestemming		Geluidsbron Wegverkeer	Hogere grenswaarde in dB
Omschrijving	aantal		
Woningen Hoge Rijndijk 98-126	15	Hoge Rijndijk	63

Aan dit besluit worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. Er wordt voldoende verzekerd, dat verblijfsruimten zoveel mogelijk en ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten, niet aan de gevel worden gesitueerd waar de hoogste geluidbelasting optreedt.
2. Er wordt gestreefd naar ten minste één stille gevel (< 48 dB) aan de woning.

Kanttekeningen:

Bij dit besluit wordt de volgende kanttekening geplaatst:

Wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door de gemeente te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Namens het dagelijks bestuur van de Milieudienst West-Holland,

Hoogachtend,

drs. D.W.M. Eskes
directeur

Bijlage: Akoestisch onderzoeksrapport nr: 2009-IW-01 d.d. 27 oktober 2009 van de Milieudienst West-Holland

Bijlage 3 Bezonningsstudie Hoge Rijndijk 118

Bouwplan Hoge Rijndijk 118
4 april 2012

Gevolgen voor zon- en daglichttoetreding

De uitbreiding van de kap ligt aan de noordzijde. Dat betekent dat er extra schaduw zou kunnen komen op het binnenterrein van het bebouwingslint. De schaduw zal mogelijk vallen op belenende dakterrassen, achtertuinen en erven. Alleen aanbouwen met dakterrassen en erven van belendingen aan de Hoge Rijndijk 120 en 122 kunnen schaduw ondervinden van de middagzon. De ochtendzon kan hetzelfde doen voor de woningen Hoge Rijndijk 114 en 116. De woningen aan het Utrechtse Jaagpad, aan de andere zijde van het bebouwingslint zal geen extra schaduw krijgen omdat:

- a. deze woningen met achterzijde van hun perceel op 30m en met achtergevel op 35m vanaf de Hoge Rijndijk 118 liggen en
- b. tussen de woningen aan de Hoge Rijndijk en het Utrechtse Jaagpad is op het binnenterrein nog bedrijfsbebouwing die schaduw geeft aan de woningen aan het Utrechtse Jaagpad.

Bij de invloed van het bouwplan worden met elkaar vergeleken:

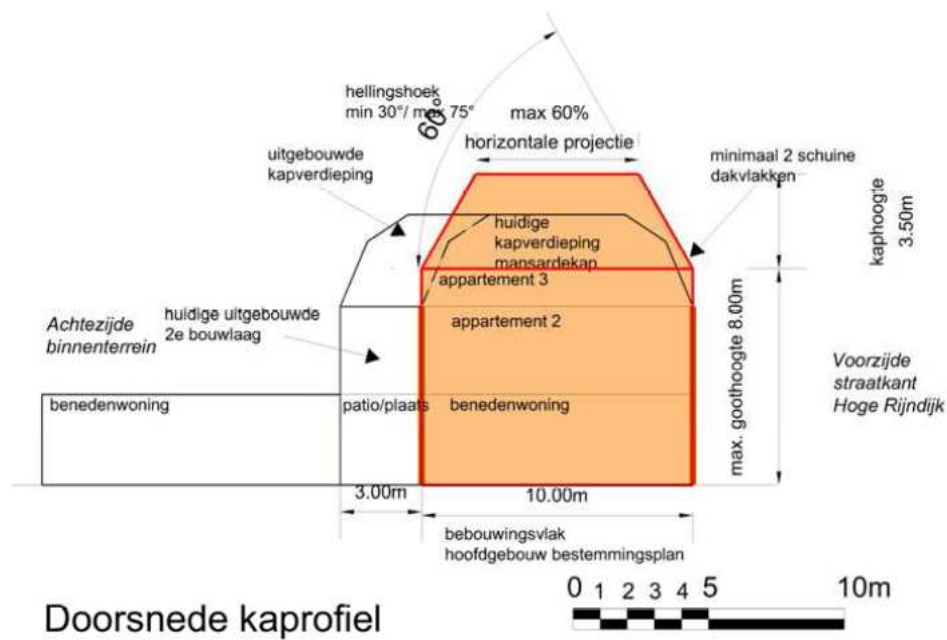
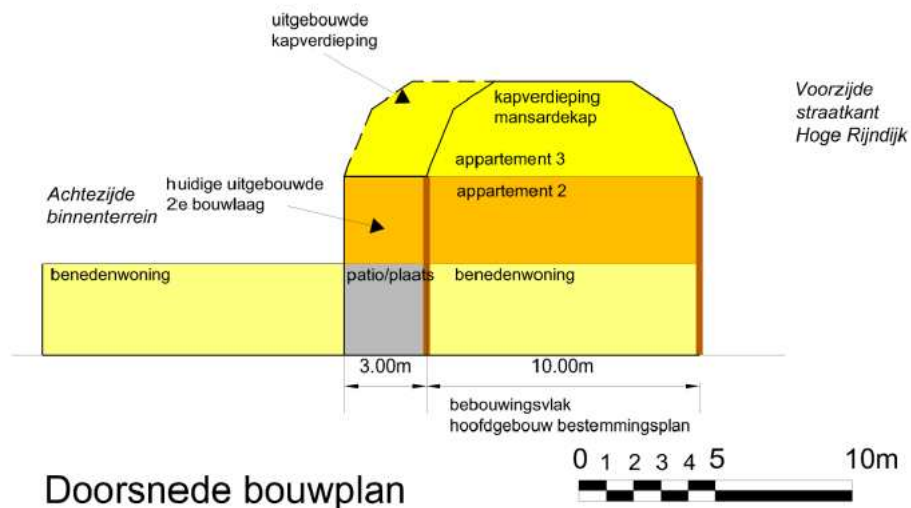
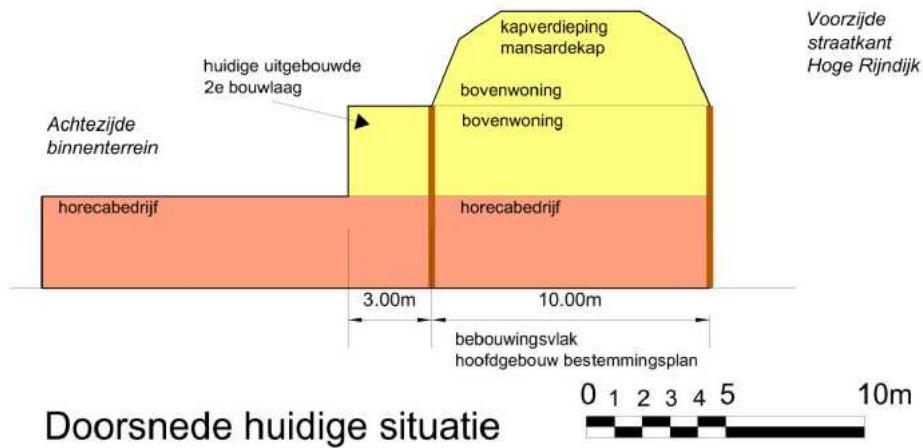
- a. de huidige situatie, waarbij de uitgebouwde 1e verdieping 3m door de bebouwingsgrens heen steekt;
- b. het bouwplan waarbij de kap naar achteren is verlengd met 3m; en
- c. het toegestaan bouwvolume in het bestemmingsplan voor de kapverdieping.

