

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning Verbeekstraat 2-12

vastgesteld



Leiden

Omgevingsvergunning Verbeekstraat 2-12

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Begrenzing Plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving van de omgevingsvergunning	9
2.1 Het plangebied	9
2.2 Beschrijving van het plan	9
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Provinciaal beleid	11
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Archeologie	13
4.3 Economische zaken	13
4.4 Beleidskader	13
4.5 Onderzoeksresultaten	15
4.6 Kabels en leidingen	15
4.7 Milieu	15
4.8 Stedenbouwkundige inpassing	18
4.9 Verkeer en vervoer	18
4.10 Water	19
4.11 Wonen	19
Hoofdstuk 5 Procedurele aspecten	23
5.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	23
5.2 Procedure	23
5.3 Verklaring van geen bedenkingen	24
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	25
6.1 Economische uitvoerbaarheid	25
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing	27
Bijlage 1 Plancontour	27

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Leiden Bio Science Park (sinds 1984) is een uniek en dynamisch bedrijventerrein. De hier gevestigde bedrijven zijn overwegend actief in de sector Bio en Life Sciences en vormen met elkaar een sterk en compleet cluster. Leiden Bio Science Park behoort tot de top-5 van businessparken in deze sector in Europa en is ca. 110 ha groot.

Op het park zijn allerlei bedrijven en instellingen gevestigd zoals zorginstellingen, onderwijsinstellingen, musea, faculteiten van de Universiteit Leiden, research en development bedrijven, service-laboratoria, overige dienstverlenende bedrijven en productiebedrijven. Het aantal werknemers die direct werken op en om het Bio Science Park is naar schatting 12.000.

Het Expat Centre Leiden biedt een warm welkom aan buitenlandse medewerkers (expats) die wonen en werken in de regio Leiden. Op dit moment bestaan er vrijwel geen faciliteiten voor expats in de directe omgeving van het Bio Science Park behalve de hotels Holiday Inn & Hilton Garden Inn. veel expats geven de voorkeur om in de directe omgeving van hun werk te wonen. Tevens bestaat vanuit de bedrijven de vraag naar woonruimte geschikt voor expats om zo een alternatief te bieden voor het huisvesten van hun werknemers in de omgeving.

De gemeenteraad Leiden heeft in april 2012 de Kantorenloods Leiden vastgesteld om de leegstaande kantoren in Leiden aan te pakken. In de kantorenloods Leiden is opgemerkt dat de Verbeekstraat zich kenmerkt als moeilijk verhuurbare kantoorlocatie. Derhalve is het van belang om te zoeken naar een gewenste andere invulling van de panden op deze locatie.

Op 29 november en 8 februari 2013 zijn bij de gemeente Leiden door Van Duijn Exploitatiemaatschappij II BV twee aanvragen (BV 122212 en BV 130206) ingediend. De plannen hebben beide betrekking op de transformatie van een kantoorpand tot een appartementencomplex. Het is de intentie om de appartementen te verhuren aan buitenlandse medewerkers (expats) die op het Bio Science Park werkzaam zijn. Opgemerkt wordt wel dat de appartementen, mede door de flexibele plattegrond, ook geschikt is voor wonen door andere doelgroepen met een middeninkomen.

De eerste aanvraag betreft de realisatie van in totaal 38 zelfstandige woonruimten (westelijk en midden deel van het pand) die ontsloten zullen worden via gemeenschappelijke verkeersruimten. In de souterrain van het pand wordt middels een parkeergarage voorzien in parkeergelegenheid. Het overige deel van het pand blijft in deze aanvraag in stand.

De tweede aanvraag betreft echter de transformatie van het overige kantorendeel van het pand naar in totaal 9 zelfstandige woonruimten (oostelijk deel van het pand). Hierin wordt eveneens voldoende voorzien in parkeergelegenheid. Beide aanvragen kunnen afzonderlijk worden gerealiseerd. Omdat het echter hetzelfde pand betreft en daarmee dezelfde ruimtelijke aspecten aan de orde zijn, is er sprake van samenhang en wordt voor beide aanvragen één ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

De ontwikkeling vindt plaats op het perceel kadastraal bekend als sectie X, nummer 3898. Het perceel is in eigendom van de gemeente Leiden en in erfpacht uitgegeven aan Van Duijn Exploitatiemaatschappij II B.V.

Het verzoek is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Morskwartier. Dit plan kan middels een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°) Wabo (met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Awb)

mogelijk worden gemaakt.

Dit stuk vormt de ruimtelijke onderbouwing zoals bedoeld in artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor). In deze ruimtelijke onderbouwing zal worden gemotiveerd waarom wordt meegewerkt aan het verzoek tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

1.2 Begrenzing Plangebied

Het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning heeft betrekking op het plangebied zoals weergegeven in de bijlage bij de omgevingsvergunning. De plancontour is geregistreerd onder kenmerk GE13164. Het plangebied beslaat het kadastraal perceel sectie X, nummer 3898.

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
Morskwartier	30 juni 2013

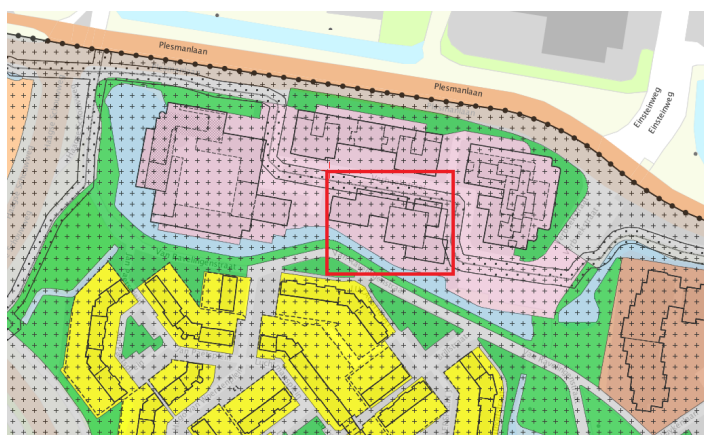
De gronden van het bouwplan hebben de bestemming kantoor. De voor kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en ondersteunende horeca in horecacategorie I en II, met de daarbij behorende voorzieningen voor verkeer en verblijf, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen voor laden en lossen, tuinen, verharderingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De ontwikkeling naar een appartementencomplex valt niet binnen de regels van de kantoor bestemming. Derhalve is het plan op dit aspect in strijd met het vigerend bestemmingsplan Morskwartier.

Er is tevens sprake van een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5. Volgens de regels van deze dubbelbestemming is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van B&W werkzaamheden uit te voeren dieper dan 50 cm en over een oppervlakte van meer dan 250 m².

Omdat er in het plan geen grondwerkzaamheden plaatsvinden is er geen sprake van strijdigheid met de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5. Op dit aspect is er dan ook geen sprake van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan Morskwartier.

Onderstaand een uitsnede van het perceel uit de verbeelding van het bestemmingsplan Morskwartier.

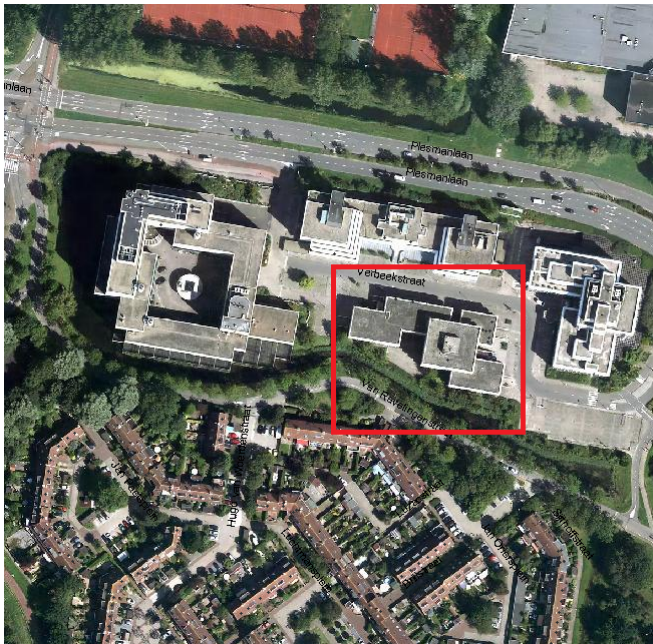


Hoofdstuk 2 Beschrijving van de omgevingsvergunning

2.1 Het plangebied

De kantorenlocatie aan de Verbeekstraat betreft een ensemble van 4 kantoorgebouwen die begin jaren 80 zijn gebouwd. Dit zijn de eerste gebouwen die langs de Plesmanlaan zijn gebouwd. De kantorenlocatie kent een structurele leegstand dat vraagt om een gebiedsgerichte aanpak. De opgave is hier om per saldo het aantal m² aan kantoorareaal terug te dringen middels transformatie, herontwikkeling of sloop dan wel uit de markt te nemen.

Het plangebied staat aangegeven op onderstaande luchtfoto.



2.2 Beschrijving van het plan

Het plan betreft de transformatie van een kantoorpand tot een appartementencomplex.

Op de verdiepingen van het pand komen in totaal 47 zelfstandige woonruimtes die ontsloten zullen worden via gemeenschappelijke verkeersruimten. In de souterrain van het pand bevindt zich een parkeergarage.

Het is de intentie om de appartementen te verhuren aan expats die op het Bio Science Park werkzaam zijn. De appartementen zijn, mede door de flexibele plattegrond, ook geschikt voor andere doelgroepen die een huishouden hebben met een middeninkomen.

Het betreffende gebouw staat op enige afstand van de Plesmanlaan met daartussen als buffer een ander kantoorgebouw. Daarmee is er geen directe confrontatie met de drukke Plesmanlaan, dat gunstig is voor de na te streven woonkwaliteit.

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 relevant zijn voor het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling. Aangegeven zal worden hoe het voorgenomen bouwplan, past binnen de genoemde beleidskaders.

Aangezien het plan geen raakvlakken heeft met ruimtelijk beleid op nationaal niveau (de omvang van het plan is te klein om daadwerkelijk op rijksbelangen van invloed te zijn), zullen 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.