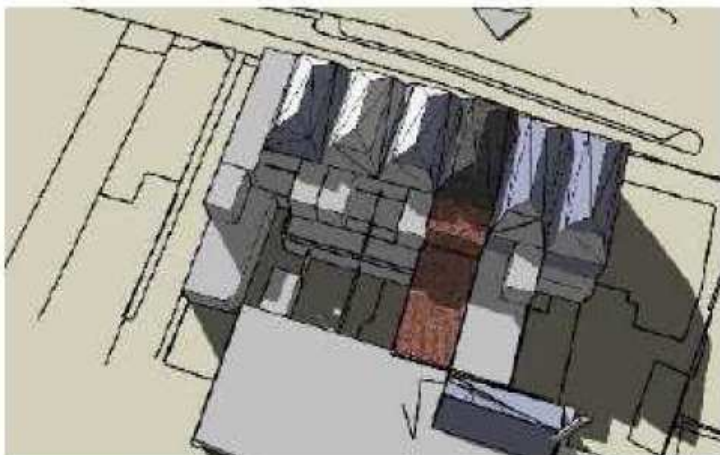
Dit toegestaan bouwvolume komt door stand door:

- a. de max. goothoogte voor de woningen van 8m;
- b. noklijn van een kap die 3.50m hoger mag zijn dan de max. goothoogte;
- c. de kapbepaling met minimaal 2 schuine dakvlakken met hellingshoeken van min 30° en max 75° en waarbij de schuine dakvlakken minimaal de verdieping voor 40% bedekken, de zogenaamde niet horizontale projectie.

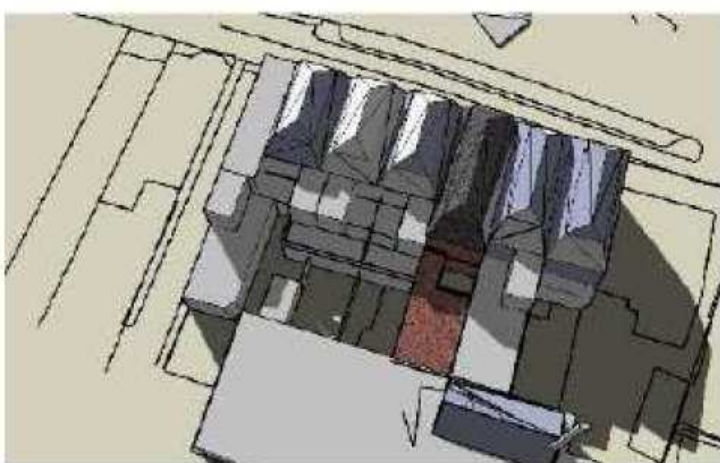
Profielen

De tuinen en dakterrassen achter Hoge Rijndijk 120 en 122 zullen alleen in de zomer direct zonlicht krijgen. In de winter, late herfst en vroege voorjaar vallen deze gedeelten onder de slagschaduw van de aaneengesloten hoofdgebouwen langs de Hoge Rijndijk. Het dakterras van Hoge Rijndijk 116 en 118 heeft van april tot september in de ochtend wel zon. In de middag valt op deze dakterrassen schaduw van de bestaande hoofdbebouwing. In de zomer hebben de tuinen en dakterrassen achter Hoge Rijndijk 120 en 112 directe zonlichttoetreding.

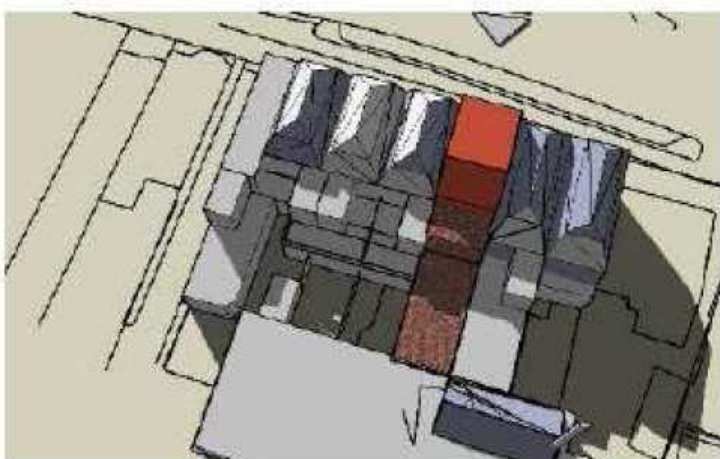




Huidige situatie

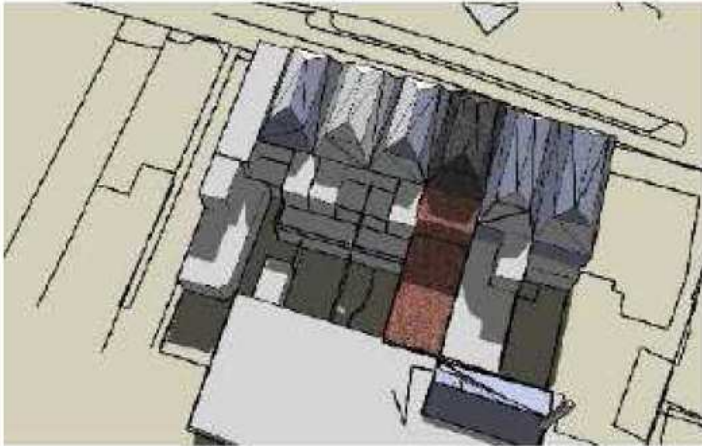


Bouwplan

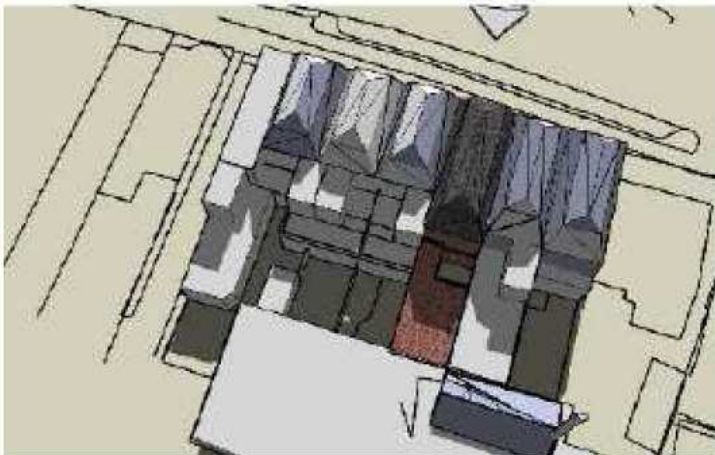


Toegestaan
bouwwolume
bestemmingsplan

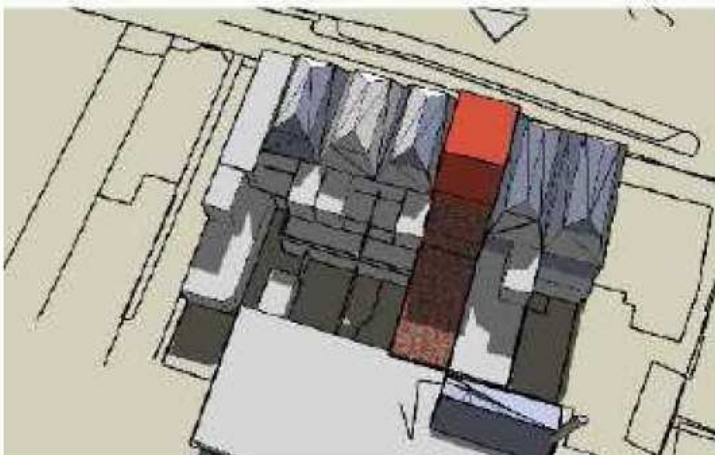
21 september - 21 maart 1000 uur



Huidige situatie

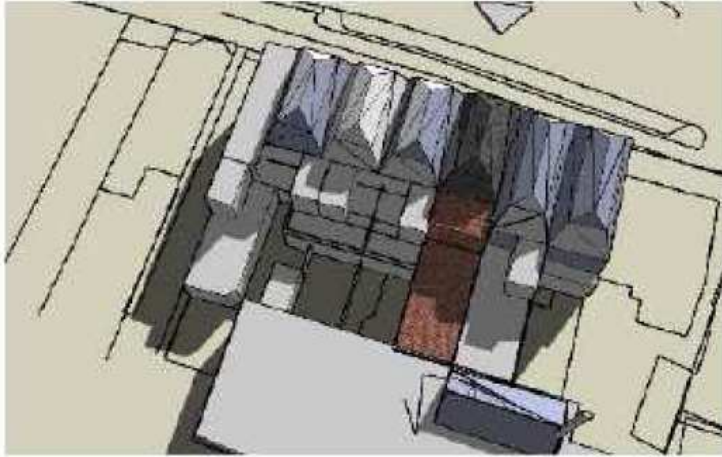


Bouwplan

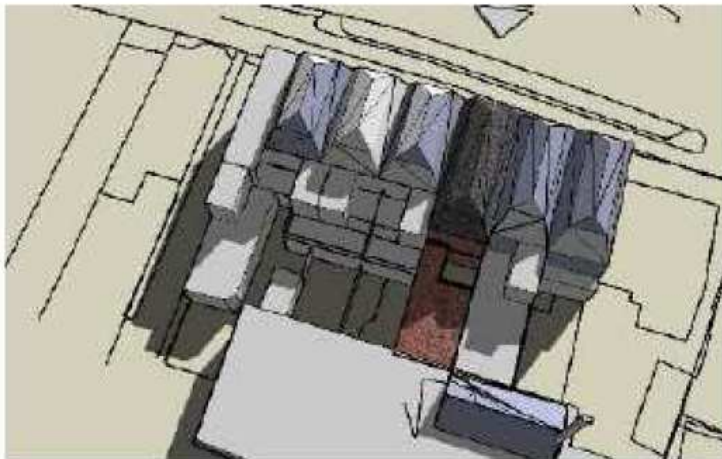


Toegestaan
bouwwolume
bestemmingsplan

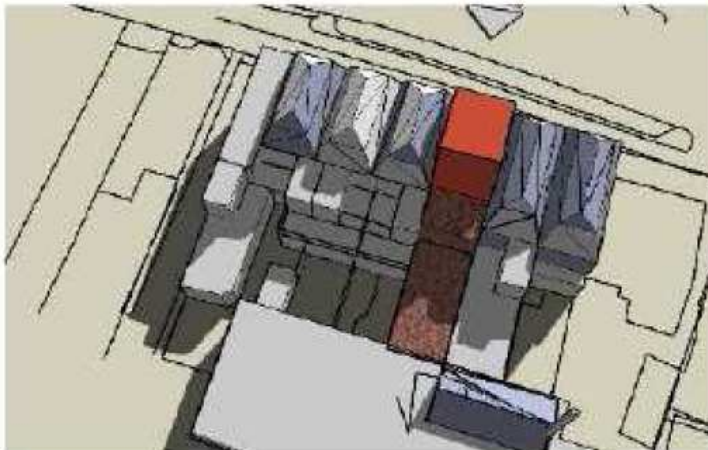
21 september - 21 maart 1200 uur



Huidige situatie