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

Op de functie- en kwaliteitskaart die deel uitmaken van de Structuurvisie, is het gebied waar het plangebied in valt, aangeduid als stads en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer (inhoudende delen die in de nabijheid en invloedssfeer liggen van haltes van hoogwaardig openbaar vervoer van het zuidMeugelnet) respectievelijk kwaliteit in stads en dorpsgebied. Het stads en dorpsgebied is een aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen. Versterking van het stedelijk netwerk gaat uit van het intensief benutten van ruimte in bestaand bebouwd gebied door het ruimtegebruik op locaties beter te benutten. Gedifferentieerd ruimtegebruik maakt dit gebied aantrekkelijk voor mensen om te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. Naast ruimte voor bedrijvigheid is er ook ruimte nodig voor wonen. Het plan voor een appartementencomplex sluit als zodanig aan bij de beschrijvingen, doelen en ambities uit de Structuurvisie.

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.

Binnen de bebouwingscontour passen stedelijke functies, zoals woonfuncties en de daaraan verbonden functies. Het appartementencomplex aan de Verbeekstraat heeft een woonfunctie voor ogen en past hiermee binnen de bebouwingscontour. Het plan is aldus niet in strijd is met de regels uit de provinciale verordening.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de in dit bestemmingsplan 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, gevolgd door een conclusie.

4.2 Archeologie

4.2.1 Beleidskader

Nota Cultureel Erfgoed Leiden

Het archeologisch beleid van de gemeente Leiden, vastgelegd in de Nota Cultureel Erfgoed, is erop 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.

4.2.2 Onderzoeksresultaten

Het betreft een bestaand kantoren-pand dat slechts intern verbouwd zal worden. Het ontgraven van aanwezige grond ter plaatse is niet aan de orde.

Archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

4.3 Economische zaken

4.4 Beleidskader

Kantorenstrategie Holland Rijnland (2012)

De kantorenstrategie geeft antwoord op de vraag hoe Holland Rijnland kan komen tot een gezonde kantorenmarkt. Holland Rijnland wil met deze regionale kantorenstrategie ruimte bieden aan de ontwikkeling van duurzame kantoren op locaties met goede voorzieningen, die met openbaar vervoer en/of met de auto goed bereikbaar zijn. Het juiste kantoor op de juiste plek is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast moet het aanbod kwantitatief en kwalitatief passen bij de na te streven regionale en lokale economische groei en werkgelegenheid. De strategie zal daarom een bijdrage moeten leveren aan het terugbrengen van het aanbod tot het niveau van de frictieleegestand van 5% die nodig is voor een goede marktwerking en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied. De strategie maakt hiermee duidelijk hoe de regio de kansen wil benutten om werkgelegenheid te behouden en te accommoderen en tevens te komen tot een duurzame kantoorontwikkeling tot 2025 en biedt hiervoor het beleidskader.

De opgave voor Holland Rijnland om te komen tot een gezonde kantorenmarkt is driedelig:

1. Planreductie. Het temporiseren en schrappen van plannen voor nieuwe kantoren is noodzakelijk.
2. Renovatie. Bestaande kantoren op goede locaties verdienen een investering om deze weer up-to-date te maken.
3. Onttrekking. Kansloos vastgoed zal door middel van transformatie een andere functie moeten krijgen.

De samenwerkende gemeenten van Holland Rijnland maken in deze kantorenstrategie bindende afspraken. Het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland zal deze afspraken bewaken en gemeenten er op aan spreken indien de afspraken niet juist worden nageleefd.

De samenwerkende gemeenten van Holland Rijnland spreken met betrekking tot planreductie af:

- Het aanbod van kantoren te verminderen, enerzijds via planreductie en anderzijds door te stimuleren dat bestaand verouderd vastgoed uit de markt wordt gehaald middels transformatie naar andere functies;
- Per kantorenlocatie een duidelijk profiel te ontwikkelen dat aansluit op de potenties van deze gebieden. Daarnaast zullen de gemeenten bij planontwikkeling en afgifte van een vergunning sturen op elementen als flexibiliteit, uitstraling, duurzaamheid, alternatieve aanwendbaarheid en onderscheidend vermogen van de locaties en het vastgoed. Meer aandacht zal worden gegeven aan functiemenging en de aanwezigheid van voorzieningen alsmede voldoende parkeergelegenheid bij kantorenlocaties;
- Dat voor kantoren een uitgifteprotocol geldt waarbij de SER-ladder wordt gehanteerd;
- De verkantoring op bedrijventerreinen tegen te gaan.

Kiezen voor locaties

Kiezen betekent aanwijzen van locaties die wel of geen toekomstwaarde hebben als kantorenlocatie. Binnen Holland Rijnland zijn drie categorieën van kantorenlocaties te onderscheiden:

Duurzame kantoorlocaties

Werkgelegenheidsgroei en de daarbij horende groei van het aantal m² kantoren is op deze locaties gewenst. Locaties: Bio Science Park, Space Businesspark en de stationsgebieden van Leiden Centraal en Alphen aan den Rijn.

Niet-duurzame kantoorlocaties

Deze locaties zijn binnen de huidige en toekomstige markt niet meer geschikt voor kantoren. De opgave is hier om per saldo het aantal m² aan kantoorareaal terug te dringen. Locaties: Plesmanlaan, Kanaalpark en Henry Dunantweg.

W4-locatie (Wonen, Water, Wegen en Werken)

Binnen Holland Rijnland heeft de snelweglocatie aan de A4 een aparte status. De bestaande plancapaciteit voor deze kantorenlocatie is hoog. De verschillende deellocaties van W4 worden geoptimaliseerd door in het multifunctionele programma het aandeel niet-kantoorfuncties te vergroten.

Lokale aanpak leegstand kantoren 2012-2014, Kantorenloods Leiden

Op 26 april 2012 is de Kantorenloods Leiden vastgesteld door de gemeenteraad van Leiden. Er staan veel kantoren leeg in het land, ook in Leiden. Een beperkte leegstand is gewenst, want dat maakt dat de markt goed kan functioneren. Beneden deze zogenaamde frictieleegstand (rond 5% van de voorraad) moet de leegstand niet komen, want dan is er krapte op de markt

en kunnen bedrijven niet goed voorzien in hun (her)huisvesting. Er staat nu ongeveer 14% van de voorraad leeg. Dat is bijna het drievoudige van de gewenste frictieleegstand. Daarover is maatschappelijke en politieke bezorgdheid ontstaan. Leiden loopt daarmee niet uit de pas van het landelijk gemiddelde. Dat ligt ook ongeveer op 14%. Maar daarmee is de leegstand wel veel te hoog.

Op verschillende niveaus (provincie en regio) worden initiatieven en beleid ontwikkeld om de leegstand terug te dringen. Ook de gemeente Leiden zelf onderneemt actie in deze, en wel via twee lijnen:

1. een lokaal actie programma leegstandsbestrijding door de aanstelling van een zogenaamde kantorenloods en
2. deelname aan het ontwikkelen van een herziene regionale kantorenstrategie van de regio Holland Rijnland

Op veel plekken staat wel eens een kantoor leeg. De verwachting is dat die wel weer in gebruik zullen worden genomen. Maar er zijn een paar locaties in de stad, waar toch iets meer moet gebeuren, dan alleen hopen dat het allemaal wel weer goed komt. Juist met die locaties gaat de kantorenloods aan de slag. In een eerdere studie werden drie locaties benoemd: het Kanaalpark, de Verbeekstraat en de Schipholweg.

4.5 Onderzoeksresultaten

Zowel uit de Regionale Kantorenstrategie Holland Rijnland als de Kantorenloods Leiden volgt dat de Verbeekstraat is aangemerkt als niet duurzame locatie, inhoudende dat de locatie binnen de huidige en toekomstige markt niet meer geschikt is voor kantoren. De opgave is hier om per saldo het aantal m² aan kantoorareaal terug te dringen middels transformatie, herontwikkeling of sloop dan wel uit de markt nemen.

Het plan tot transformatie van het kantorenpand naar een appartementencomplex is dan ook een geschikte invulling van de locatie aan de Verbeekstraat.

4.6 Kabels en leidingen

Op de locatie zijn kabels en leidingen aanwezig die als huisaansluitingen dienen en daar worden geen problemen bij de uitvoering van dit bouwplan verwacht. Indien deze verlegd moeten worden zal contact worden opgenomen met de beheerders van de betreffende kabels en leidingen.

4.7 Milieu

De Omgevingsdienst West Holland beoordeelt en toetst plannen aan de hand van een aantal milieuaspecten; bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en duurzaamheid. Ten aanzien van de aspecten geluid en externe veiligheid heeft de Omgevingsdienst aangegeven dat er nog nader onderzoek dient te worden verricht. Een akoestisch onderzoek externe veiligheid onderzoek maken deel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Hieronder zullen deze aspecten apart worden besproken.

4.7.1 Externe veiligheid

De normen voor het externe veiligheidsbeleid hebben een wettelijke status. Burgers hebben een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen. Deze normen zijn een wettelijke verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de Wet 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, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De locatie ligt op meer dan 4 km van de A4. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectafstand van meer dan 4 kilometer. Dit plan, dat enkele tientallen woningen omvat, zal gezien de afstand tot de A4 een zeer gering effect hebben op de hoogte van het groepsrisico.

A44

De locatie ligt op een afstand van 680 meter van de A44, en daarmee buiten het effectgebied van de A44.

N206 en LPG transportroute

De locatie ligt in het effectgebied van de N206. De N206 heeft vanwege het transport van gevaarlijke stoffen van categorie LT2 een effectafstand van 900 meter. Over een deel van de N206, nl de Plesmanlaan vanaf de Haagsche Schouwweg tot aan de A44, wordt LPG getransporteerd.

De gehele Plesmanlaan, ook het deel vanaf de Haagsche Schouwweg richting centrum, wordt gebruikt voor het transport van LPG om het LPG tankstation aan de Plesmanlaan 6 (bij de Vijverlocatie) te bevoorraden. De locatie aan de Verbeekstraat 2 ligt in het effectgebied van een calamiteit met LPG op de Plesmanlaan.

Vanwege de ligging in het effectgebied van de N206 en Plesmanlaan is voor deze locatie een risicoberekening gemaakt door het bureau Aqua- Terra 9. De conclusie van het rapport luidt dat aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan en het groepsrisico in de omgeving van de Plesmanlaan en de N206 ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. Het groepsrisico is het hoogst bij het oostelijke deel van de Plesmanlaan, namelijk 0,103 maal de oriëntatiewaarde.

De functiewijziging van kantoren in woningen heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico en ook niet op andere externe veiligheid aspecten zoals zelfredzaamheid en bereikbaarheid van de locatie voor hulpdiensten.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.7.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen aan het geluidsniveau bij geluidsgevoelige objecten. Het plan betreft het wijzigen van kantoren naar woningen. Woningen zijn, gelet op het gestelde in de Wet geluidhinder, geluidgevoelige bestemmingen.