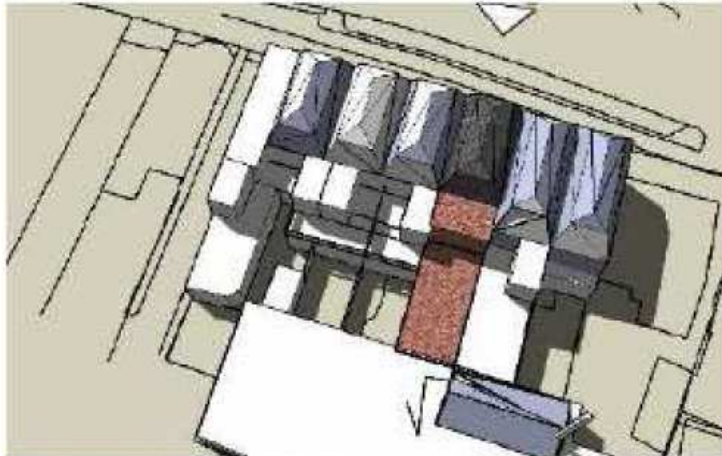
Bouwplan



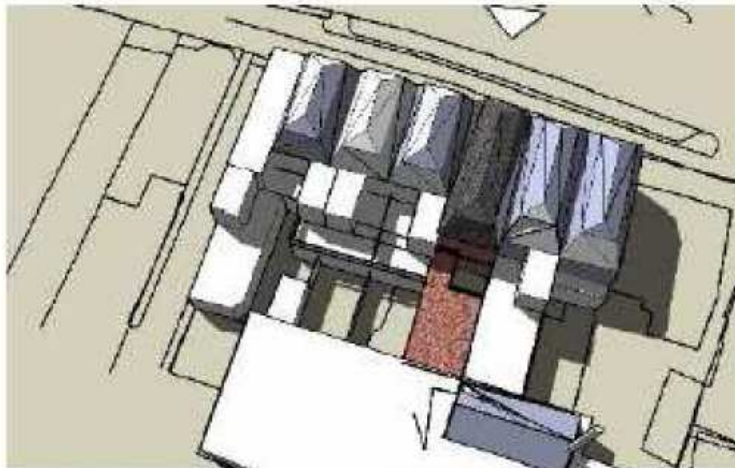
Toegestaan
bouwwolume
bestemmingsplan

21 september - 21 maart 1400 uur

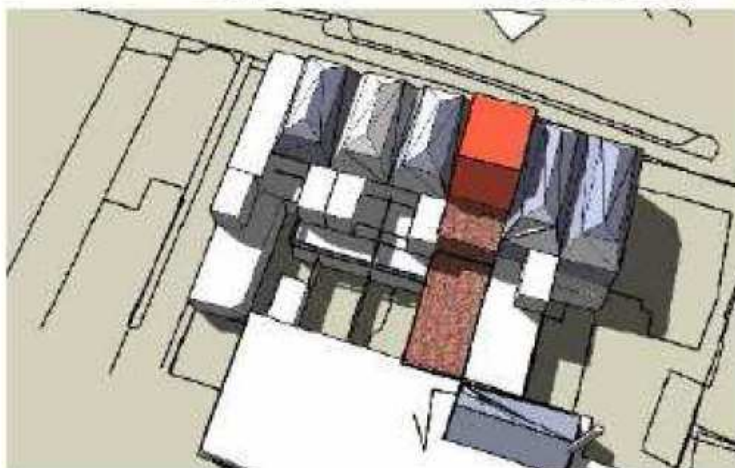
Rond 21 juni in de middag is er weinig verschil tussen schaduw ten gevolge van de kapverlenging en het toegestaan bouwvolume bij de woningen Hoge Rijndijk 120 en 122.
Rond 21 juni is er geen extra schaduw op het dakterras van Hoge Rijndijk 118 zelf en Hoge Rijndijk 116 en de tuin van Hoge Rijndijk



Huidige situatie

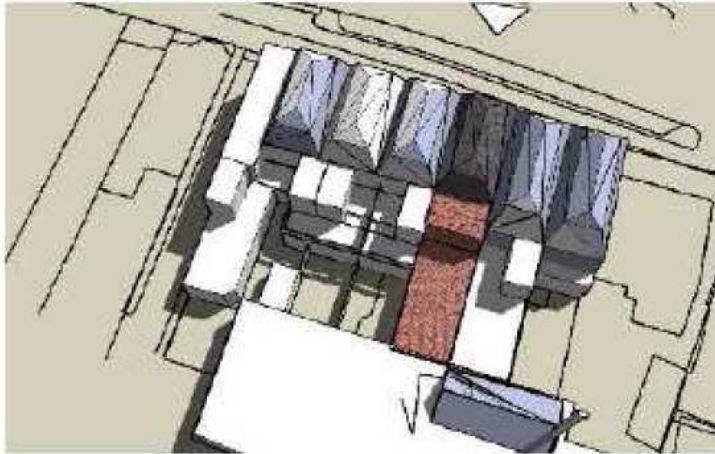


Bouwplan

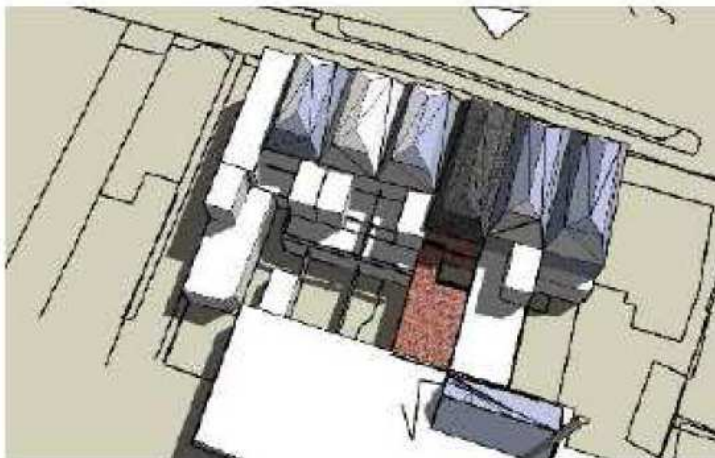


Toegestaan
bouwvolume
bestemmingsplan

21 juni 1000 uur



Huidige situatie

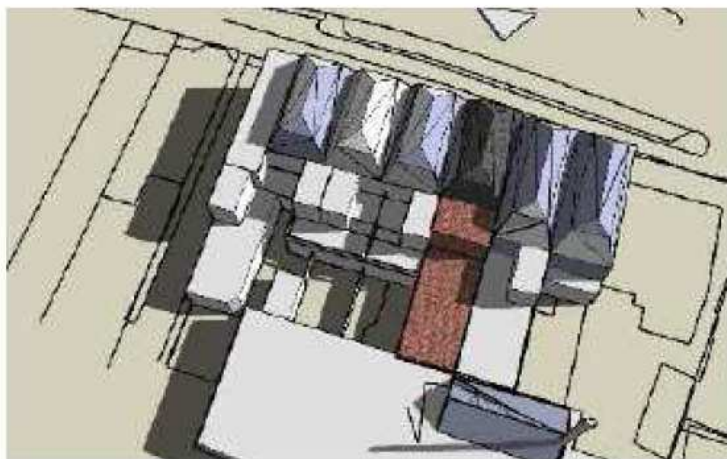


Bouwplan

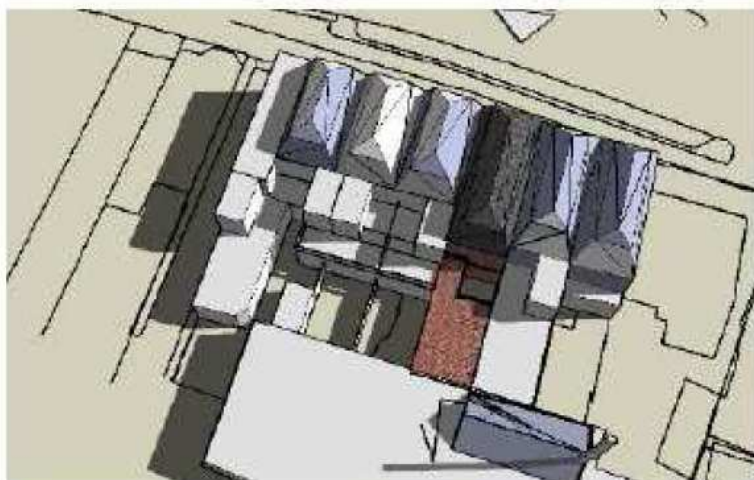


Toegestaan
bouwwolume
bestemmingsplan

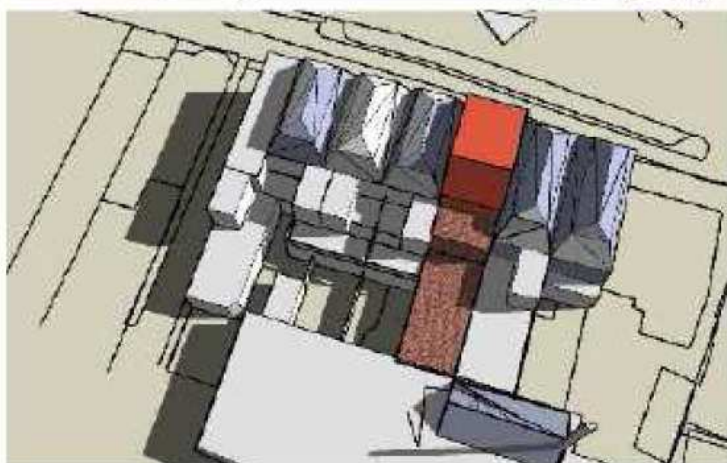
21 juni 1400 uur



Huidige situatie



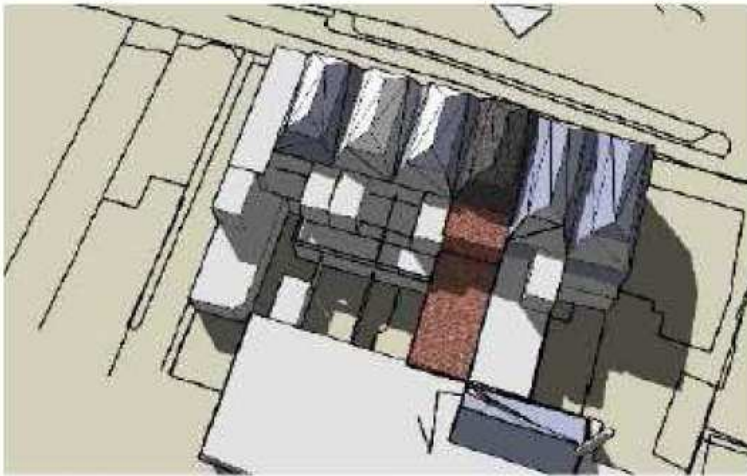