Leiden heeft in 2004 de Geluidsnota Leiden vastgesteld. Met deze geluidsnota wordt het gemeentelijk geluidbeleid formeel vastgelegd. Het nieuwe geluidsbeleid maakt lokaal differentiëren mogelijk en levert zo een passend geluidsniveau per gebied

De Omgevingsdienst West-Holland voert namens de aangesloten gemeente de hogere waarde procedure uit. Het bestuur van de Omgevingsdienst heeft richtlijnen (Richtlijnen voor het vaststellen van Hogere waarden Wet geluidhinder) vastgesteld, die de Omgevingsdienst

gebruikt als kader bij het beoordelen van verzoeken van gemeenten om een hogere waarde. Deze richtlijnen hanteren 5 dB lagere normen dan het maximum dan wat op grond van de Wet geluidhinder mogelijk is. Deze richtlijn sluit daarmee aan bij de Duurzaamheidsagenda 2010-2014.

In het geval van hoge overschrijdingen van de voorkeurgrenswaarde stelt het beleid extra voorwaarden zoals:

- bij een gevelbelasting hoger dan 53 dB wordt akoestische compensatie toegepast;
- voor nog niet geprojecteerde woningen kan alleen een hogere waarde dan 53 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld als voldoende verzekerd wordt, dat de verblijfsruimten, alsmede ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daar tegen verzetten; in dat geval wordt de buitenruimte afsluitbaar uitgevoerd;
- bij een waarde vanaf 53 dB wordt gestreefd naar tenminste één stille gevel (< 48 dB);
- dove gevels worden bij voorkeur niet toegepast;
- indien toch noodzakelijk dan maximaal één dove gevel, bij voorkeur niet als voor- of achtergevel;
- de hogere waarde bedraagt niet meer dan 58 dB.

Industrielawaai

Nabij het plangebied liggen geen (grote) bedrijven die in hun geluidsruimte beperkt zouden worden door de komst van expats- woningen.

Wegverkeerslawaai.

Het plan ligt ten oosten van de Plesmanlaan en ten noorden van de Haagse Schouwweg aan de Verbeekstraat 2-12 te Leiden. Het plan betreft een kantoorpand dat tussen de Plesmanlaan en de woonwijk aan de Dr. Lelylaan in een cluster van kantoorpanden ligt. Het gebouw heeft bebouwingshoogte van 16 meter.

In het akoestisch rapport van het adviesbureau Wolf Dicken Adviseurs (bijlage bij het besluit hogere grenswaarden) is de geluidsbelasting vanwege alle relevante wegen met aftrek van de wettelijke correctiefactoren, ter plaatse van de gevels van de nieuwe appartementen inzichtelijk gemaakt.

Uit het akoestisch rapport blijkt dat, de voorkeurswaarde van 48 dB als gevolg van de Plesmanlaan ter plaatse van een aantal appartementen (betreffende aanvraag BV122212 realisatie 38 appartementen) wordt overschreden met 8 dB. De gevelbelastingen vanwege de Plesmanlaan voldoen aan de maximale ontheffingswaarde van de Wgh van 63 dB en voldoen aan de grenswaarde uit het hogere waarde beleid van de Omgevingsdienst West-Holland van 58 dB. Wel zijn voor de appartementen de aanvullende voorwaarden uit het hogere waarden beleid van toepassing omdat de gevelbelasting hoger is dan 53 dB.

Maatregelen om de geluidsbelasting tot de voorkeurswaarde terug te dringen zijn onvoldoende doeltreffend dan wel ontmoeten overwegend bezwaren van verkeerskundige, landschappelijke en/of financiële aard. Door het vaststellen van een hogere waarde is sprake van een acceptabel leefklimaat.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden is gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd van 20 juni t/m 1 augustus 2013. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Door nadere bestudering zijn er ambtelijk in het besluit hogere grenswaarden wijzigingen

doorgevoerd om de woon-en leefklimaat ter plaatse te kunnen blijven garanderen:

- Het akoestisch onderzoek van Wolf Dicken Adviseurs is gebaseerd op verkeerscijfers met een ongelijkvloerse kruising aan de Plesmanlaan waarvan de realisatie niet zeker is. De omgevingsdienst heeft aanvullend de akoestische gevolgen van de variant berekend waarin sprake is van een worst-case situatie met een gelijkvloerse kruising Plesmanlaan-Haagse Schouwweg, feitelijk de huidige situatie. De notitie hiervan is bijgevoegd bij het besluit hogere grenswaarden. Uit de berekeningen blijkt dat de gevelbelasting de hogere waarden uit het hogere waarde besluit niet overschrijden en de gevelbelasting maximaal 56 dB bedraagt.
- Voor 20 woningen binnen het plan is gebleken dat verblijfsruimten aan de meest geluidsbelaste gevel liggen. Om een goede leefkwaliteit te garanderen is als maatregel opgenomen dat de woningen zullen moeten voldoen aan een binnenniveau van 33 dB.

Het besluit hogere grenswaarden wordt op het laatste punt gewijzigd vastgesteld en wordt gelijktijdig met de omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

4.8 Stedenbouwkundige inpassing

Het betreft een ensemble van 4 kantoorgebouwen die begin jaren 80 zijn gebouwd. Dit zijn de eerste gebouwen die langs de Plesmanlaan zijn gebouwd. Het plan betreft een functiewijziging van kantoor naar woonruimtes. Er vinden geen wijzigingen aan de gevel van het gebouw plaats.

Het betreffende gebouw staat op enige afstand van de Plesmanlaan met daartussen als buffer een ander kantoorgebouw. Daarmee is er geen directe confrontatie met de drukke Plesmanlaan, dat gunstig is voor het garanderen van de woonkwaliteit.

Wat de sociale veiligheid betreft wordt goed aangesloten bij het bestaande woongebied De Bockhorst. Het plan heeft geen gevolgen voor de zon- en daglichttoetreding en privacy van de omgeving.

4.9 Verkeer en vervoer

4.9.1 Beleidskader

4.9.1.1 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. Bij de berekening van de parkeereis wordt in beginsel 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.

4.9.1.2 Onderzoeksresultaten

In de huidige situatie is er 3875 m² bruto vloeroppervlakte aan kantoorruimte beschikbaar en zijn er 65 parkeerplaatsen in de parkeergarage aanwezig. De parkeervraag in de huidige situatie bedraagt 73,6 parkeerplaatsen (3875 m² b.v.o. x 1,9 p.p./100 m²).

De kantoorruimte wordt in de toekomstige situatie omgezet naar totaal 47 zelfstandige wooneenheden: 35 eenheden kleiner dan 65 m² en 12 eenheden tussen 65 m² en 100 m². De wooneenheden zullen worden verhuurd. De parkeervraag in de nieuwe situatie bedraagt 36,6 parkeerplaatsen ((35 zelfstandige wooneenheden kleiner dan 65 m² x 0,6 p.p./wooneenheden =) 21 p.p + (12 zelfstandige wooneenheden 65-100 m² x 1,3 p.p./wooneenheden =) 15,6 p.p.)

De parkeereis wordt in de toekomstige daarmee minder dan in de huidige situatie (36,6 p.p. -/- 73,6 p.p. = nihil. Er worden in totaal 64 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt ruimschoots aan de parkeereis voldaan.

4.10 Water

4.10.1 Beleidskader

4.10.1.1 Waterplan Leiden

Met het Waterplan Leiden (2007) 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. 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. Het Hoogheemraadschap hanteert bij nieuw ingediende plannen een oppervlaktecriterium van 500 m². Dit houdt in dat als er sprake is van 500 m² of meer nieuw te verharden oppervlak, er dan watercompensatie is vereist. Het verharde oppervlak dient dan in het plangebied of elders te worden gecompenseerd.

Onderzoeksresultaten

Aangezien er in dit geval geen sprake is van een (toename) van verhard oppervlak van meer dan 500 m², immers de bestaande bebouwing blijft in stand en wordt slechts in pandig gewijzigd, heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat er geen watercompensatie vereist is.

4.11 Wonen

4.11.1 Beleidskader

Beleidsvisie Wonen Leidse Regio 2002

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

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 (als kwalitatieve aspecten van de woningbouwopgave verwerkt. 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, het maken van een kwaliteitssprong en zorgen voor voldoende betaalbare woningen. 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.

Vanuit de Woonvisie wordt getoetst aan een aantal aspecten, namelijk

- = aantal sociale huurwoningen (bij nieuwbouw 20%),
- = levensloopbestendigheid (classificatiesysteem van het RAVG)
- = bergingen en
- = woonmilieu.

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.

Nota Wonen 2020

In de Nota Wonen is aangegeven dat de gemeente Leiden een aantrekkelijke woonstad wil zijn en blijven, een stad van ontdekkingen. Daarvoor is een betere balans nodig tussen vraag en aanbod, versterking van de kwaliteit en voldoende aanbod voor hen die niet op de particuliere markt terecht kunnen.

De gemeente Leiden wil ook in de toekomst een aantrekkelijke internationale kennisstad blijven met ruimte voor de daarbij bijhorende diversiteit aan inwoners en leefstijlen. Om de noodzakelijke groei mogelijk te maken, wordt gekeken naar de mogelijkheden om de aan de binnenstad grenzende buurten een sterker stedelijk karakter te geven. Dat betekent versterking van het centrumstedelijk woonmilieu met als belangrijkste kenmerken een hoge dichtheid en menging van functies en bevolkingsgroepen. Omdat Leiden vooral kenniswerkers wil binden aan de stad is er bij herstructurerings- en nieuwbouwprojecten veel aandacht voor de woonwensen van de zogenaamde 'rode' (vitaliteit) en 'blauwe' (controle) leefstijlen (zie het BSR-model van de Smart Agent Company). Daarbinnen vragen de lage inkomens, de middeninkomens en de studenten extra aandacht.

Op 14 februari 2013 is de Nota Wonen door de raad vastgesteld (rv 12.0111).

Ontwikkelingsvisie 'Leiden, stad van ontdekkingen: profiel 2030'.