Bouwplan



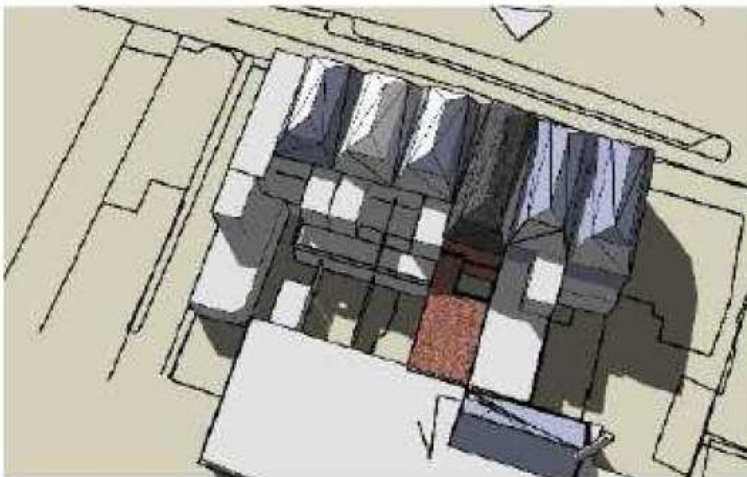
Toegestaan
bouwwolume
bestemmingsplan

21 juni 1600 uur

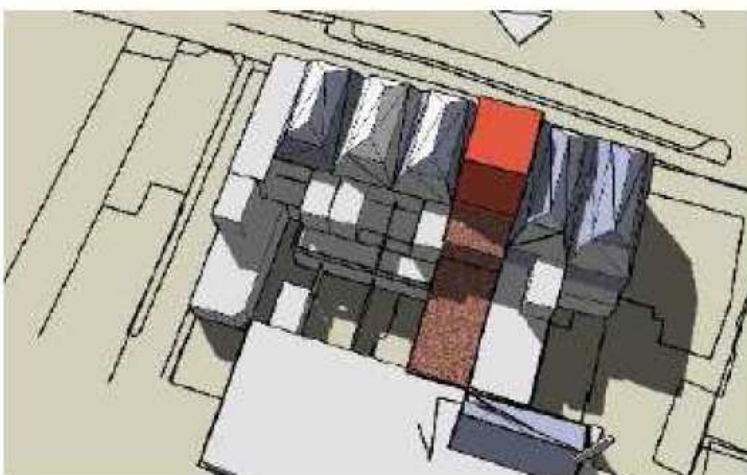
Voor april en augustus is in de ochtendsituatie weinig verschil te merken tussen huidige situatie, bouwplan en toegestaan bouwvolume. Rond het middaguur is wel op het eigen dakterras wat extra schaduw. In de middagzon is te zien dat achter Hoge Rijndijk 120 en 122 al schaduw valt van de slagschaduw zelf.



Huidige situatie

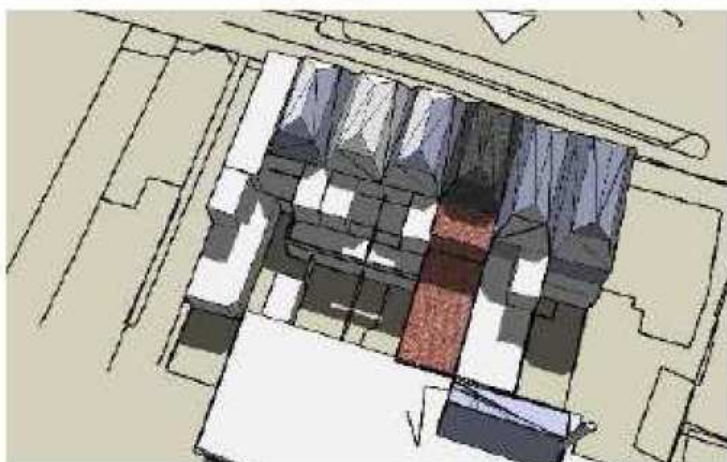


Bouwplan

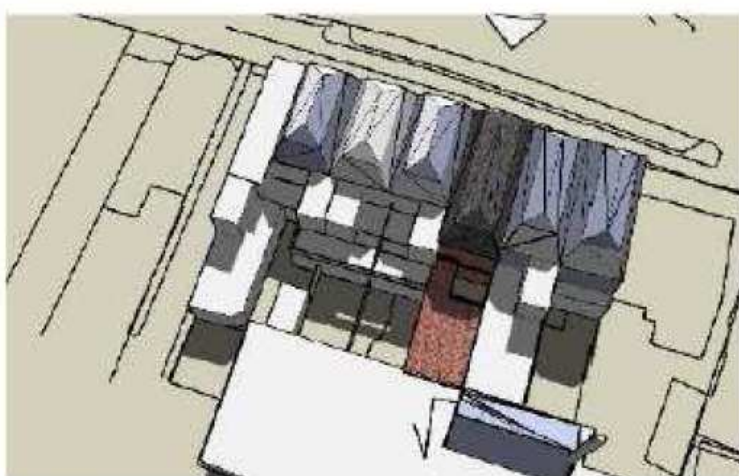


Toegestaan
bouwvolume
bestemmingsplan

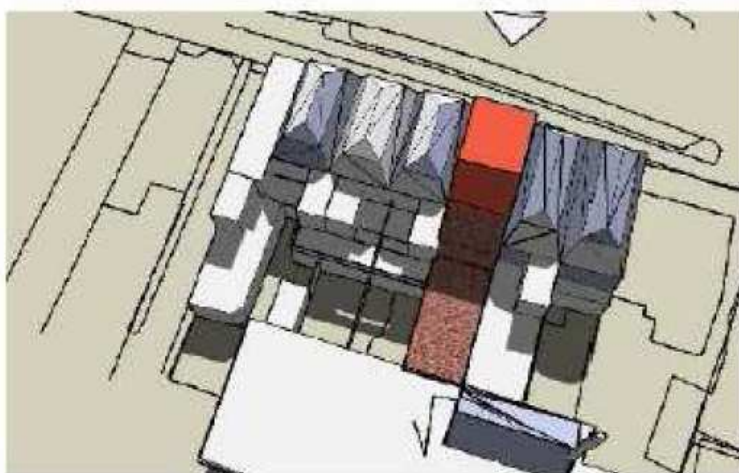
21 augustus - 21 april 1000 uur



Huidige situatie

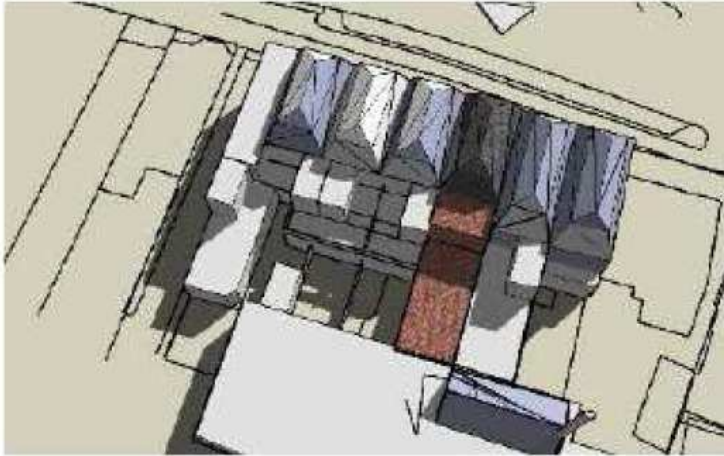


Bouwplan

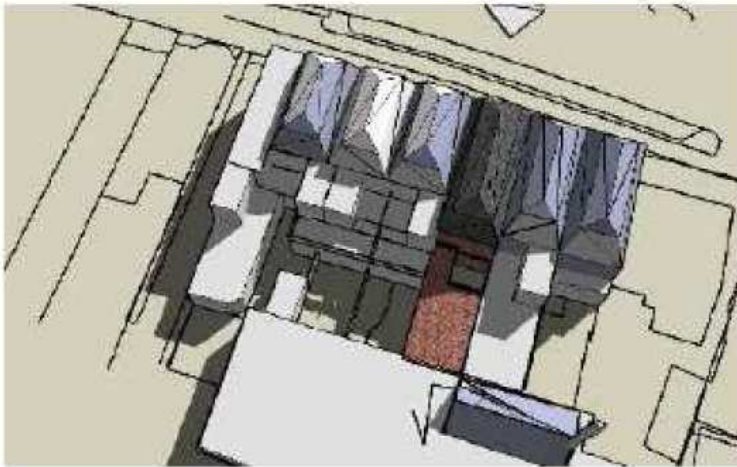


Toegestaan
bouwwolume
bestemmingsplan

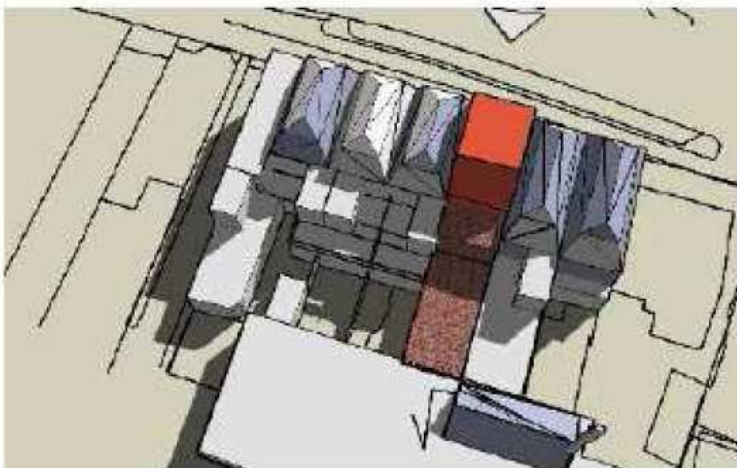
21 augustus - 21 april 1200 uur



Huidige situatie



Bouwplan



Toegestaan
bouwwolume
bestemmingsplan

21 augustus - 21 april 1400 uur

Conclusie

De uitbreiding van de kap geeft weinig extra schaduw in het achtergebied. Dit komt omdat de schaduw valt op de daken van de diverse uitgebouwde 1^e verdiepingen van belendingen en valt op het dak van de aanbouw zelf. Ook als de schaduw van het bouwplan wordt vergeleken met schaduw ten gevolge van toegestaan bouwwolume zijn er weinig verschillen. Het bouwplan voor verlenging van de kap geeft geen onevenredige vermindering van dagen zonlichttoetreding in het achtergebied.