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

De stadsvisie zegt onder meer dat Leiden een aantrekkelijke woonstad is door haar centrale ligging in de Randstad, haar historische binnenstad met veel monumenten en grachten, haar culturele aanbod (4e gemeente van Nederland) en de vele kennisinstellingen. Leiden wil deze sterke kanten nog meer uitventen en zich promoten als “Stad van Ontdekkingen” met als pijlers internationale kennisstad en cultuurhistorische binnenstad. Dit betekent dat de vraag naar woningen hier altijd groot zal zijn én dat Leiden zich vooral wil richten op de kenniswerkers. De kenniswerkers, die Leiden graag huisvesten, vormen uiteraard geen homogene groep. Er zijn verschillen in inkomen, in huishoudsamenstelling en in leefstijl. Daarom zorgen we voor voldoende variatie in het woningaanbod, in prijsklasse, typologie en woonmilieus en het bij een aantrekkelijke stad behorende voorzieningenniveau. De stadsvisie betekent dat woningbouwprojecten moeten bijdragen aan versterking van het profiel van Leiden als stad van ontdekkingen en veel kennisinstellingen.

4.11.2 Onderzoeksresultaten

Uit het algemeen woonbeleid en stadsvisie 'Leiden stad van Ontdekkingen' van de gemeente Leiden volgt dat Leiden een aantrekkelijke woonstad is door haar centrale ligging in de Randstad, haar historische binnenstad met veel monumenten en grachten, haar culturele aanbod (4e gemeente van Nederland) en de vele kennisinstellingen. Leiden wil deze sterke kanten nog meer uitventen en zich promoten als “Stad van Ontdekkingen” met als pijlers internationale kennisstad en cultuurhistorische binnenstad. Dit betekent dat de vraag naar woningen hier altijd groot zal zijn én dat Leiden zich vooral wil richten op de kenniswerkers. De kenniswerkers, die Leiden graag huisvesten, vormen uiteraard geen homogene groep. Er zijn verschillen in inkomen, in huishoudsamenstelling en in leefstijl. Daarom zorgen we voor voldoende variatie in het woningaanbod, in prijsklasse, typologie en woonmilieus en het bij een aantrekkelijke stad behorende voorzieningenniveau. Veel expats zijn werkzaam in de kennissector en zijn dus veelal kenniswerkers. De stadsvisie betekent dat woningbouwprojecten moeten bijdragen aan versterking van het profiel van Leiden als stad van ontdekkingen en veel kennisinstellingen.

De appartementen zullen naar verwachting een goede bijdrage leveren aan het opvangen van een deel van de grote vraag naar expatwoonruimte. De locatie Verbeekstraat is een geschikte locatie hiervoor nu het vlakbij het Bio Science Park ligt, waar veel expats werkzaam zijn. Daarbij kunnen de appartementen, mede door de flexibele plattegrond, ook worden gebruikt door andere doelgroepen met een middeninkomen.

Hoofdstuk 5 Procedurele aspecten

5.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht(Wabo)

Op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden indien deze in strijd is met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan in geval van strijdigheid met het bestemmingsplan slechts worden verleend na het voeren van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 Wabo. 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 (Besluit omgevingsrecht) 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, 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.

5.2 Procedure

De ingediende aanvraag om omgevingsvergunning is op meerdere punten strijdig met het vigerende bestemmingsplan Morskwartier. Voor dit bouwplan is in het Besluit Omgevingswet (Bor) geen mogelijkheid opgenomen voor een buitenplanse afwijking.

Daarmee is de juiste juridische - 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 (en de uitgebreide procedure als bedoeld in de Awb).

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

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

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

5.3 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 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.

Voor dit project dat niet past binnen de door de raad vastgestelde kaders en groter is dan 10 zelfstandige woningen, is wellicht een verklaring van geen bedenkingen vereist, afhankelijk of er al dan niet zienswijzen worden ingediend op het ontwerpbesluit. Bij het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit en de ruimtelijke onderbouwing voor dit plan, is als bijlage daarom een ontwerp verklaring van geen bedenkingen gevoegd.

Tijdens de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend. Derhalve is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelaar draagt de kosten voor het realiseren van het project. De financiën van uitvoering van het project zijn volledig voor de rekening van de aanvrager. De gemeente Leiden zal geen investeringen doen.

In artikel 6.12 lid 1 Bro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd, wordt aangemerkt als een bouwplan. Er dient derhalve een exploitatieplan te worden opgesteld.

Er kan echter van worden afgezien, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval zal het kostenverhaal worden geregeld in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst zal door de gemeente Leiden en de ontwikkelaar worden getekend. In deze anterieure overeenkomst zijn onder andere de plankosten (artikel 6.2.4, lid h Bro) en de eventuele kosten als gevolg van planschade (artikel 6.2.4, lid l) geregeld. Met het ondertekenen van deze anterieure overeenkomst is de financiële uitvoerbaarheid van het project aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Het bevoegd gezag is op grond van artikel 6.18 Bor verplicht tijdens de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo, overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en 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. Voor onderhavig plan worden daarom het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Provincie Zuid-Holland en de VROM-inspectie op de hoogte gebracht van de plannen voor het ter inzage leggen van het plan.

De gemeente is conform artikel 3.1.1 Bro jo artikel 3.19 Wabo in overleg getreden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft medegedeeld dat zij voor de realisatie van dit bouwplan een positief wateradvies geeft.

Op grond van artikel 6.12 Wabo zal de ontwerp omgevingsvergunning naar Gedeputeerde Staten worden gezonden. Naar verwachting zijn hier geen provinciale belangen betrokken.

In de brief kenmerk IENM/BSK-2011/168837 heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu aangegeven alleen vooroverleg te willen voeren over de 13 nationale belangen, zoals deze in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn verwoord. Dit bouwplan raakt niet aan een nationaal belang, zodat vooroverleg achterwege kan blijven.

6.2.2 Zienswijzen

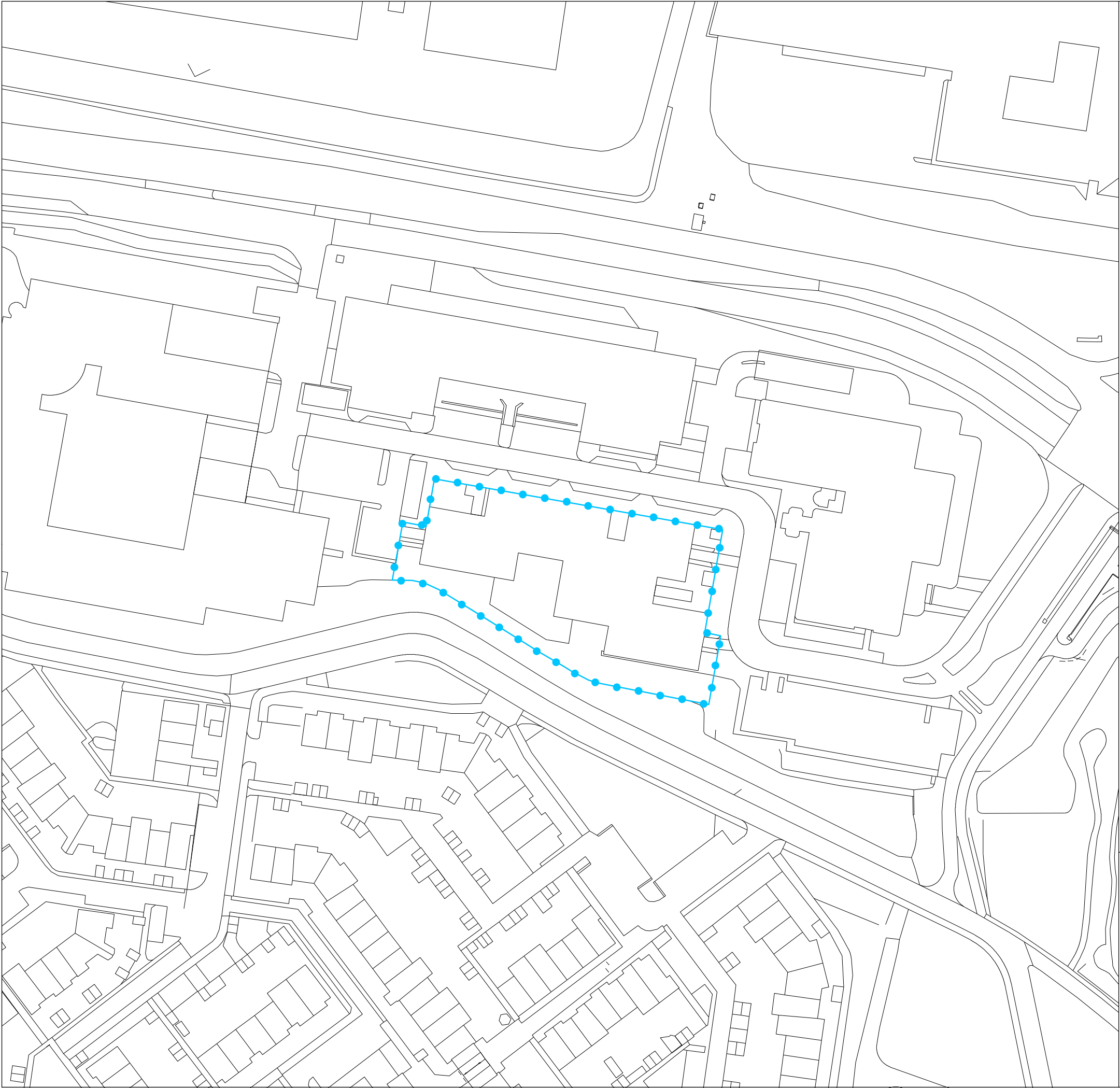
Via publicaties in de Staatscourant, de Stadskrant en middels het versturen van brieven naar omwonenden in de directe omgeving van het plangebied, zal de termijn van terinzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning Verbeekstraat 2-12 worden aangekondigd. Een ieder wordt tijdens deze periode van zes weken in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het voorgenomen plan kenbaar te maken.

Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft van donderdag 20 juni t/m donderdag 1 augustus 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen (afd. 3.4 Awb). Tijdens die termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Door nadere bestudering zijn er ambtelijk in het besluit hogere grenswaarden wijzigingen doorgevoerd om de woon-en leefklimaat ter plaatse te kunnen blijven garanderen. De omgevingsvergunning is hierop aangepast en daarmee gewijzigd vastgesteld.

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1 Plancontour



LEGENDA

PLANGEBIED



grens van de omgevingsvergunning

VERKLARING



o_NL.IMRO.0546.PB00105.dxf



Omgevingsvergunning

Verbeekstraat 2-12

Status	IDN.IMRO		
ontwerp	NL.IMRO.0546.PB00105-0201		
Datum	Schaal	Formaat	Bladnr
05-06-2013	1:1.000	A3	1 van 1
Archiefnummer pdf-versie			
GE-13.164			

Gemeente Leiden, Postbus 9100, 2300 PC Leiden



Leiden

Afdeling Realisatie
Team Onderwijshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening