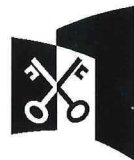


(voor-)ontwerp bestemmingsplan
MORSKWARTIER 1996



Leiden

(VOOR-) O N T W E R P - B E S T E M M I N G S P L A N

M O R S K W A R T I E R 1 9 9 6

Leiden, april 1996

Bestemmingsplan Morskwartier 1996

Inhoudsopgave

<u>1.</u>	<u>Toelichting</u>	Pagina
1.	Inleiding	- 4 -
2.	Begrenzing plangebied	- 4 -
3.	Bestaande situatie	- 4 -
3.1.	Vigerende plannen	- 4 -
3.2.	Geschiedenis	- 5 -
3.3.	Stedebouwkundig karakter	- 7 -
3.4.	Structuurplan 'Boomgaard van kennis'	- 7 -
3.5.	Verkeer en vervoer	- 8 -
3.6.	Groen	- 11 -
3.7.	Volkshuisvesting	- 16 -
3.8.	Ligplaatsenplan Woonschepen	- 17 -
3.9.	Monumenten	- 17 -
3.10.	Winkels, kantoren, praktijkvestigingen en horeca	- 17 -
3.11.	Bedrijfsvestigingen	- 18 -
3.12.	Onderwijs	- 18 -
3.13.	Club- en buurthuizen, kinderopvang- voorzieningen	- 19 -
3.14.	Sportaccommodaties	- 19 -
3.15.	Kerk	- 19 -
3.16.	Begraafplaats	- 19 -
3.17.	Volkstuinen	- 19 -
3.18.	Serviceflats/Verzorgingstehuis	- 19 -
4.	Planbeschrijving, vertaling van de uitgangspunten	- 20 -
4.1.	Algemeen	- 20 -
4.2.	Wonen en werken	- 20 -
4.3.	Onderwijs	- 22 -
4.4.	Club- en buurthuizen, kinderopvang- voorzieningen	- 23 -
4.5.	Horeca	- 23 -
4.6.	Sportaccommodaties	- 23 -
4.7.	Begraafplaats	- 23 -
4.8.	Groen	- 24 -
4.9.	Verkeer en vervoer	- 24 -
5.	Milieuhygiënische aspecten	- 26 -
5.1.	Bedrijven	- 26 -
5.2.	Akoestische paragraaf	- 31 -
5.3.	Bodem	- 36 -
6.	Juridische aspecten	- 41 -
7.	Beeldkwaliteit	- 44 -
8.	Integrale veiligheid	- 46 -
9.	Procedure en overleg	- 48 -
10.	Economische verantwoording	- 50 -

2. Voorschriften

	Pagina
Algemene bepalingen	
Artikel 1 Begripsomschrijvingen	- 52 -
Artikel 2 Wijze van meten	- 56 -
Artikel 3 Antidubbeltelbepaling	- 57 -
Artikel 4 Versnelde realisering	- 58 -
Bestemmingen	
Artikel 5 Woondoeleinden	- 59 -
Artikel 6 Bijzondere Doeleinden	- 63 -
Artikel 7 Kantoren	- 65 -
Artikel 8 Winkels	- 67 -
Artikel 9 Bedrijven	- 68 -
Artikel 10 Benzineverkoop punt	- 71 -
Artikel 11 Horecadoeleinden A	- 72 -
Artikel 12 Horecadoeleinden B	- 73 -
Artikel 13 Garageboxen	- 74 -
Artikel 14 Verkeersdoeleinden	- 75 -
Artikel 15 Verblijfsgebied	- 76 -
Artikel 16 Opslagterrein	- 77 -
Artikel 17 Begraafplaats	- 78 -
Artikel 18 Volkstuinen	- 79 -
Artikel 19 Spoorwegdoeleinden	- 80 -
Artikel 20 Tuin/(Openbaar) Groen/ (Openbaar) Speel terrein	- 81 -
Artikel 21 Sport en Recreatie	- 82 -
Artikel 22 Water	- 83 -
Overige bepalingen	
Artikel 23 Aanlegvergunning	- 84 -
Artikel 24 Algemene vrijstelling	- 85 -
Artikel 25 Wijzigingsbevoegdheden	- 86 -
Artikel 26 Procedure bij wijziging op grond van artikel 25 en bij vrijstelling wanneer de des- betreffende vrijstellings- bepaling dit vereist	- 89 -
Artikel 27 Algemene gebruiksbepaling	- 90 -
Artikel 28 Overgangsbepalingen	- 91 -
Artikel 29 Strafbepaling	- 92 -
Artikel 30 Slotbepaling	- 93 -
Staat van Inrichtingen	- 94 -
Bijlagen:	
1. Inventarisatielijst van bestaande bedrijven	
2. Samenvatting ontvangen reacties	

Toelichting bestemmingsplan Morskwartier 1996

1. Inleiding

Bij brief van 1 december 1989 heeft het College van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland (GS) de gemeente Leiden verzocht verouderde bestemmingsplannen voor 1 januari 1992 te herzien en te vervangen door flexibelere bestemmingsplannen, teneinde de stroom artikel 19 WRO-aanvragen te beperken. In overleg met GS is een planning gemaakt voor het herzien van een groot aantal bestemmingsplannen in Leiden. In dit kader is het bestemmingsplan Morskwartier 1996 - te weten de gebieden Hoge- en Lage Mors, Koppelstein, Bockhorst en Haagsche Schouw - ter hand genomen.

Voor een groot deel van het hieronder beschreven plangebied zijn veertien bestemmingsplannen van kracht. Tien van deze veertien bestemmingsplannen kunnen als verouderd worden gekwalificeerd. De wens om ontwikkelingen te structureren en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, maakt de roep om één bestemmingsplan voor het gehele Morskwartier steeds sterker.

De inbreidingslokatie nr. 62.03 Hoge Morsweg (Kwekerij) uit de nota "Bouwen in bestaande Leidse wijken" (Raadsvoorstel 110 van 1988) en de beleidsvisies uit gemeentelijke plannen zoals het 'Structuurplan', de 'Bomennota', 'Werken naar 2000' en 'Fietsers opstappen' zijn in het plan vertaald.

Het bestemmingsplan heeft een voornamelijk conserverend karakter. Het behoud en de versterking van de woonfunctie, het scheppen van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van (nieuwe) werkgelegenheid en de versterking van de groenstructuur zijn als belangrijkste uitgangspunten in het plan meegenomen.

Om ongewenste ontwikkelingen te kunnen tegengaan heeft de gemeenteraad op 11 april 1995 een voorbereidingsbesluit voor het plangebied genomen.

2. Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Oude Rijn, de gemeentegrens boven de A44, de Plesmanlaan en het spoor langs de Morslaan/Aquamarijnstraat. De grenzen van het gebied zijn op de plankaarten nrs. ST 95073, 95074 en 95075 aangegeven.

3. Bestaande situatie - resultaten van onderzoek en inventarisatie

3.1. Vigerende plannen

Voor het gebied zijn onderstaande bestemmingsplannen van kracht (zie tekening 1):

Archief no:

1. 'Leiden-1933', vastgesteld bij raadsbesluit van 6 november 1933 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 13 februari 1935, nr. B1328/21 (2e afd.) nr. 27/1;
3. 'Rijnsoever', vastgesteld bij raadsbesluit van 16 januari 1934 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 25 juni 1935, nr. 206/2;
12. 'Partieel uitbreidingsplan Morskwartier-West', vastgesteld bij raadsbesluit van 28 juli 1952 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 23 december 1952, nr. 205;
31. 'Leiden- Doctor Lelylaan', vastgesteld bij raadsbesluit van 29 juni 1960 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 6 november 1961, nr. 262 en Koninklijk Besluit van 19 november 1964, nr. 12;
45. 'Leiden-Morskwartier', vastgesteld bij raadsbesluit van 27 juli 1964 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 5 augustus 1965, nr. 2/2;

- 46. 'Leiden-Morskwartier' (voormalig Oegstgeest), vastgesteld bij raadsbesluit van 15 juli 1964 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 5 augustus 1965, nr. 1/1;
- 60. 'Haagse Schouw', vastgesteld bij raadsbesluit van 19 februari 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 13 november 1979, nr. B272911/1 en Koninklijk Besluit van 5 januari 1981, nr. 9;
- 65A. '1e gedeeltelijke herziening Haagse Schouw', vastgesteld bij raadsbesluit van 25 augustus 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 17 maart 1981, nr. 19934;
- 65B. '2e gedeeltelijke herziening Haagse Schouw', vastgesteld bij raadsbesluit van 2 mei 1983, nr. 119 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 3 januari 1984, nr. B 24957;
- 70. 'Stevenshof', vastgesteld bij raadsbesluit van 5 januari 1981 nr. 300 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 14 april 1982, nr. B21360/1 en Koninklijk Besluit van 11 juni 1987, nr. 25;
- 90. '3e gedeeltelijke herziening Haagse Schouw', vastgesteld bij raadsbesluit van 11 februari 1983 nr. 23 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 28 januari 1986, nr. B 19499/1;
- 92. 'Diamantplein e.o.', vastgesteld bij raadsbesluit van 30 januari 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 12 maart 1985, nr. B20628/2;
- 99. 'Leeuwenhoek II' (voorheen 1e herziening Leeuwenhoek), vastgesteld bij raadsbesluit van 24 september 1984, nr. 217 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 2 april 1985, nr. B20780;
- 122. 'Agaatlaan', vastgesteld bij raadsbesluit van 25 augustus 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 2 februari 1993, nr. 61556.

3.2. Geschiedenis

Tot de annexatie in 1966 liep de grens tussen Leiden en Oegstgeest dwars door het Morskwartier. Tot begin jaren 30 was er slechts sprake van gemengde bebouwing tussen weg en water langs de Hoge en Lage Morsweg. De Haagse Schouwweg - die destijds nog doorliep over het universiteitsterrein (Leeuwenhoek) en aansloot op de Endegeesterstraatweg - fungeerde als rijksweg tussen Amsterdam en Den Haag. Er waren wel al plannen om een nieuwe rijksweg aan te leggen, maar de aanleg daarvan stagneerde door de Tweede Wereldoorlog. Na de Tweede Wereldoorlog werd de huidige A44 aangelegd en kwam de functie van de Haagse Schouwweg te vervallen. Omstreeks begin jaren 30 werd gestart met woningbouw aan de Lage Morsweg. De bebouwing zette zich voort langs de grens naar het noord-oosten in de richting van het huidige Plesmanviaduct. Rond de jaren 60 werd in samenwerking met de gemeente Oegstgeest het bestemmingsplan Morskwartier gemaakt. Aan de hand van dit plan werd op het Leidse grondgebied gestart met woningbouw. Na de annexatie van het voormalig Oegstgeester grondgebied werd er gebouwd in de Juwelenwijk en aan de Jan Luykenlaan en Muiderkring. Het tracé van de zogenaamde Verlengde Warmonderweg werd hierbij in acht genomen. In de jaren 70 werd de Plesmanlaan aangelegd. Na het totstandkomen van de nieuwe structuurschets voor Leiden West kwam de functie van de Verlengde Warmonderweg te vervallen. Op deze weg werd nog wel een openbaar vervoer tracé gereserveerd. Aan de hand van de structuurschets zijn eind jaren 70 en begin jaren 80 de woonwijken Koppelstein en Bockhorst gerealiseerd. In die jaren komen ook de Churchillbrug en Doctor Lelylaan tot stand. Langs dit tracé en langs de Diamantlaan, Robijnstraat en tussen Vondellaan en spoorbaan ontstaan in de jaren daaropvolgende de nodige voorzieningen.



- 1 Leiden 1933
- 2 Rijnoever
- 3 Morskwartier West
- 4 31 Dr Lelylaan
- 5 45 Morskwartier (Leiden)
- 6 46 Morskwartier (Oegstgeest)
- 7 60 Haagse Schouw
- 8 65A Eerste gedeeltelijke herziening Haagse Schouw
- 9 65B Tweede gedeeltelijke herziening Haagse Schouw
- 10 70 Stevenshof
- 11 90 Derde gedeeltelijke herziening Haagse Schouw
- 12 92 Diamantplein en omgeving
- 13 99 Leeuwenhoek II
- 14 122 Agaatlaan



Leiden

DIENTS BOUWEN EN WONEN
SECTOR STADSONTWIKKELING
AFDELING STEDEBOUW
LANDESRACHT 72
POSTBUS 8100
2300 PC LEIDEN
TELEFOON 071-518580
TELEFAX 071-5185715



MORSKWARTIER 1996
Ontwerp bestemmingsplan
Overzicht vigerende bestemmingsplannen

scha(a)(en): 1 = 10.000		get.	960125 JAP
wijzigingen		titel.	MKW-BPLN.C
A 960208 JAP uitbr. plangeb.	D	archiefnumm	ST 9600
B	E		
C	F		

3.3. Stedebouwkundig karakter

Het stedebouwkundig plan voor het Morskwartier zoals het zich nu tussen de grenzen van rijksweg 44 - de Rijn - de spoorlijn en de Plesmanlaan presenteert, is een samenraapsel van uitbreidingen in westelijke richting die gedurende een eeuw plaatsvonden. De verschillende stedebouwkundige verkavelingsfilosofieën zijn nog duidelijk zichtbaar. Zo liggen in de wijk het gesloten blok van de jaren voor de Tweede Wereldoorlog, de open verkavelingen van de Juwelenbuurt van de jaren zestig, de hoogbouw uit de periode vlak daarna, de strokenverkaveling aan de Smaragdlaan en tot slot de voor de jaren zeventig karakteristieke kleinschalig uitgewerkte wijkjes Bockhorst en Koppelstein.

Ook zijn in het gebied sporen terug te vinden van oude wegenplannen. In de verkaveling vormden de Jan Luykenlaan en de Cruquiuslaan zo ongeveer de begrenzing van het uit 1964 daterende bestemmingsplan Morskwartier.

Dit geldt ook voor het 'wiebertjesachtige' plateau op de Docos sportvelden, dat als viaduct herinnert aan de vergevorderde plannen in de Duitse tijd m.b.t. Rijksweg 44. De Haagse Schouwweg als oude Rijksweg, de Hoge- en de Lage Morsweg zijn als historische wegverbindingen nog voor een groot deel in het landschap herkenbaar.

Aan de ooit door het Morskwartier tussen Stevenshof en Oegstgeest geprojecteerde zogenaamde Verlengde Warmonderweg herinnert ons nu nog de brede groenstrook oostelijk van Bockhorst, de Agaatlaanflat en de openbaar vervoer- en fietsbrug over de Oude Rijn. Toen deze weg (uit het Structuurplan van 1959) verviel, kon de Plesmanlaan versmald worden en de flat Schouwenhove en de kantoren - tussen de ten dele omgelegde Lage Morsweg en de Plesmanlaan - worden gebouwd.

Het grootste gedeelte van het Morskwartier is vol gebouwd. Rekening houdend met zowel de claims van sportverenigingen en andere grondgebruikers, zoals begraafplaats en volkstuinvereniging als met het intensiveren van de werkfunctie langs de Plesmanlaan en het spoor resteren slechts bouwmogelijkheden door functieverandering, zoals door het vertrek van scholen of een eventuele bedrijfsbeëindiging. Voorts zijn er wensen tot uitbreiding op bestaande lokaties.

3.4. Structuurplan 'Boomgaard van kennis'

Op 11 juli 1995 heeft de gemeenteraad het Structuurplan 'Boomgaard van kennis' vastgesteld. Het plan beoogt op langere termijn een afweging en afstemming te maken van ruimteclaims en legt daarbij de nadruk op gebieden die betekenis voor de stad hebben en voor verandering van functie of ingrijpende verbetering in aanmerking komen. In dit plan wordt een aantal punten genoemd dat betrekking heeft op het plangebied. Zo moet de Plesmanlaan een stedelijke boulevard worden, waaraan de stad zich presenteert en die de stad samenhang geeft. De bebouwing moet zich met de voorkant op de boulevard richten. Langs de Plesmanlaan is solitaire hoogbouw mogelijk. De laan kan dienen als vestigingsplaats voor nieuwe kantoren. Het stedelijk verkeer moet zoveel mogelijk gedwongen worden gebruik te maken van de buitenring van rijkswegen en hoofdroutes. De Plesmanlaan en de Dr. Lelylaan vervullen in het plangebied de functie van hoofdroute. De overige wegen binnen het plangebied dienen uitsluitend als ontsluitingsweg en hebben geen doorgaande functie.

Ter verbetering van de fietsverbindingen is het fietspad langs de Plesmanlaan/Holiday Inn aangesloten op het fietspad van de Ir. Tjalsmaweg en wordt een verbinding gemaakt tussen de Hoge Morsweg naar de Dobbedreef over de Rijn.

Bij de Rijn is ruimte voor gestapelde woningen in een groene woonomgeving. Solitaire hoogbouw kan aan de kwaliteit van de omgeving een bijdrage leveren. Bij ontwikkelingen langs de spoorlijn krijgt het kwaliteitsniveau van de bebouwing extra aandacht.

3.5. Verkeer en vervoer

Hoofdroutes

De Plesmanlaan (2x2 rijstroken) en de Dr. Lelylaan (1x2 rijstroken) zijn twee hoofdroutes, die behalve voor de afwikkeling van het lokale autoverkeer ook een belangrijke regionale functie hebben. Dagelijks rijden er over beide wegen circa 25.000 tot 30.000 auto's (zie tekening 2). Omdat het autoverkeer, ondanks diverse maatregelen op het gebied van het terugdringen van de automobiliteit, nog steeds groeit kan de Dr. Lelylaan op de middellange termijn het verkeer niet meer verwerken.

De Haagse Schouwweg vervult in mindere mate dezelfde functie als de Plesmanlaan, maar verwerkt (en dit zal in de toekomst zo blijven) aanzienlijk minder autoverkeer, zodat de huidige infrastructuur voldoet.

Openbaar vervoer routes

De buslijnen 15 en 16 doorsnijden het plangebied via de Gandhistraat (vrije busbaan), Smaragdlaan, Diamantlaan, Damlaan en Vondellaan. Lijn 13/14 rijdt via de Dr. Lelylaan, Cruquiuslaan, Jan Luykenlaan en Vondellaan. Deze wegen zijn in asfalt uitgevoerd zonder snelheidsbeperkende maatregelen met het oog op comfort en reistijd. Ook rijden er diverse bussen over de Haagse Schouwweg, Dr. Lelylaan en Plesmanlaan.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de dubbele spoorlijn Leiden-Den Haag.

Overige routes

De overige wegen binnen het plangebied kunnen worden aangemerkt als verblijfsgebieden. Teneinde het verblijfskarakter te waarborgen zijn in sommige straten verkeersdrempels aangelegd. Op termijn moeten alle straten van het verblijfsgebied hiervan worden voorzien.

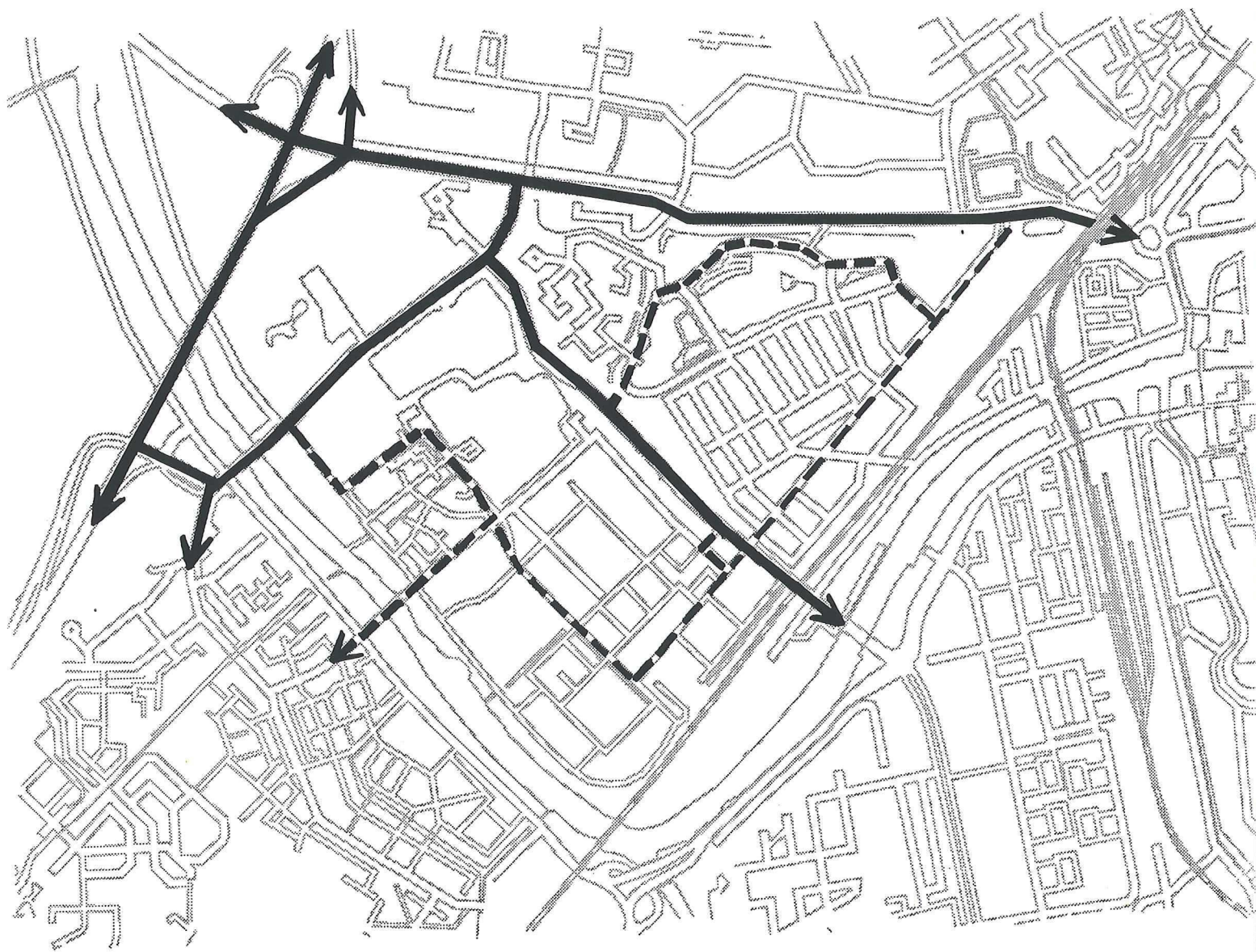
Fietsroutes

Binnen het plangebied ligt een viertal (hoofd)fietsroutes (zie tekening 3):

1. de verbinding vanuit het centrum langs de Plesmanlaan richting Katwijk;
2. de route vanuit het centrum via het Morsviaduct, de Lage Morsweg en de Verbeektunnel naar Oegstgeest;
3. de route vanuit de Stevenshof via de Stevenshofbrug-Agaatlaan-Lage Morsweg naar Oegstgeest via de Leeuwenhoek en
4. de route Diamantlaan-Vondellaan richting NS-station.

Verder liggen er fietsroutes langs de Dr. Lelylaan en de Haagse Schouwweg. Diverse routes behoeven nog aanpassingen. Ook is er behoefte aan een fietsbrug over de Rijn naar station De Vink in het verlengde van de Diamantlaan, waardoor het Morskwartier een goede verbinding krijgt met dit station.

Tekening 2. Verkeersstructuur



Legenda



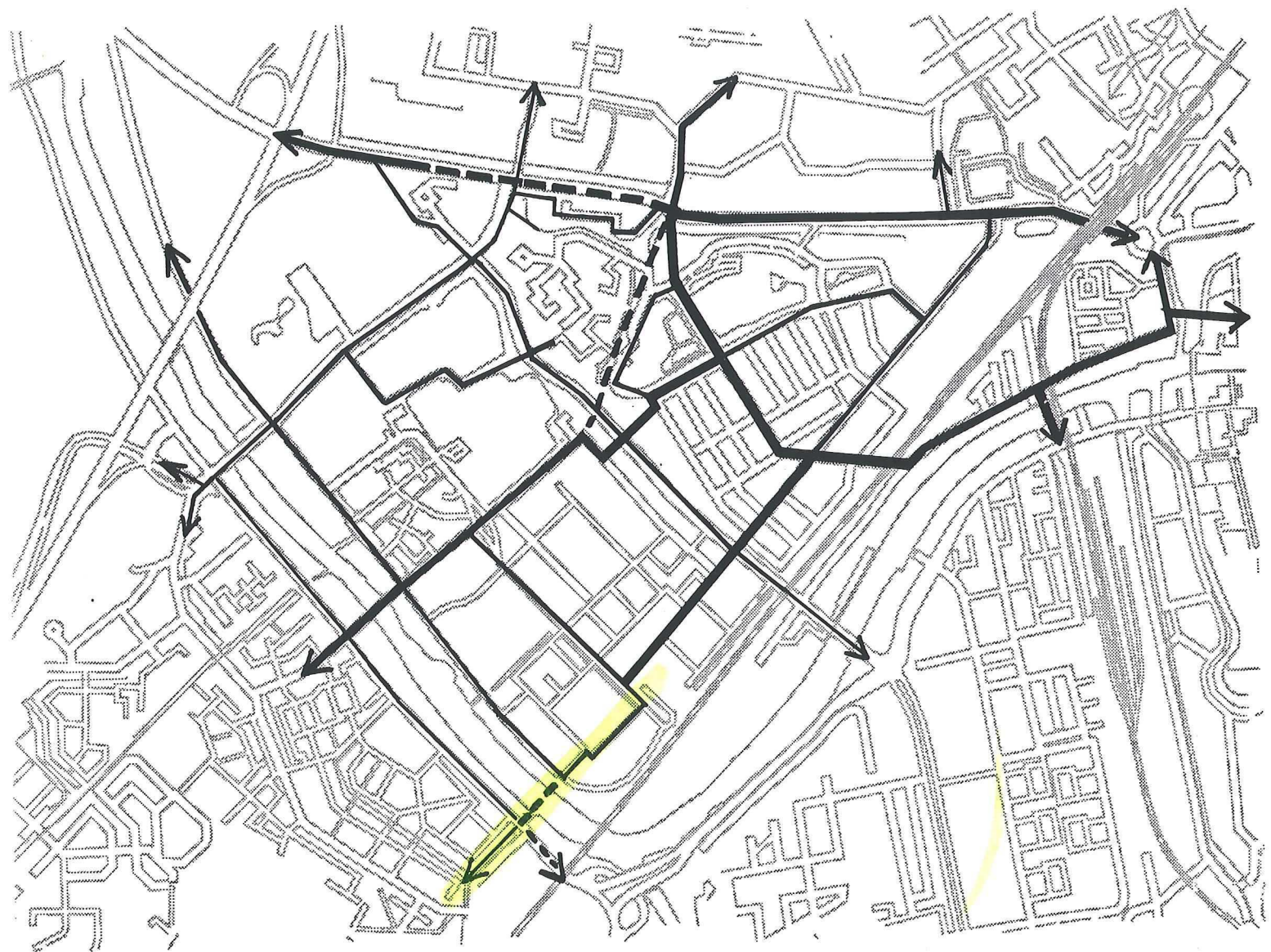
Hoofdroutes






(Bus)ontsluitingsstraten

De overige wegen behoren tot het verblijfsgebied

Tekening 3. Fietsroutes



Legenda

-  Hoofd fietsnet Leiden
-  Onderliggend net
-  Mogelijk nieuw of te verbeteren verbinding

Parkeren

De parkeercapaciteit is in het plangebied toereikend. Op verzoek van bewoners is in de directe omgeving van de Gitstraat 's nachts een parkeertelling gehouden. Geconstateerd is dat in de Opaalstraat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Ter hoogte van de flat, die het dichtst bij de Gitstraat is gelegen, is de bezetting maximaal. Enkele meters verderop is nog voldoende ruimte. In de Agaatlaan is de bezetting 100%. Alleen op de hoek met de Smaragdlaan waren nog enkele plaatsen vrij. Omdat de enkele vrije plaats niet altijd gunstig tegenover de ingang van de flat ligt, wordt er ook op straat geparkeerd. Geconcludeerd moet worden dat de resultaten van de tellingen bevestigen dat de parkeercapaciteit voldoende is.

In de Van Baerlestraat wordt in het groen tegenover de woningen geparkeerd. Het sportpark aan de Haagse Schouwweg zorgt voor parkeeroverlast in de bermen van deze weg.

3.6. Groen

Groenstructuurplan

Het Morskwartier is een potentieel waardevol gebied binnen de groenstructuur van Leiden, omdat het een schakelgebied vormt tussen de landgoederenzone en het centrum van de stad. De Rijn speelt hierin een belangrijke rol langs de rand van de wijk.

Een aaneenschakeling van groen en/of groenelementen in de wijk betekent een verrijking van groen in de stad, omdat er ecologische en recreatieve verbindingen gelegd kunnen worden tussen de verschillende gebieden. Voor het bestemmingsplan wordt met name gekeken naar het maken c.q. verbeteren van de verbindingen tussen het 'buiten gebied' en de stad, zowel uit ecologisch als uit recreatief oogpunt (zie tekeningen 5 en 6).

Het Morskwartier is een groene wijk met een wijkpark dat met groene lobben uitwaaiert door de wijk (zie tekening 4). De Dr. Lelylaan is voor het gebruik van dit wijkgroen echter een barrière. De wijk bezit eveneens een aantal andere functies (bijvoorbeeld sportvelden) waarvan de randbeplantingen een grote rol spelen t.a.v. de ecologische routes.

Groen en speelvoorzieningen

Het aantal m² groen per inwoner bedraagt 26,7; dit getal correspondeert met het landelijk gemiddelde van 26 m². In het gebied liggen 23 speelplekken; 15 voor kleine kinderen van 2 tot 6 jaar, 5 voor kinderen in de leeftijd van 6 tot 12 jaar en 3 voor de oudere jeugd (skatebaan, ontmoetingsplek en basketbal-/voetbalveld).

Bomennota

De in 1994 door de gemeenteraad vastgestelde Bomennota is gericht op ontwikkeling, bescherming, beheer en onderhoud van het bomenbestand. De Bomennota bevat een actieplan voor de verdere ontwikkeling van de bestaande boomstructuur, het verbeteren van het boomonderhoud en het oplossen van actuele beheerproblemen en het ontwikkelen van een juridisch kader voor de aanplant en bescherming van waardevolle bomen.

In de nota wordt de rol van de bomen in het Morskwartier van groot belang geacht. De bomen spelen een belangrijke rol in de diverse buurten met ieder een eigen identiteit. In de woonstraten van de oudere gedeelten van de wijk staan veel bomenrijen. In de nieuwere gedeelten bevindt zich veel snippergroen met bomen. In het Morskwartier staat ook een aantal waardevolle bomen (zie tekening 7).

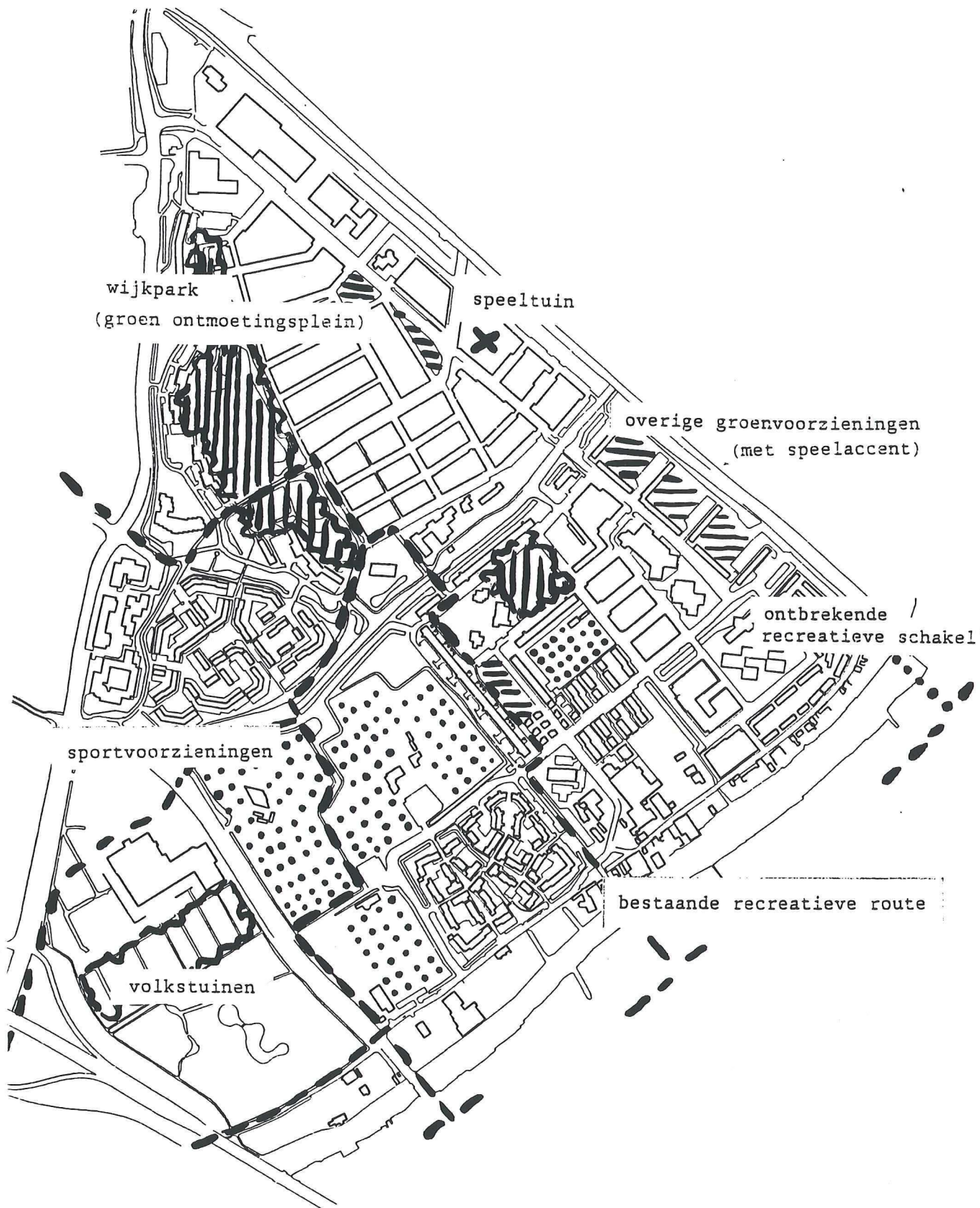
Tekening 4. Hoofdstructuur van het groen



Tekening 5. Ecologische structuur



Tekening 6. Recreatieve structuur



Tekening 7. Boomstructuur en monumentale bomen



3.7. Volkshuisvesting

Algemeen

De woonfunctie in het plangebied is, ondanks het grote deel van het gebied dat die functie heeft, niet dominant. De invloed van structurerende elementen zoals het spoor, de Haagse Schouwweg, de Plesmanlaan, de Rijn, de doorsnijding door de Dr. Lelylaan en de bedrijvigheid langs deze infrastructuur dragen bij aan een afwisselend stadsmilieu, waarin wonen prominent aanwezig is.

In het plangebied wordt 72% van de woningen verhuurd door corporaties. De verhouding eengezinswoningen-gestapelde bouw is met 35 tot 65 in het licht van ontwikkelingen op het gebied van huishoudengrootte evenwichtig te noemen. Voorzover in het woongebied woningen kunnen worden toegevoegd, is het op basis van deze omstandigheden gewenst in dezelfde verhouding koopwoningen bij te bouwen.

Het handhaven van de kwaliteit van het woonmilieu blijft de nodige aandacht krijgen. Door corporaties en gemeente is door middel van strategische (ver)nieuwbouw aan de Agaatlaan, de Turkooislaan/Smaragdlaan, Turkooislaan/Topaaslaan en Saffierstraat/Opaalstraat fors geïnvesteerd om de kwaliteit op peil te houden.

Woningdifferentiatie

In het plangebied wordt gestreefd naar enkele toevoegingen aan de woningvoorraad. De voorkeur gaat uit naar gelijkvloerse drie- of vierkamerwoningen met lift. Aangezien nieuwe woningen in principe aanpasbaar gebouwd moeten worden, zal het type maisonnette, met uitzondering van de begane grond, vermeden moeten worden. Aanpasbaar bouwen is een bijzondere vorm van Duurzaam Bouwen. Dat wil zeggen bouwen volgens de handleiding Duurzame Woningbouw van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting. De gemeenteraad heeft hieromtrent de nota 'Tekenen voor de Toekomst' vastgesteld. Bij de ontwikkeling van bouwplannen zal deze handleiding als leidraad dienen.

De balans in de eigendomsverhouding in het gebied slaat door naar de verhuur. Op basis van cijfers per 31 december 1993 telt het plangebied 9.150 inwoners.

De leeftijdsopbouw in het plangebied is als volgt:

0-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-44	45-54	55-64	65-79	80+
1457	430	788	1036	840	1350	1099	737	954	459

Deze opbouw is een redelijke afspiegeling van het gemiddelde in de stad. Een verdere vergrijzing van de bevolking valt te verwachten. Weliswaar is de groep 55 tot 64-jarigen gedaald, maar niet zo sterk als het stedelijk gemiddelde. Daarachter zit een grote groep 20 tot 54 jarigen en het aantal jeugdigen vertoont een scherpe daling. De bevolkingsdichtheid ligt duidelijk lager dan het stedelijk gemiddelde.

Het gebied telt 4.147 zelfstandige woningen en 66 eenheden met gemeenschappelijke voorzieningen. De bezettingsgraad van de woningen daalde van 3.35 in 1970 tot 2.17 in 1994.

In de Mors is het aandeel personen met een buitenlandse nationaliteit iets lager dan het gemiddelde van Leiden (6%). Er wonen 580 personen met een buitenlandse nationaliteit. Binnen het plangebied zijn de concentraties van personen met een buitenlandse nationaliteit verschillend. Zo ligt het percentage voor de Hoge Mors en Transvaal op 7% en de Lage Mors op 3%. In onderstaand overzicht zijn de eigendomsverhoudingen van de zelfstandige woningen gesplitst.

Eigendomsverhouding	Aantal
Eigenaar/bewoners	1.175
Woningbouwverenigingen	2.178
Stichting Huisvesting werkende jongeren	203
Overige non profit instellingen	156
Institutionele beleggers	239
Particuliere verhuurders	190
Onbekend	6
Totaal	4.147

In onderstaand overzicht zijn de zelfstandige woningen opgesplitst naar type:

Type	Aantal
Eengezinswoningen (vrijstaand)	32
Eengezinswoningen (niet-vrijstaand)	1.446
Boven/beneden woningen	477
Flats	2.055
Maisonettes	130
Onbekend	7
Totaal	4.147

3.8. Ligplaatsenplan Woonschepen

Bij raadsbesluit nr. 173 d.d. 25 september 1989 heeft de gemeenteraad de Verordening op de woonschepen en bedrijfsvaartuigen en ligplaatsen woonschepen vastgesteld.

Uit deze Verordening blijkt dat er in het plangebied 12 ligplaatsen zijn opgenomen.

3.9. Monumenten

In het plangebied staan 6 rijksmonumenten, te weten Rhijnhofweg 1/1a, 1b, 2, 3 en 4 en Hoge Morsweg 140.

3.10. Winkels, kantoren, praktijkvestigingen en horeca

Er is een groot winkelcentrum aan het Diamantplein; enkele perifeer gelegen winkels zijn gevestigd op de hoek Lage Morsweg/Vondellaan en in Koppelsein.

De uitsplitsing van het winkelaanbod is als volgt:

Branche	Aantal	Oppervlakte
<u>Diamantplein</u>		
Voeding- en genotmiddelen	8	1.552
Kleding	2	32
Drogisterij	1	87
Huishoudelijke artikelen	1	136
Bloemen, planten, dieren	2	129
Foto- en juweliersartikelen	1	47
Sportartikelen en speelgoed	1	50
<u>Lage Morsweg</u>		
Voeding- en genotmiddelen	2	84
Kleding	1	47

Branche	Aantal	Oppervlakte
<u>Koppelstein</u>		
Voeding- en genotmiddelen	1	23
IJzerwaren, verf, hout	1	1.770
Huishoudelijke artikelen	1	36
Bloemen, planten, dieren	1	-

In het plangebied bevinden zich enkele kantoorlokaties aan de Haagse Schouwweg, de Verbeekstraat en Plesmanlaan. Een hotel (Holiday Inn) met congresruimte en racketcentrum bevindt zich aan de Haagse Schouwweg. Een restaurant (Engelberthahoeve) is gelegen aan de Hoge Morsweg. Op enkele plaatsen zijn woonhuizen in gebruik als kantoor- en praktijkruimte. Voor zover bekend doet zich op dit moment geen bedreiging voor van verdringing van woonruimte door kantoren en/of praktijkvestigingen.

3.11. Bedrijfsvestigingen

De bedrijvigheid in het plangebied is in het kader van de totstandkoming van dit bestemmingsplan geïnventariseerd met behulp van gegevens van de Dienst Milieu & Beheer van de gemeente Leiden (bedrijvenbestand Milieutoezicht), de Kamer van Koophandel en van de afdeling Economische Zaken van de gemeente Leiden. Daarin is aangegeven welke bedrijven onder de Wet Milieubeheer vallen.

In deze (onder bijlage 1) opgenomen lijst is per bedrijf aangegeven welk soort activiteit wordt verricht, of het bedrijf al dan niet vergunning- of meldingplichtig is volgens de Wet milieubeheer en de milieucategorie volgens het in hoofdstuk 5 (Milieuhygiënische aspecten) beschreven systeem. Tegen een bedrijfsvestiging is in principe geen bezwaar als de afstand ten opzichte van de gevoelige bestemmingen (zoals woningen), die is toegestaan voor dat type bedrijf, niet wordt overschreden. Elk bedrijf is op zijn werkelijke milieubelasting getoetst om het oordeel 'zonder bezwaar inpasbaar in het bestemmingsplan' uit te kunnen spreken. Als het in principe toegestane bedrijf - ondanks het voldoen aan de vergunningvoorschriften of algemene regels - toch nog onaanvaardbare milieuhinder veroorzaakt, moet het bedrijf worden wegbestemd. In het bestemmingsplangebied is hiervan echter op dit moment **geen** sprake.

Naast de reeds bestaande, in de lijst opgenomen bedrijven, zullen in het plangebied, gezien de belangrijke woonfunctie, alleen winkels en dienstverlenende bedrijven worden toegestaan, voorzover deze vallen in categorie 1 of 2, of daarmee gelijkgesteld kunnen worden.

3.12. Onderwijs

In het plangebied bevinden zich de onderstaande schoolcomplexen:

Basis onderwijs

De Morskring, Morslaan 1
Pacelli, Damlaan 22
De Schakel, Storm Buysingstraat 18a
E.L.S., P.C. Hoofdtlaan 12

Speciaal onderwijs

De Weerklank, Robijnstraat 100

Voortgezet onderwijs

Da Vinci College, Vondellaan 35
Holtlant College, Turkooislaan 131
Emilie Knappert, Storm Buysingstraat 18c
SPB Rijnland West, Gitstraat 2

HTIB en Opslag afdeling Accommodaties van de Sector Accommodaties van de Dienst Cultuur & Educatie bevinden zich op het Maansteenpad 2.

3.13. Club- en buurthuizen, kinderopvangvoorzieningen

In het plangebied bevinden zich een club- en buurthuis (Morschwijck, Topaaslaan 19), een wijkaccommodatie (Morschkwartier, Lage Morsweg 14a) en diverse kinderopvangvoorzieningen. Deze laatste voorzieningen zijn gevestigd in:

Dribbel, Clubhuis Morschwijck, Topaaslaan 19 en Duimelot, Lage Morsweg 14a (peuterspeelzalen), Nooitgenoeg, Maansteenpad 2 en Prikkebeen, Robijnhof 1 (kinderdagverblijven).

3.14. Sportaccommodaties

In het plangebied bevinden zich de volgende sportvoorzieningen:

- Sportpark Morskwartier I/Haagse Schouwweg (voetbal)
- Sportpark Morskwartier II/Smaragdlaan (voetbal)
- Sportpark Morskwartier/Smaragdlaan 101 (rugby)
- Sportpark Saffierstraat/Saffierstraat (korfbal)
- Tafeltennisvereniging Docos/Hoge Morsweg 201

Een overdekte sporthal (3 Octoberhal) staat aan de Smaragdlaan 99; de overdekte ijsbaan staat aan de Vondellaan 41 en een racketcentrum is aanwezig in Holiday Inn aan de Haagse Schouwweg.

3.15. Kerk

In het plangebied staat de Maranathakerk, Lage Morsweg/Dijkstraat 2a.

3.16. Begraafplaats

Op de Laan te Rhijnhof 4 bevindt zich de begraafplaats en crematorium Rhijnhof. Het terrein van de begraafplaats werd in 1908 aangekocht. Vanaf 1910 wordt er op het terrein begraven. In 1991 is op het terrein een crematorium gesticht. Jaarlijks vinden er op Rhijnhof circa 500 begravingen en circa 1.000 crematies plaats. Tot de ingebruikneming van het crematorium werd het monumentale pand aan de Rijn gebruikt als aula. Dit pand is thans in gebruik als woonhuis.

3.17. Volkstuinen

Tussen de begraafplaats Rhijnhof en Holiday Inn werd in 1979 het volkstuincomplex Veldheim gerealiseerd. De oppervlakte van het terrein bedraagt 31.400 m². De vereniging telt 76 leden en tuinen. Het aantal leden op de wachtlijst bedraagt 15. Per jaar komen er gemiddeld 3 tuinen vrij.

3.18. Serviceflats/Verzorgingstehuis

De serviceflat 'Schouwenhove' bevindt zich aan Schouwenhove 27; het verzorgingstehuis met bejaardenwoningen 'Robijnzicht' staat aan het Robijnhof 1.

4. Planbeschrijving, vertaling van de uitgangspunten

Algemeen

Dit bestemmingsplan beoogt enerzijds een planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkelingen in het Morskwartier en anderzijds het bestaande karakter van het gebied als woonwijk vast te leggen en te handhaven. Overeenkomstig de nota "Werken naar 2000" is één van de centrale doelstellingen van het gemeentelijk beleid het behoud van de bestaande werkgelegenheid en het scheppen van randvoorwaarden ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe werkgelegenheid. Tegelijkertijd wordt er naar gestreefd op middellange termijn voldoende flexibiliteit te bieden voor functiewijzigingen.

Wonen en werken

Uitgangspunt voor het gehele plangebied is de bestaande woon- en werkfuncties te handhaven en waar mogelijk te versterken. Onderstaand volgt een beschrijving van lokaties waarop ontwikkelingen danwel veranderingen in de nabije toekomst zijn te verwachten. De grootste veranderingen doen zich voor langs de Hoge Morsweg (Kwekerij, Schulpen Schuim en Holtlant College).

1. Lokaties nabij Holiday Inn aan de Plesmanlaan (wonen en werken)

Het betreft hier twee lokaties. De ene ligt aan de zijde van Rijksweg 44; de andere ligt op de hoek van de Haagse Schouwweg/Plesmanlaan. Op deze lokaties wordt gedacht aan afrondende hoekoplossingen, die zowel recht doen aan de betekenis en de ligging aan Rijksweg 44 als aan de zeer belangrijke aansluiting naar de Dr. Lelylaan. Het parkeren dient onder de bebouwing aan de achterzijde te worden gesitueerd. Voor de functies van beide lokaties wordt gedacht aan kantoren. De hoogte kan variëren van 4 tot 7 lagen. Voorts mag binnen de aangegeven grenzen van het Holiday Inn complex een hoteltoeren gebouwd worden van maximaal 40 meter. Aan de Haagse Schouwweg op het terrein van Holiday Inn wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Gedacht wordt aan maximaal 70 terraswoningen in vijf bouwlagen.

2. Lokatie Hoge Morsweg (bij Formido) (wonen)

Tegenover de Pal Maleterstraat en achter de woningen 142 t/m 148 aan de Hoge Morsweg is een groot complex loodsen (tussen de nieuwbouw van Formido en het verlengde van de Veenwatering) gesloopt. Op deze hoeklokatie is een bouwplan ontwikkeld voor 56 woningen. Het bouwplan behelst een toren van 13 bouwlagen met een vleugel van 4 bouwlagen aan de Rijn richting Formido. Het parkeren is gesitueerd achter de bestaande woningen aan de Hoge Morsweg. Een laan met bomen van de Pal Maleterstraat naar de entree van de woontoren scheidt het parkeerterrein van een groenplek, die wordt toegevoegd aan het naastgelegen parkje. Een brug maakt de samenhang nog functioneler. Aan de Hoge Morsweg wordt aan de uitgebogen waterlijn een goed beschutte zit- en speelhoek gesitueerd. Het bouwplan sluit nauw aan bij de wensen uit het Structuurplan, waarin hogere bebouwing op strategische punten langs de Rijn wordt voorgestaan.

3. Schulpen Schuim (wonen)

Concept nov 95 *LOK1*
Bij besluit van 19 december 1995, nr. 95.0179, heeft de gemeenteraad ingestemd met het aankopen van de panden van Schulpen Schuim aan de Turkooislaan en de verkoop van een perceel grond aan de Le Pooleweg (Roomburg). Op deze lokatie kunnen (rekening houdend met de geluidzone van Scheepswerf Akerboom) ongeveer 50 etagewoningen met een maximale hoogte van 15 meter worden gebouwd. Op het deel dat niet bebouwd kan worden, wordt gedacht aan een groen speelveldje.

*Met terrein Schulpen Schuim 20 niet bebouwd worden, en wordt dus groen/speelveldje
Dus bijna alle woningen worden gebouwd op "kuchery-terrein"*

Is dit 55 of 50 dB??

Waarvoor is het gebied bepaald naar
de bebouwing op (zie blz 36)

Conceptbeheer van de LHWT
(aan de wijk)

Alleen kintje
d'recht kintje
Roaring
van de Rijn

In concept
beheer van de
nog op
- voor de
heel pas
over de
of de
- niet per
de wonin
met onder
karakter
Wat is er
karakter
regel

4. Lokatie Kwekerij Hoge Morsweg (wonen)

Deze lokatie staat al in de nota 'Bouwen in bestaande Leidse wijken'. De grens van de 55 dB geluidsbelasting van Akerboom verdeelt het terrein in een deel aan de Hoge Morsweg dat niet en dat wel bebouwd kan worden.

Voorgesteld wordt om het gebied te ontsluiten via de Carneoolstraat door deze straat door te trekken richting Saffierstraat. Een haakvormig bebouwingsblok in 3 tot 4 lagen scheidt het verharde parkeerdeel met weg van een flinke speel- en groenvoorziening aan de Hoge Morsweg. Als het bedrijf van Akerboom zich ooit zal verplaatsen kan dit groenparkje zich voortzetten over de Hoge Morsweg tot aan het water van de Rijn.

Aan de overzijde van het water langs de Saffierstraat kan met ondiepe terrastuintjes aan het water nog een rijtje eengezinswoningen worden gebouwd. Hiermee kan de strokenverkaveling aan weerszijden van de Smaragdlaan wordt afgerond. Het appartementenblok kan circa 60 woningen bevatten, uitgaande van maximaal 5 lagen. Totaal mogen er niet meer dan 70 woningen worden gerealiseerd.

Op het ontstane buurtparkje zal ook een trapveld en speelweide voor de oudere jeugd moeten worden opgenomen.

5. Lokatie Gitstraat-Dr. Lelylaan (werken)

Op de lokatie tussen de Gitstraat en de Dr. Lelylaan wordt gedacht aan de vestiging van een rouwcentrum. Door de komst van dit rouwcentrum wordt het mogelijk om een tweede ontsluiting op de Dr. Lelylaan te realiseren. Voor dit bouwplan zal voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden aangelegd.

6. Lokatie Vierlinghlaan (wonen)

De Stichting Werkende Jongeren heeft plannen tot uitbreiding van het bestaande gebouw. Deze uitbreiding met circa 40 woningen in 5 tot 6 lagen, kan plaatsvinden langs de Vierlinghlaan. Het parkeren kan geheel geschieden op het parkeerterrein aan de oostzijde van het hoofdgebouw. De hoek aan de Dr. Lelylaanzijde blijft groen. Het park Kweeklust - voor de flats van de Jan Luykenlaan en Cruquiuslaan - kan daardoor aan de Vierlinghlaan eindigen.

7. Lokatie Vondellaan-Liam (werken)

Volgens informatie wordt het onderdeel reparatie van vrachtwagens van de Vondellaan verplaatst naar elders. Mogelijk kan dit aanleiding zijn om ook op dit punt aan de Vondellaan het gezicht vanaf het spoor te verbeteren. Dit is wellicht mogelijk door een iets hogere kantoorbebouwing (20 tot 25 meter). De overgang van de lagere bebouwing tussen de Vondellaan, het spoor en de hogere kantoorstoren van Heeremac kan daardoor worden verbeterd.

8. Lokatie Jacob Catslaan (wonen)

Het idee bestaat om het gat aan de Jacob Catslaan - in het verlengde van de Tesselschadestraat - te sluiten met de bouw van 2 woningen.

9. Lokatie Plesmanlaan/Vondellaan (werken)

Langs de Plesmanlaan is ruimte voor de bouw van een kantoor in circa 6 lagen. Deze hoogte sluit aan bij de gemiddelde hoogte van de toekomstige bebouwing langs de Plesmanlaan. Tussen dit gebouw en het gebouw van Heeremac kunnen een groen- en waterpartij en parkeervoorzieningen worden aangelegd. Deze voorzieningen dienen ontsloten te worden vanaf de Vondellaan. In de hoek bij het Plesmanviaduct mag tot ongeveer 10 lagen gebouwd worden. De bomerrij parallel aan de spoordijk dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.

10. Maansteenpad (kinderopvang/clubhuis en wonen)

Op een gedeelte van het voormalige terrein van de openbare basisschool De Hoeksteen komt een kinderdagverblijf, een clubgebouw voor de Turkse arbeidersvereniging in Nederland, de HTIB en opslagruimte voor onderwijs. Op het terrein wordt het eveneens mogelijk enkele woningen te realiseren. Het aantal boven de genoemde voorzieningen te bouwen woningen mag maximaal 10 bedragen met een maximale hoogte van 5 lagen. De woningen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de integrale veiligheid.

In aanvulling op de bovengenoemde lokaties zijn in het bestemmingsplan voor zes lokaties een zogenaamde Wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit betekent dat de bestemming(en) die op de plankaarten zijn aangegeven door Burgemeester en Wethouders - onder een aantal voorschriften en een te volgen procedure - kunnen worden gewijzigd naar bijvoorbeeld Woondoeleinden. Het betreft hier de onderstaande lokaties:

11. Steenopslag/Sportterrein Haagse Schouwweg (Wijzigingsgebieden I en II)

Voor deze terreinen en een stukje eigendom van Rijkswaterstaat aan de Rijn is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. Voor een groot gedeelte van het terrein is in het vigerende bestemmingsplan 'Haagse Schouw' ook al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

12. Lokatie Holtlant College (Wijzigingsgebied III) aan de Turkooislaan

Na vertrek van de school komt deze lokatie vrij voor woningbouw. Van de bestaande gebouwen leent het 4 verdiepingen hoge schoolgebouw aan het water zich goed voor verbouw tot woningen.

Een probleem doet zich voor met de geluidgrens rond de scheepswerf Akerboom. Deze grens maakt een klein deel van het terrein ongeschikt voor woningbouw. Bij de verkaveling zal met bovengenoemde factor rekening moeten worden gehouden. Op het terrein wordt gedacht aan 75 etagewoningen met een maximale hoogte van 30 meter.

13. Lokatie Akerboom (Wijzigingsgebied V)

Bij eventueel vertrek van Scheepswerf Akerboom kunnen op de terreinen maximaal (80) woningen gebouwd worden.

14. Lokatie Saffierstraat t.p.v. korfbalveld (Wijzigingsgebied VI)

Mocht deze lokatie aan de Saffierstraat vrijkomen dan kan dit terrein worden gebruikt voor de bouw van circa 40 eengezinswoningen in strokenbouw. Omdat recent onderzoek heeft aangetoond dat er een gebrek is aan speelruimte voor de oudere jeugd wordt een derde van het terrein ingericht als speelveld. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Saffierstraat tussen de Koraalstraat en de Parelstraat.

Voor Wijzigingsgebied IV (Veldheim) wordt verwezen naar het onderdeel Begraafplaats van dit hoofdstuk.

Onderwijs

Voor het basisonderwijs worden op korte termijn geen ontwikkelingen verwacht. De school aan de Turkooislaan (Holtlant) staat te koop. Voor deze lokatie wordt door een projectontwikkelaar een woningbouwplan ontwikkeld. Voor zowel het basis- als het voortgezet onderwijs wordt het eigendom van de gebouwen, de toewijzingsverantwoordelijkheid en de beoordelingsbevoegdheid gedecentraliseerd van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap naar de gemeenten.

Voordeel van deze ontwikkeling is dat de gemeente in een vroeg stadium op de hoogte is van voorgenomen wijzigingen in de huisvesting van zowel openbare als bijzondere scholen.

Een nadeel is de lagere rijksvergoeding in verband met efficiency-korting. Om een efficiëntere inzet van middelen te bevorderen is sinds 1991 een grootscheepse schaalvergrotingsoperatie in gang gezet. Daarmee wil de overheid bereiken dat:

- a. kleine scholen zoveel mogelijk worden gefuseerd met grotere;
- b. een bestuur meerdere scholen gaat besturen;
- c. een optimaal gebruik wordt gemaakt van de al bekostigde onderwijsgebouwen en
- d. het onderwijsaanbod binnen de gemeente zo breed mogelijk blijft.

Binnen het voortgezet onderwijs is deze operatie bijna afgerond. Er moet nog wel een optimaler gebruik worden gevonden voor de beschikbare gebouwen. Voor het basisonderwijs zijn de plannen voor schaalvergroting gereed. De plannen leiden echter niet tot het vrijkomen van gebouwen, omdat voorlopig een aantal scholen door middel van fusie kan blijven bestaan. Voor het speciaal onderwijs zijn vanaf 1998 veranderingen te verwachten. Consequenties voor de gebouwen zijn op dit moment nog niet aan te geven.

Club- en buurthuizen, kinderopvangvoorzieningen

Er bestaat geen behoefte deze voorzieningen uit te breiden. Voor naschoolse opvang bestaan plannen deze bij het kinderdagverblijf Nooitgenoeg, Maansteenpad.

Horeca

In het bestemmingsplangebied is via een Algemene vrijstelling de mogelijkheid opengelaten voor de vestiging van zowel een café als bijvoorbeeld een snooker-/biljartcentrum of een sport-/balletschool.

Sportaccommodaties

In het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt dat de sporthal aan de Smaragdlaan kan worden uitgebreid, danwel dat er een tweede hal in gebruik kan worden genomen.

De IJshal aan de Vondellaan, die in de winter als ijshal en in de zomer als carting-baan wordt gebruikt, zoekt naar mogelijkheden het gebouw met een verdieping uit te breiden. In het Structuurplan wordt gesproken over meer aandacht voor het gezicht van Leiden vanuit de trein. De Vondellaan wordt hierbij met name genoemd. De IJshal heeft thans een wat loodsachtig karakter. Met de opbouw van twee verdiepingen is het mogelijk het aanzicht en de verschijningsvorm van de IJshal te verbeteren.

Begraafplaats

De Stichting Beheer Begraafplaats Rhijnhof heeft op basis van een capaciteitsprognose berekend dat in het jaar 2000 de huidige begraafplaats vol is. Gelet op de te verwachten stijging van het aantal uitvaarten (begraven en cremieren) dient rond de eeuwwisseling een uitbreiding van de begraafplaats, aula- en condoleanceruimte plaats te vinden. Uitbreiding van de begraafplaats kan uitsluitend plaatsvinden op het volkstuincomplex Veldheim. De volkstuinvereniging heeft nog een huurcontract tot het jaar 2000. Van gemeentewege is toegezegd dat de volkstuinen pas zullen worden verplaatst als er een alternatieve lokatie voor de vereniging is gevonden.

In het bestemmingsplan is daarom op het Volkstuincomplex Veldheim een wijzigingsbevoegdheid gelegd. Dit artikel geeft de mogelijkheid om de bestemming van Volkstuinen te wijzigen in Begraafplaats. Bij uitbreiding van de Begraafplaats dient rekening gehouden te worden met de relevante artikelen uit de Wet op de lijkbezorging. Zo dient er een visuele afscheiding opgericht te worden om de privacy op en buiten de begraafplaats te waarborgen, dient er een geohydrologische afscheiding te zijn danwel te kunnen worden gerealiseerd en dient de afstand tussen bebouwing en begraafplaats tenminste 20 meter te zijn.

Groen

De hoofddoelstelling voor het gebied is het versterken van de ecologische en recreatieve verbindingen met het omliggende groen conform de op tekening 4 aangegeven groenstructuur. Om dit te kunnen verwezenlijken zal aan onderstaande belangrijke voorwaarden voldaan moeten worden.

- De in het plangebied aanwezige waardevolle bomen of boomgroepen dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven.
- Gezien de schakelfunctie van het Morskwartier dienen de aanwezige voet- en fietsroutes gehandhaafd en waar nodig verbeterd en of uitgebreid te worden (zie tekening 6).
- Langs de verschillende wegen en watergangen dienen groene bermten te worden gemaakt en/of gehandhaafd om de ecologische verbindingen tussen de omliggende gebieden te kunnen realiseren. Deze groene bermten dienen vrij van obstakels te zijn. Van de waterwegen zal met name de Rijn vanwege zijn historische betekenis in de toekomst meer ecologisch moeten worden ingericht om zo te kunnen bijdragen aan het ecologische infrastructuurnet (zie tekening 5).
- Sommige gebieden in het westelijk deel van het Morskwartier moeten opgewaarderd worden om de gebruiksfunctie te vergroten (zie tekening 6).

Verkeer en vervoer

Hoofdroutes

De Dr. Lelylaan maakt deel uit van het stedelijk hoofdwegennet. Er wordt gestreefd naar het interwijken en doorgaand verkeer uitsluitend via deze hoofdstructuur af te wikkelen. Het (boven)regionale verkeer moet zich afwikkelen via een ring van rijkswegen rond de stedelijke contour, waar ook rijksweg All-west (die de A4 en de A44 moet verbinden) deel van kan uitmaken. De eventuele aanleg van de All-west is afhankelijk van de uitkomsten van het in het Regionaal Verkeers- en Vervoerplan Vervoerregio Rijn- en Bollenstreek (RVVP) opgenomen studieproject 'verbeteren oost-west wegverbinding in de Leidse agglomeratie'. Komt de All-west er niet dan zal de Dr. Lelylaan in de toekomst het verkeer niet meer kunnen verwerken met alle gevolgen voor de directe omgeving. Een verdubbeling van het aantal rijstroken is dan gewenst. Inclusief verbreding moet dan voor de hele weg circa 20 meter worden gereserveerd. De Dr. Lelylaan heeft nu 2 rijstroken van 4.5 meter (= 9 meter). Bij een eventuele verdubbeling komen er 4 rijstroken van 3 meter (= 12 meter). Voor de verbreding is 3 meter extra ruimte nodig. De groenstructuur (ecologische- en boomstructuur) wordt hierdoor aangetast. Bij een eventuele aanleg van een vrije bus- of trambaan zal ook de Plesmanlaan gereconstrueerd moeten worden (zie onder Openbaar vervoer).

Openbaar vervoer

Op verzoek van Rijkswaterstaat en de Provincie Zuid-Holland is in het bestemmingsplan op de hoek van de SW4 en de A44 de aanleg van een transfeurium (een overstappunt van de auto op het openbaar vervoer) met een Mc Drive mogelijk gemaakt.

Vanaf het transferium is een vrije busbaan in de middenberm van de Plesmanlaan gedacht richting NS-station. Dit heeft tot gevolg dat het dwarsprofiel van de Plesmanlaan wijzigt (verschuiven rijbaan en fietspad) en het ruimtebeslag van de weg groter wordt. Er zijn plannen van het Rijk om naast de A44 een busbrug over de Oude Rijn te realiseren om zo de doorstroming van de bus te garanderen. Op langere termijn moet rekening gehouden worden met een tramtracé in de middenberm van de Plesmanlaan; de groenstructuur (ecologische- en boomstructuur) wordt hierdoor aangetast. Bij het Plesmanviaduct is hiervoor dan een extra tunnelbuis onder het spoor nodig.

Indien lijn 48 na evaluatie definitief de voorgestelde route gaat rijden (Vijf Meilaan - Sweelincklaan - Boshuizerkade - Haagweg - Noordeinde - NS-station) in plaats van (Vijf Meilaan - Vrijheidslaan - Koninginnelaan - Lammenschansweg - Breestraat) dan rijdt deze lijn tussen NS-station en Trompweg (nabij station De Vink) parallel aan lijn 30. In de toekomst is het daarom wellicht mogelijk om lijn 30 tussen het NS-station en de Stevenschhof te vervangen door lijn 13/14. Lijn 13/14 zou dan via de route Vijf Meilaan - Trompweg - De Vink - Dobbedreef - Stevenschofdreef - Agaatlaan - Hoge Mors kunnen rijden in plaats van Sweelincklaan - Boshuizerkade - Haagweg - Dr. Lelylaan. Dit betekent dat er tussen de Agaatlaan en de Vierlinghlaan een verbinding over de Dr. Lelylaan moet komen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat lijn 13/14 via de Leeuwenhoek naar het NS-station gaat rijden. Daarvoor is het nodig dat tussen de Van Ravelingenstraat en de Verbeekstraat een busvoorziening wordt gerealiseerd.

Fietsroutes

De ontbrekende fietsschakel naar Katwijk langs het Holiday Inn hotel is voltooid en takt aan op het fietspad ter hoogte van de Dr. Lelylaan. De behoefte aan een rechtstreekse verbinding langs de Plesmanlaan tussen het Stationsplein en het fietspad langs de SW4 blijft bestaan. Een ontbrekende schakel is een fietsverbinding vanuit het Morskwartier over de Rijn naar station De Vink. In het bestemmingsplan is deze ontbrekende schakel opgenomen. Uit fietsstudies van de gemeente blijkt dat voor een groot aantal (potentiële) fietsers geen rechtstreekse routes beschikbaar zijn. In het Morskwartier is de verbinding Stevenschhof - Oegstgeest (via Leeuwenhoek) een kansrijke route om het aantal autoverplaatsingen terug te dringen ten gunste van de fiets. De route is in het bestemmingsplan opgenomen.

Tweede aansluiting Hoge Mors op de Dr. Lelylaan

De fietsers hebben behoefte aan een fietsoversteek in het verlengde van de Agaatlaan. Wanneer de route van buslijn 13/14 verlegd zou worden naar de Agaatlaan vraagt dit ook om een oversteek. De beide oversteken kunnen gecombineerd worden als een tweede aansluiting op de Dr. Lelylaan. De bebouwing van de lokatie aan de Gitstraat kan de vraag naar een tweede aansluiting nog eens versterken. In het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt dat ter hoogte van de Gitstraat een volwaardig T-kruispunt met verkeerslichten kan worden aangelegd.

Stoomspoorbaan

De stoomspoorbaan over de Haagse Schouwweg is een toeristische verbinding tussen Katwijk en Leiden en is in de oostelijke berm (stadszijde) geprojecteerd. Met de ruimte die deze stoomspoorbaan nodig heeft is bij de herinrichting van de Haagse Schouwweg rekening gehouden. In het bestemmingsplan Leeuwenhoek is in de noordberm van de Plesmanlaan ruimte voor een stoomspoorbaan gereserveerd.

5. Milieuhygiënische aspecten

5.1. Bedrijven

Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven in een woongebied kan een zeker spanningsveld oproepen. Dit wordt veroorzaakt door de potentiële en aanwezige milieubelasting die met deze bedrijfsactiviteiten samenhangen. Dit geldt zowel in de situatie dat de bedrijvigheid verspreid door de wijk voorkomt als in het geval dat de bedrijven geconcentreerd zijn op een bedrijventerrein. De manier waarop en de mate waarin een bedrijf als hinderlijk ervaren wordt, hangt van het volgende af:

- de aard van de bedrijfsactiviteiten,
- de aanwezigheid van andere bedrijvigheid (cumulatie),
- de aard van de woonomgeving (bijv. rustige of drukke woonwijk),
- de afstand tussen het bedrijf en de woningen.

Instrumentarium

Om het hiervoor genoemde spanningsveld te beheersen zijn twee instrumenten voorhanden: het bestemmingsplan en de milieuwetgeving.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in globale zin voor bepaalde delen van het gebied bepaalde bedrijven al dan niet toe te staan (zonering). Het is daarom nodig om in de algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplangebied de (on)wenselijkheid van bepaalde vormen van bedrijvigheid te benoemen. Er kan dan worden getoetst of aanwezige bedrijvigheid als gevolg daarvan wegbestemd zou moeten worden, terwijl voorkomen wordt dat in de toekomst ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden.

Via de milieuwetgeving kan dit algemeen beleid uit het bestemmingsplan per bedrijf "op maat worden gesneden". De milieuwetgeving, en dan met name de Wet milieubeheer (voorheen de Hinderwet), regelt namelijk bij vestiging van een individueel bedrijf door middel van vergunningen of algemene regels (AMvB), welke voorzieningen er getroffen moeten worden om de milieubelasting tegen te gaan of in ieder geval te beperken.

Uitgangspunten

De milieubelasting kan worden beperkt door het scheppen van een zekere afstand tussen bedrijven en woningen. Afhankelijk van de afstand tot de woningen kunnen bepaalde bedrijfsactiviteiten worden toegestaan. Deze afstand wordt weer bepaald door de milieubelasting van de betreffende bedrijfssoort.

De milieubelasting van de verschillende soorten bedrijvigheid wordt bepaald op basis van de publikatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (geheel herziene uitgave; 1992), die in opdracht van de VNG door Adviesburo DHV is samengesteld. Hierin zijn de in Nederland voorkomende soorten bedrijvigheid ingedeeld volgens de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

In de door DHV gebruikte indicatieve methode zijn per bedrijftype de volgende milieuaspecten getoetst:

- geurhinder;
- stofhinder;
- geluidhinder;
- gevaar.

Per aspect wordt een bepaalde afstand aangegeven die minimaal aangehouden moet worden tussen het bedrijf en het milieugevoelige object.

Er worden 6 categorieën onderscheiden, met afstanden variërend van 0-10 meter tot meer dan 1500 meter. In en grenzend aan een woonwijk worden in principe alleen de categorieën 0, 1 en 2 toegestaan (afstanden 0 en 30 meter).

Vrijstellingsbevoegdheid

Bij de eerste vaststelling van de potentiële milieubelasting van een bedrijf wordt uitgegaan van een gemiddeld, modern bedrijf. Individuele bedrijven kunnen hiervan afwijken. Het systeem is dan ook zo flexibel dat een bedrijf dat een aanzienlijk lagere milieubelasting veroorzaakt dan het gemiddelde, dichter bij woningen gevestigd kan worden. Daarnaast is het mogelijk dat nieuwe technologische ontwikkelingen de milieubelasting van een bedrijf drastisch verlagen.

Om de flexibiliteit van het systeem te waarborgen zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd via een vrijstellingsprocedure een in een hogere categorie ingedeeld bedrijf te plaatsen in een lagere categorie, voor zover aannemelijk gemaakt kan worden dat een concrete bedrijfsvestiging zodanig van aard en van invloed op de omgeving is dat deze geacht mag worden gelijkwaardig te zijn aan ter plaatse uitdrukkelijk toegelaten bedrijfssoorten.

In deze vrijstellingsprocedure is de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren door belanghebbenden opgenomen.

Beoordelingsmethodiek

De beoordeling van bestaande en toekomstige bedrijvigheid gaat als volgt in zijn werk:

1. Alle bestaande bedrijvigheid in het plangebied wordt in het kader van het bestemmingsplan geïnventariseerd.
2. Per bedrijf wordt de SBI-code bepaald en bekeken of het bedrijf valt onder het regime van de Wet milieubeheer. Indien dit het geval is wordt de milieucategorie volgens de hiervoor onder "uitgangspunten" beschreven werkwijze vastgesteld.
3. Als de vastgestelde categorie van een bedrijf overeenkomt met een op die plaats toegestane categorie is er in principe geen bezwaar. Elk bedrijf wordt echter ook op zijn werkelijke milieubelasting getoetst voordat het oordeel "zonder bezwaar inpasbaar in het bestemmingsplan" wordt uitgesproken. Als het in principe toegestane bedrijf ondanks het voldoen aan de vergunningvoorschriften of algemene regels toch onaanvaardbare milieuhinder veroorzaakt wordt het wegbestemd. Als een bestaand bedrijf is ingedeeld in een zwaardere categorie dan op die plaats is toegestaan wordt beoordeeld of er onaanvaardbare milieuhinder is of dat het bedrijf erin is geslaagd zijn milieuhinder terug te brengen tot een niveau waarop het in de praktijk valt binnen de op die plaats wel toegestane milieucategorie. In dat geval wordt geoordeeld dat het specifieke bedrijf zonder bezwaar inpasbaar is in het bestemmingsplan.
4. Met het bestemmingsplan kan ongewenste toekomstige bedrijvigheid worden geweerd. Dat kan door het opnemen van globale bepalingen in het bestemmingsplan (ofwel delen daarvan) met betrekking tot de daar toegestane categorieën bedrijvigheid. Ook kunnen specifieke bepalingen worden opgenomen in de vorm van staten van bedrijfsactiviteiten. In beide gevallen worden voorgenomen bedrijfsactiviteiten - met inachtneming van de vrijstellingsmogelijkheid - aan deze bepalingen getoetst.

In bestemmingsplangebieden die overwegend uit een woongebied bestaan kan voor toekomstige bedrijvigheid met een globale aanduiding van de toegestane categorieën volstaan worden. Andere categorieën bedrijven worden daarmee uitgesloten, dan wel beperkt tot aangewezen zones in het bestemmingsplangebied.

In plangebieden met een meer gemengd karakter kan het nodig zijn een positieve en/of een negatieve staat van bedrijfsactiviteiten op te nemen. Van AMvB bedrijven wordt de milieuhinder niet middels een milieuvergunning, doch via het stellen van algemene regels beïnvloed.

In bepaalde - door de Wet milieubeheer aangegeven situaties - kunnen aanvullende regels worden voorgeschreven. Waar bepaalde AMvB bedrijven - ondanks het voldoen aan alle aan hen gestelde regels - overlast aan omwonenden kunnen bezorgen, moet plaatsing op een negatieve lijst worden overwogen. Voorbeelden van dit soort bedrijven zijn timmerwerkplaatsen, garages en horecabedrijven.

Bestaande bedrijvigheid

In de als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen Inventarisatielijst van bestaande bedrijven in het plangebied is de hiervoor weergegeven methode gebruikt. In de inventarisatielijst is per bedrijf het volgende aangegeven:

Adres, huisnummer, bedrijfsnaam, bedrijfsaard, WM (valt het bedrijf onder de Wet milieubeheer, J(a) of N(ee)); M/V (Is het bedrijf M(eldingsplichtig), V(ergunningplichtig) of B(eide) in het kader van de Wet milieubeheer); SBI-code; Vngcat. (Vng-categorie volgens de hiervoor beschreven methode);

Afst. ((gewenste) Afstand die het bedrijf zou moeten innemen ten opzichte van woningen; categorie 1: 10 meter, categorie 2: 30 meter, categorie 3a: 50 of categorie 3b: 100 meter, categorie 4: 200-500 meter).

De meerderheid van de bedrijven valt niet onder de Wet milieubeheer of valt in categorie 1 of 2. Deze bedrijven geven geen aanleiding tot opmerkingen. Elf bedrijven/instellingen vallen in categorie 3 en drie bedrijven vallen in categorie 4. De betreffende bedrijven voldoen in de meeste gevallen aan de gewenste afstand. Het is niet wenselijk om binnen deze zones woningen te bouwen.

Voor Machinefabriek Van der Mey geldt een afstandsnorm van 200 meter (categorie 4). Geconstateerd is dat voor de huidige bedrijfsvoering gezien de relatief beperkte schaal van de activiteiten de bestaande afstand van 50 meter tussen het bedrijf en woningen volstaat. Bij uitbreiding van de activiteiten door het bedrijf, zal echter de door de VNG aangehouden 200 meter-zone moeten gaan gelden. Dit betekent dat een eventueel toekomstige uitbreiding van het bedrijf vanwege de bestaande bebouwing op deze plek niet mogelijk is.

Voor de IJshal geldt een afstandsnorm van 100 meter (categorie 3b) en ook hier staan woningen op een afstand van circa 50 meter. Hoewel ook in dit geval niet voldaan wordt aan de gewenste afstand, geldt ook voor de IJshal dat de huidige situatie op met name het gebied van externe veiligheid, geen aanleiding geeft tot het wegbestemmen van dit bedrijf.

Op het moment van ontwerp van dit bestemmingsplan is het bedrijf Schulp Schuim nog gevestigd binnen het plangebied. Het is een categorie 4 bedrijf dat tussen woningen staat. Onder normale bedrijfsomstandigheden veroorzaakt het bedrijf de laatste jaren weinig overlast in de buurt. Er is een gaswasser voorgeschreven die stankproblemen moet voorkomen. Brand is een risicofactor vanwege de aanwezige stoffen. Daarom zijn extra preventieve maatregelen voorgeschreven en genomen.

Gezien de potentiële gevaren die bij voortzetting van dit bedrijf blijven bestaan is voortzetting ongewenst en dit bedrijf moet dus wegbestemd worden.

Ten slotte ligt in het plangebied Scheepswerf Akerboom (categorie 4), die behoort tot de "grote lawaaimakers", waarvoor de provincie bevoegd gezag is. In het kader van artikel 53 Wgh is rond de scheepswerf Akerboom een geluidzone vastgesteld. De inrichting is nader beschreven in de akoestische paragraaf. De conclusie is dat het bedrijf gehandhaafd kan blijven.

Toekomstige bedrijvigheid

In het plangebied zijn enkele nieuwe bedrijfslokaties aangewezen. Zo wordt het mogelijk gemaakt om op de IJshal en de Liamgarage (Vondellaan 41 en 45) kantoren te bouwen. Aan de Gitstraat wordt een lokatie aangewezen voor de realisatie van een uitvaartcentrum.

Staat van Inrichtingen

Bij de samenstelling van de Staat van Inrichtingen is gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', geheel herziene uitgave, 's Gravenhage, juli 1992. Ook voor de gebruikte SBI-kodes wordt naar deze uitgave verwezen. De Staat van Inrichtingen is onderdeel van het bestemmingsplan.

Het gehele plangebied is vooral een woongebied. De meeste in het plangebied gevestigde bedrijven vallen in categorie 1 of 2 met een gewenste afstand ten opzichte van woningen van 10 of 30 meter. Bedrijven uit deze categorieën belasten het milieu in principe weinig en passen daardoor goed in dit plangebied.

Bedrijven in categorie 1 kunnen vrijwel altijd zonder bezwaar tussen woningen een plaats vinden. Categorie 2 bedrijven zijn meestal gevestigd in aparte gebouwen (winkels, bedrijfsgebouwen).

Bij het opstellen van de Staat van Inrichtingen is uitgegaan van de huidige bestemming van de lokaties. De toekomstige vestiging van bedrijven uit categorieën 3 is, op enkele lokaties na, niet gewenst. Categorie 4 is niet toegestaan als toekomstige vestiging.

Lokaties waar een categorie 3 bedrijf is toegestaan zijn:

- a. gebied Bijzondere Doeleinden Opaalstraat, Topaaslaan, Maansteenpad en Gitstraat,
- b. Lage Morsweg 102
- c. Vondellaan 41
- d. enkele lokaties met een bedrijfsbestemming aan de Hoge Morsweg
- e. Opslagterrein aan de Hoge Morsweg
- f. Sport- en Recreatieterreinen
- g. begraafplaats met het crematorium
- h. bedrijvenlokatie Vondellaan 45

De overige lokaties met een andere bestemming dan wonen mogen meestal bedrijven bevatten die ten hoogste in categorie 2 vallen.

De selectie van de in de Staat van Inrichtingen opgenomen bedrijven heeft plaatsgevonden op basis van milieuhygiënische criteria en de wenselijkheid van eventuele vestiging vanuit de optiek van ruimtelijke ordening. Indien de gewenste afstanden worden gehanteerd zullen in principe geen milieuhygiënisch ongewenste situaties ontstaan.

Toelichting bij de bestemmingen

Winkels

Op en in de naaste omgeving van het Diamantplein is het wijkwinkelcentrum gevestigd. Hier is plaats voor detailhandel en kleine dienstverlenende bedrijven.

Een lokatie met kleinere buurtwinkels in een aaneengesloten blok is gelegen aan de Lage Morsweg. Bedrijven die hier passen vallen in de categorie buurtverzorgende detailhandel.

Aan de Haagse Schouwweg is een grafstenenwinkel en een bloemenzaak gevestigd. In het kader van het milieu zijn er geen redenen om de vestiging van andere vormen van detailhandel tegen te gaan.

Bijzondere doeleinden

Lokaties met deze bestemming bieden ruimte aan scholen, een bibliotheek, een verzorgingstehuis, een buurthuis, een wijkgebouw van de gemeente, een kerk met een wijkcentrum en een uitvaartcentrum. Het merendeel van deze activiteiten valt in categorie 1 of 2. Het buurthuis (Morschwijk) valt in categorie 3.

Kantoor

Binnen het bestemmingsplangebied liggen enkele kantorenlokaties. Kantoren uit diverse branches zijn toegestaan. Op enkele lokaties is een limiet gesteld aan het oppervlak. De kantorenbestemming aan de Verbeekstraat, Plesmanlaan en Vondellaan staat naast de hoofdactiviteit kantoor ook nevenactiviteiten toe in de vorm van een klein laboratorium, een keukeninrichting en een kantine.

De wens bestaat in de toekomst boven de IJshal verdiepingen met kantoren toe te staan. Bij de uitvoering hiervan zal op de veiligheid gelet moeten worden. Doorschakeling van het alarmsysteem naar deze kantoren is een voorwaarde.

Bedrijven

In het plangebied zijn enkele lokaties waar geclusterd bedrijven voorkomen. Er is geen sprake van een aaneengesloten industriegebied.

De bedrijven zijn conform het huidige gebruik bestemd. Op enkele lokaties berust een wijzigingsbevoegdheid die inhoudt dat indien een bedrijf beëindigd wordt of verplaatst wordt, woningbouw op die lokatie gerealiseerd kan worden.

Horeca A en B

In het plangebied is sprake van twee echte horecabestemmingen. De lokatie Haagse Schouwweg geeft ruimte aan het Holiday Inn hotel. Aan de Hoge Morsweg is nog een restaurant gevestigd. De wens bestaat in het gebied nog een horeca-lokatie te ontwikkelen. Hierbij zal rekening gehouden moeten worden met de gewenste afstanden ten opzichte van woningen en de verkeersaantrekkende werking.

Opslagterrein

Aan de Hoge Morsweg 201 is de steenwisselplaats van de gemeente gevestigd. Tijdelijk zal hier ook de mogelijkheid zijn om grof huishoudelijk afval in te nemen van burgers. In het bestemmingsplan is dit opgenomen. De opslag van maximaal 35 m³ grof huishoudelijk afval is toegestaan.

Sport en Recreatie

In het gebied liggen diverse sportlokaties. De bestemming sluit aan bij huidig gebruik. Ten behoeve van de accommodaties zijn kantines toegestaan.

Begraafplaats

Deze lokatie biedt ruimte aan het crematorium en de begraafplaats.

Benzineverkooppunt

Deze lokatie is in overeenstemming met het gebruik bestemd.

Opmerking over bestemming Woondoeleinden

Op enkele lokaties in het plangebied komen bedrijven voor binnen een woongebied. Het betreft enkele kleine bedrijven in de Tesselschadestraat, de Jacob Catslaan en de Hoge Morsweg.

De woonbestemming sluit 'aan huis gebonden bedrijvigheid' niet uit. Duidelijk moet echter zijn dat de uitgroei van deze vorm van bedrijvigheid tot activiteiten die naar de omgeving meer belastend zijn niet kan worden toegestaan. Voorbeelden hiervan zijn een opvang voor enkele kinderen aan huis die langzaam uitgroeit tot een crèche of na-schoolse opvang of de ontwikkeling van een fysiotherapie-praktijk tot een sportschool. Als richtlijn kan worden aangehouden dat activiteiten die in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een grotere gewenste afstand hebben dan 10 meter in een woonomgeving niet gewenst zijn.

5.2. Akoestische paragraaf

Inleiding

Het akoestisch klimaat wordt bepaald door drie geluidbronnen, wegverkeer, spoorwegverkeer en bedrijven.

In dit bestemmingsplan worden tien lokaties aangegeven waarop nieuwbouw van woningen mogelijk is. In deze paragraaf wordt de akoestische situatie van deze lokaties beschreven.

Normstelling

Wegverkeer

Elke weg heeft een geluidszone zolang niet op basis van een geluidniveaukaart is aangetoond dat de geluidbelasting op een afstand van 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. Zo'n kaart is niet voor het gebied gemaakt zodat in elke zone waar nieuwbouw van woningen mogelijk is, de geluidsbelasting moest worden berekend. Wegen die binnen een woonerf zijn gelegen of waarvoor een maximum rijsnelheid geldt van 30 km. per uur vallen niet onder de hiervoor genoemde regeling en hebben daarom geen geluidszone. Er hoeft dan geen bijzondere aandacht geschonken te worden aan de akoestische aspecten. Op grond van de Wet geluidhinder [Wgh] gelden voor nieuwe situaties [bestaande wegen en nieuwe nog niet geprojecteerde woningen] de volgende normen:

	<u>binnenstedelijk</u>	<u>buitenstedelijk</u>
voorkeursgrenswaarde	50 dB(A)	50 dB(A)
maximaal toelaatbaar	65 dB(A)	55 dB(A)
maximaal toelaatbaar binnen	35 dB(A)	35 dB(A)

Bij de bepaling van de geluidsbelasting mag, ingevolge artikel 103 Wgh, 5 dB(A) worden afgetrokken alvorens te toetsen aan de hiervoor genoemde normen.

Spoorwegverkeer

voorkeursgrenswaarde	60 dB(A);
maximaal toelaatbaar	73 dB(A);
maximaal toelaatbaar binnen	37 dB(A).

Aherbaan

Industrielawaai

voorkeursgrenswaarde
maximaal toelaatbaar
maximaal toelaatbaar binnen

50 dB(A);

55 dB(A);

35 dB(A).

Lokaties

De geluidbelasting vanwege de drie eerder genoemde bronnen [indien van toepassing] zijn op de volgende lokaties onderzocht.

1. Hoge Morsweg (bij Formido);
2. Haagse Schouwweg (Steenopslag/Sportterrein);
3. Holtlant College, Turkooislaan;
4. Kwekerij Hoge Morsweg;
5. Saffierstraat (korfbalveld);
6. Vierlinghlaan;
7. Jacob Catslaan;
8. Schulpen Schuim [na het verplaatsen van het bedrijf is het de bedoeling op deze lokatie woningen te realiseren];
9. Maansteenpad en
10. Holiday Inn (zijde Haagse Schouwweg).

Wegverkeer

Bij de berekeningen van de geluidbelastingen is uitgegaan van verkeersintensiteiten zoals in de toekomstige situatie verwacht worden [het jaar 2005].

De berekeningen zijn uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode I [SRM I].

Uit de resultaten van de geluidberekeningen blijkt dat na aftrek van de 5 dB(A) ex artikel 103 Wgh op de volgende lokaties de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Hier hoeft geen procedure "Verzoek hogere grenswaarde" te worden gevolgd.

1. Hoge Morsweg (bij Formido)

3. Holtlant College, Turkooislaan

Hierbij wordt opgemerkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden indien de bouwrooilijn op circa 20 meter uit de as van de Hoge Morsweg en op circa 15 meter uit de as van de Turkooislaan is geprojecteerd.

*Rooi van
van Hoge*

4. Kwekerij, Hoge Morsweg

Indien de bouwrooilijn op circa 10 meter uit de as van de Hoge Morsweg en de Saffierstraat is gelegen, wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

5. Saffierstraat (korfbalveld)

Indien de bouwrooilijn op circa 12 meter uit de as van de Saffierstraat is gelegen, wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

7. Jacob Catslaan

De geluidsbelasting op de gevels van de [twee] woningen, veroorzaakt door het verkeer op de Vondellaan, zal de voorkeursgrenswaarde niet overschrijden.

8. Schulpen Schuim

Voor deze lokatie is het verkeer op de Turkooislaan van invloed. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden indien de bouwrooilijn op circa 15 meter uit de as van de Turkooislaan is geprojecteerd.

Bij bebouwing van de volgende lokaties wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden:

2. Haagse Schouwweg (Steenopslag/Sportterrein)

De lokatie waar momenteel de zg. "Steenopslag" en het sportveld DIOK zijn gesitueerd, is gelegen tussen de Haagse Schouwweg, de Hoge Morsweg en de Smaragdlaan. De lokatie ligt binnen de zones van genoemde wegen en eveneens binnen de zone van rijksweg A44.

Er is berekend op welke afstanden van [de as] van de vier wegen de voorkeursgrenswaarde respectievelijk de maximaal met ontheffing toelaatbare grenswaarden wordt bereikt. De resultaten van het onderzoek zijn de volgende:

wegdeel	afstand voorkeursgrenswaarde	afstand maximaal toelaatbaar met ontheffing
RW A44	ca. 550 meter	circa 290 meter
Haagse Schouwweg	80	7.5 meter
Hoge Morsweg	35	7.5 meter
Smaragdlaan	25	7.5 meter

Conclusie

Op basis van de resultaten van de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden indien de afstanden tussen rooilijn en de wegen kleiner zullen zijn dan vermeld. De maximaal toelaatbare grenswaarde wordt nergens overschreden zodat in principe woningbouw mogelijk is.

6. Vierlinghlaan

Een deel van deze uitbreiding heeft direct zicht op de Dr. Lelylaan.

Conclusie

Indien de bouwrooilijn op circa 40 meter uit de as van de Dr. Lelylaan is gelegen, is een [toekomstige] geluidbelasting berekend van 66 dB(A). Op deze lokatie wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden, maar is woningbouw wel mogelijk.

Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek zal een verzoek tot vaststelling hogere grenswaarden bij het college van Gedeputeerde Staten worden aangevraagd.

9. Maansteenpad

Het ligt in de bedoeling op deze lokatie maximaal 10 woningen te realiseren. De lokatie ligt binnen de zone van de Dr. Lelylaan en heeft gedeeltelijk zicht op de Dr. Lelylaan.

De geluidbelasting zal maximaal circa 65 dB(A) bedragen. Hieruit volgt de noodzaak de procedure hogere grenswaarden te volgen.

10. Terrein Holiday Inn (zijde Haagse Schouwweg)

Het bestemmingsplan maakt woningbouw aan de zijde van de Haagse Schouwweg mogelijk. Gedacht wordt aan maximaal 70 terraswoningen in vijf bouwlagen. De lokatie ligt in de zones van de Haagse Schouwweg, de Plesmanlaan en de A44. Uit akoestisch oogpunt is dit een gecompliceerde situatie. Voor wat betreft de bijdrage van het verkeer (op de Haagse Schouwweg en de Plesmanlaan) zal de maximaal toelaatbare waarde niet worden overschreden. De procedure hogere grenswaarden dient echter wel te worden gevolgd.

Een en ander is afhankelijk van de hoogte van het geluidniveau ten gevolge van het verkeer op de A44. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 55 dB(A) wordt mogelijk overschreden. Op dit moment ontbreken nauwkeurige berekeningen om een en ander te kunnen toetsen. Wellicht moet er voor deze woningen een scherm langs de A44 worden opgericht.

Spoorwegverkeer

Binnen de bestemmingsplangrenzen ligt een deel van het spoortraject Leiden-Den Haag, tussen Plesmanlaan en de spoorbrug nabij "De Vink". De geluidzone heeft een breedte van 300 meter gerekend vanaf de buitenste spoorstaaf.

Binnen deze zone moet aandacht geschonken worden aan de akoestische gevolgen vanwege het railverkeer indien er in de toekomst **nieuwe** geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen binnen deze zone zouden worden gerealiseerd. Geen van de genoemde bouwlocaties valt binnen deze zone.

In het kader van RAIL 21 heeft de Nederlandse Spoorwegen in verband met het viersporig maken van het traject Leiden-Den Haag de benodigde geluidsschermen geplaatst ter bescherming van de **bestaande** woningen. De juiste lokatie en de hoogte van de diverse schermen voor zover gelegen binnen de bestemmingsplangrenzen, zijn gebaseerd op akoestisch onderzoek van het adviesbureau Van Dorsser, rapportnummer 9013303.D, d.d. 5 november 1990.

Dit onderzoek vond plaats in opdracht van de Nederlandse Spoorwegen en heeft de geluidbelasting van de huidige en de toekomstige gevelbelasting op de woningen gelegen langs de spoorbaan bepaald.

Uitgangspunt voor de berekeningen van de huidige situatie is de spoorwegintensiteit van het jaar 1987. Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van de intensiteiten van het jaar 2000.

Als gevolg van de reconstructie van de spoorbaan en het station zal de gevelbelasting gemiddeld 68 dB(A) bedragen.

Industrielawaai

Algemeen

Binnen het bestemmingsplangebied Morskwartier bevindt zich het industrieterrein Akerboom. Momenteel is op dit industrieterrein de "Scheepswerf en machinefabriek Akerboom" (Akerboom) en het bedrijf "Schulpen Schuim Leiden b.v." (Schulpen Schuim) gevestigd. Het laatste bedrijf is in het bestemmingsplan wegbestemd.

Hoewel het industrieterrein Wernink buiten het bestemmingsplangebied is gelegen, ligt een gedeelte van de geluidzone hiervan over het plangebied.

Saneringsonderzoek Industrieterrein Akerboom

Ingevolge artikel 53 van de Wet geluidhinder (Wgh) is rond het industrieterrein Akerboom een zone vastgesteld. Het zonebesluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland is goedgekeurd bij Koninklijk Besluit, nr 92.005657 d.d. 29 juni 1992.

Zonevaststelling was en is nodig omdat Akerboom behoort tot de zogenaamde "grote lawaaimakers" (voorheen bekend als categorie A-inrichtingen Wgh). Sinds het in werking treden van de Wet milieubeheer (Wm) d.d. 1 maart 1993 behoort Akerboom m.b.t. vergunningverlening tot de categorieën inrichtingen zoals bedoeld in artikel 8.2, tweede lid van de Wm en valt derhalve onder categorie 13, derde lid onder b, van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb). Voor de vergunningverlening van dit bedrijf is de provincie derhalve het bevoegd gezag.

Op grond van het destijds door het adviesbureau Peutz & Associates b.v. uitgevoerde zoneringsonderzoek kon worden geconcludeerd dat bij een aantal woningen de geluidbelasting vanwege het industrieterrein meer bedroeg dan 55 dB(A) en er derhalve sprake was van een saneringssituatie op grond van de Wgh. Op grond van artikel 71, tweede lid van deze wet dient de provincie derhalve een saneringsprogramma op te stellen als vervolg op het zoneringsonderzoek. Op grond van dit onderzoek en met toepassing van artikel 72, tweede lid van de Wgh zal de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (V.R.O.M.) de hoogste toelaatbare geluidbelasting van de saneringswoningen vaststellen.

Dit saneringsonderzoek is in opdracht van de provincie Zuid-Holland uitgevoerd door hetzelfde adviesbureau. Doel van dit onderzoek is de geluidbelasting op de gevels van woningen terug te brengen tot ten hoogste 55 dB(A) (voorkeurswaarde 'bestaande situaties' Wgh). Er is dus onderzocht welke maatregelen door de bedrijven (in dit geval Akerboom) moeten worden genomen om hieraan te kunnen voldoen. De prioriteit ligt hierbij op bronmaatregelen. Bij dit onderzoek zijn tevens de gegevens uit het destijds uitgevoerde akoestische onderzoek t.b.v. de zoning geactualiseerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het akoestisch rapport "Industrieterrein Akerboom te Leiden: Saneringsonderzoek fase II en III", rapportnr. I 220-1, d.d. 24 november 1995 van Adviesbureau Peutz & Associates b.v.

Naar verwachting zal begin 1996 het definitieve saneringsprogramma door de provincie worden/zijn afgerond.

Verplaatsen Schulp en Schuim

Omdat tijdens het saneringsonderzoek duidelijk werd dat zowel Schulp en Schuim als de gemeente Leiden geïnteresseerd waren in de mogelijke verplaatsing van het bedrijf naar een andere lokatie is in opdracht van de gemeente Leiden, middels een aanvullend akoestisch onderzoek, uitgezocht hoe de 'akoestische situatie' zou zijn na het uitvoeren van de saneringsmaatregelen door Akerboom en na het verplaatsen van Schulp en Schuim. Dit onderzoek heeft geresulteerd in het akoestisch rapport "Industrieterrein Akerboom te Leiden: Akoestisch onderzoek naar de mogelijkheden van woningbouw op het terrein ten noordoosten van het industrieterrein", rapportnr. F 3395-1, d.d. 27 november 1995 van Adviesbureau Peutz & Associates b.v.

Bij besluit van 19 december 1995, nr. 95.0179, heeft de gemeenteraad ingestemd met het aankopen van de panden van Schulp en Schuim aan de Turkooislaan en de verkoop van een perceel grond aan de Le Pooleweg (Roomburg).

Consequenties voor de geluidcontour van Akerboom voor het bestemmingsplan

Omdat enerzijds de planologische situatie door het wegbestemmen van Schulp en Schuim wezenlijk is veranderd en anderzijds de akoestische situatie door het treffen van bronmaatregelen bij Akerboom is gewijzigd dient de oorspronkelijk vastgestelde zone te worden aangepast aan de huidige stand van zaken.

Bij het tot stand komen van de (nieuwe) zone in het bestemmingsplan heeft een afweging plaatsgevonden tussen enerzijds de belangen van de industrie (zoveel mogelijk geluidruimte) en anderzijds de belangen om zoveel mogelijk grond ter beschikking te hebben voor woningbouw. Gekozen is voor een zone die recht doet toekomen aan beide belangen. De zone is namelijk ruimer gekozen dan op grond van het (sanerings)onderzoek voor Akerboom noodzakelijk is. De keuze voor deze (ruimere) zone betekent echter niet dat dit ten koste is gegaan van mogelijke woningbouwlocaties. Dit laatste is te verklaren omdat óók rekening is gehouden met de vigerende Wm-vergunning van Akerboom.

dezelfde aantal woningen op
minder m² grond, dus meer de haakte is!

Nieuw te realiseren woningbouw op een zodanige afstand van het bedrijf dat daardoor het bedrijf niet meer aan zijn geluidvoorschriften kan voldoen is natuurlijk ongewenst. Verruiming van de geluidcontour heeft derhalve alleen plaatsgevonden waar vanwege deze vergunning toch niet gebouwd mocht worden. Doordat de (nieuwe) zone de geluidcontour van 50 dB(A) (voorkeurswaarde van de Wgh voor nieuwe situaties) vastlegt en omdat middels het saneringsonderzoek in de Wm-vergunning al is vastgelegd wat de hoogste toelaatbare geluidbelasting bij diverse waarneempunten in de omgeving is zal zeker ook worden voldaan aan de voorkeurswaarde van de Wgh voor bestaande situaties en is de keuze voor deze (ruimere) contour ook milieuhygiënisch verantwoord.

De nieuwe zone geeft dus wederom de totale geluidemissie-ruimte van het industrieterrein aan. De 50 dB(A)-contour van deze zone wordt nu echter uitsluitend bepaald door de geluidemissie van Akerboom (na het treffen van voorzieningen). Concreet betekent dit dat de geluidbelasting veroorzaakt door werkzaamheden en activiteiten van Akerboom op de zonegrens ten hoogste 50 dB(A) mag bedragen. De (nieuwe) zone is aangegeven op de overzichtstekening nr. ST 96008, die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Omdat voor het de realisatie van woningbouw in de directe omgeving van Akerboom twee wettelijke regimes (Wgh en Wm) van toepassing zijn is voor alle duidelijkheid een tekening opgenomen die aangeeft waar woningbouw mogelijk is, waar woningbouw eventueel mogelijk is (het volgen van een hogere waarden procedure Wgh bij de provincie is noodzakelijk) en waar woningbouw niet mogelijk is.

Industrieterrein Wernink

Hoewel het industrieterrein Wernink, waarop o.a. het bedrijf "Wernink betonwarenfabriek" (ook een zgn. grote lawaaimaker) is gevestigd, niet binnen het bestemmingsplangebied is gelegen ligt de zone vanwege dit industrieterrein wel over een gedeelte van het bestemmingsplangebied. Het gedeelte van deze zone is aangegeven op de overzichtstekening nr. ST 94039 welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Overigens heeft deze zone geen planologische consequenties voor het bestemmingsplan 'Morskwartier 1996' omdat het binnen de contour gelegen gedeelte van het bestemmingsplan geen woon- of andere geluidgevoelige bestemmingen betreft.

5.3. Bodem

Er bestaat het voornemen om in het plangebied op diverse lokaties woningen/kantoren te realiseren. Op de te ontwikkelen lokaties wordt door woning- of kantoorbouw het huidige gebruik veranderd. Onderstaand historisch onderzoek heeft enerzijds tot doel inzicht te geven in de bodemkwaliteit en anderzijds aanbevelingen te doen over het te volgen (onderzoeks)-traject.

Haagse Schouwweg/hoek Plesmanlaan

Het met kantoren te bebouwen perceel heeft op dit moment de bestemming weidegrond en is als zodanig in gebruik. Het perceel grenst aan Haagse Schouwweg 6 en het terrein van Holiday Inn, Haagse Schouwweg 10. Op het terrein is tot op heden geen bodemonderzoek uitgevoerd. Gezien het huidige gebruik als weidegrond en gegevens over de bodemkwaliteit van de directe omgeving (Holiday Inn) is de verwachting dat de bodem niet of licht verontreinigd zal zijn. Onderzoek in het kader van de bouwvergunning-aanvraag zal hierover uitsluitsel dienen te geven.

Haagse Schouwweg: Kantoren Holiday Inn

Het perceel ligt aan de Plesmanlaan/A44 en grenst aan het terrein van Holiday Inn, Haagse Schouwweg 10. Op het terrein is tot op heden geen bodemonderzoek uitgevoerd. Gezien de gegevens over de bodemkwaliteit van de directe omgeving is de verwachting dat de bodem niet of licht verontreinigd zal zijn. Onderzoek in het kader van de bouwvergunningaanvraag zal hierover uitsluitend dienen te geven.

Hoge Morsweg 152 bij Formido

De lokatie is onderzocht en geschikt bevonden voor woningbouw (verklaring sector Milieu van december 1994). Op het terrein is sprake van een lichte vervuiling van de toplaag met zink, lood, minerale olie en PAK. Er is geen aanvullend bodemonderzoek nodig.

Uit onderzoek blijkt dat er een lood- en een minerale-olievervuiling aanwezig was. De loodverontreiniging is tot onder de voorheen gehanteerde B-waarde verwijderd en de minerale-olieverontreiniging tot de streefwaarde met uitzondering van een lichte vervuiling onder een schuur bij huisnummer 150. Deze verontreiniging is met folie afgeschermd. De sanering van het terrein is in mei 1992 afgerond.

Turkooislaan 131/Holtlant College

Tot circa 1977 heeft de lokatie een agrarische bestemming gehad. Tot deze datum is het terrein gebruikt voor tuinbouw. Na de bedrijfsbeëindiging is op de lokatie een schoolgebouw, Holtlant College, neergezet. De bodemkwaliteit is in 1995 onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat de grond verontreinigd is, maar dat de verontreiniging beperkt van aard en omvang is. Er worden vrijwel uitsluitend streefwaarde-overschrijdingen geconstateerd met uitzondering van een beperkt deel. Dit deel moet aanvullend worden onderzocht.

Hoge Morsweg 111, 117 en Turkooislaan 286

Het gebied rondom de Hoge Morsweg is tot eind jaren zeventig gekenmerkt door kleinschalige bedrijven en tuinbouw.

Hoge Morsweg 111: Kwekerij

Dit terrein is als tuinderij in gebruik (geweest) en grenst onder andere aan het bedrijf Schulpen Schuim, Turkooislaan 286 en Hoge Morsweg 117, en aan scheepswerf Akerboom, Hoge Morsweg 115-113 (en 104). Bij het laatst genoemde bedrijf is op 113 een ondergrondse opslag met een onbekende vloeistof aanwezig.

Op grond van de historische informatie wordt geconcludeerd dat de bodem mogelijk (deels) verontreinigd is. De lokatie wordt als verdacht aangemerkt.

Een onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of de bodem geschikt is voor het geplande gebruik en eventueel welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de lokatie geschikt te maken voor woonbestemming.

Turkooislaan 286 en Hoge Morsweg 117: Schulpen Schuim

Op de adressen Hoge Morsweg 117 en Turkooislaan 286 is momenteel het schuimplastic verwerkende bedrijf Schulpen Schuim gevestigd. In 1959 is aan het bedrijf een vergunning verleend voor het bewerken van schuimplastics op het perceel aan de Hoge Morsweg 117 (voorheen Hoge Morsweg 37, Oegstgeest). In 1979 is voor de aangrenzende lokatie, Turkooislaan 286, een vergunning verleend. De vergunning is verleend voor de bewerking van gepolymeriseerde materialen.

In het kader van een bouwvergunningaanvraag is de bodem op de twee lokaties in het recente verleden gedeeltelijk onderzocht. Op het terrein aan de Hoge Morsweg 117 is in 1993 en op de Turkooislaan 286 in 1995 een bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat in de bodem geen verontreiniging voorkomt met uitzondering van een lichte grondwaterverontreiniging met arseen. Omdat slechts een beperkt deel van de lokaties is onderzocht wordt in het kader van een koopovereenkomst aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Op grond van de resultaten van het eerder uitgevoerde onderzoek wordt verwacht dat de bodem licht verontreinigd is en geschikt zal zijn voor het beoogde gebruik.

Korfbalveld aan de Saffierstraat

Het korfbalveld is gesitueerd in de Juwelenwijk een woonwijk die na 1966 is ontwikkeld. Voorheen is het gebied in gebruik geweest als weiland. De lokatie ligt tegenover Saffierstraat 2-22 en wordt verder begrensd door de Topaaslaan 66-194 en de Turkooislaan 64-104.

In de directe omgeving van de te ontwikkelen lokatie zijn een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd. Hierbij zijn slechts lichte verontreinigingen geconstateerd.

Gitstraat

De lokatie is momenteel in gebruik als bedrijventerrein met kantoorfaciliteiten. Over (potentiële) bodemverontreiniging zijn geen gegevens bekend. Onderzoek in het kader van een bouwvergunningaanvraag zal hierover uitsluitel moeten gegeven. Op grond van ervaring en onderzoek uit de omgeving (zie DOCOS en Agaatlaan-Gitstraat) wordt verwacht dat de bodem licht verontreinigd zal zijn.

Omdat over de bodemkwaliteit op de betreffende lokatie geen bodeminformatie bestaat, zal in het kader van de bouwvergunning een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Vierlinghlaan

Het bestaande woongebouw Vierlinghlaan 2-188 wordt uitgebreid met een vleugel parallel gelegen aan de Vierlinghlaan. Op de lokatie hebben geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden, die mogelijk bodemverontreiniging tot gevolg hebben gehad. Op grond van deze informatie wordt de lokatie als niet verdacht beschouwd.

Omdat over de bodemkwaliteit op de betreffende lokatie geen informatie bestaat, zal in het kader van de bouwvergunning een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Jacob Catslaan (naast huisnummer 49)

De lokatie is momenteel in gebruik als groenvoorziening. In 1986 is door de gemeente op de lokatie in verband met plannen voor woningbouw een beperkt bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat in de bodem lichte verontreinigingen voorkomen.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek en het huidige gebruik van de lokatie wordt verwacht dat de bodem licht verontreinigd is en zonder ingrijpende maatregelen geschikt zal zijn als woningbouwlokatie. Bodemonderzoek in het kader van de bouwvergunningaanvraag zal hierover uitsluitel moeten geven.

Plantsoen Plesmanviaduct

De lokatie is al een twintig jaar in gebruik als plantsoen met waterpartij. Over de bodemkwaliteit op de lokatie zijn geen gegevens bekend. Wel is op het naburig gelegen perceel met name rondom het kantoorgebouw Heeremac, Vondellaan 47, in 1986 onderzoek uitgevoerd in het kader van een grondtransactie. Daaruit is gebleken dat de bodem licht vervuild is. Op grond van het uitgevoerde onderzoek, de ligging naast het spoor en een drukke autoweg en het gebruik van het perceel als plantsoen wordt verwacht dat de bodem slechts licht verontreinigd is en geschikt zal zijn voor het beoogde gebruik. Bodemonderzoek in het kader van de bouwvergunningaanvraag en onderzoek naar de kwaliteit van de onderwaterbodem van de waterpartij zal hierover uitsluitend dienen te geven.

Hoge Morsweg 201: Steenopslag en Sport en Recreatie (terreinen)

Hoge Morsweg 201: Steenopslag en sportterrein DIOK.

Een deel van deze nieuw te ontwikkelen lokatie is in 1987 en 1989 onderzocht. Op het zuidelijk deel bleek een laag slakken voor te komen en verder een lichte verontreiniging met minerale olie in de grond. De slakken zijn verwijderd. Uit het onderzoek van de noordelijke steenopslag blijkt dat er op dit deel de grond licht verontreinigd is en dat in grondwater een matige verontreiniging met arseen en zink voorkomt.

In het kader van een milieuvergunning voor een gronddepot op de steenopslag zal een nulonderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek zal, omdat het op een breed pakket onderzocht wordt, een goed beeld geven van de huidige bodemkwaliteit en daarmee inzicht geven in de toekomstige gebruiksmogelijkheden. Gezien de historie wordt het sportveldencomplex aangemerkt als een lokatie, die geschikt is voor woningbouw. Een onderzoek is nodig om dit te bevestigen.

Hoge Morsweg 201: Sportvelden van DOCOS.

De sportterreinen zijn aangelegd omstreeks 1973 en zijn gesitueerd op het voormalige wegcunet van een nooit aangelegde rijksweg. Ten behoeve van de aanleg van dit cunet is de bodem ontgraven. Omdat de rijksweg nooit is gerealiseerd, is het ontgraven deel weer aangevuld met nieuw bodemmateriaal. De samenstelling en de kwaliteit hiervan is niet bekend.

Een klein deel van het terrein is in juni 1993 onderzocht t.b.v. een bouwvergunning voor een kleedruimte. Hieruit blijkt dat op de lokatie de bodem licht verontreinigd is. De onderlaag (60 tot 120 cm beneden maaiveld) is namelijk licht verontreinigd evenals het freatisch grondwater. Op grond van deze informatie is de lokatie geschikt voor woningbouw. Ter bevestiging dient hiervan dient een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd.

Maansteenpad 2

Het perceel Maansteenpad is momenteel in gebruik als openbare ruimte. Op het terrein is de fundering van de voormalige basisschool De Hoeksteen aanwezig. De school is door brand verwoest. Ten gevolge van deze brand is de bodemoplaag van een deel van het terrein verontreinigd met PAK. Deze verontreiniging zal in het kader van een bouwvergunning worden gesaneerd.

Bodembedreigende activiteiten.

Op beperkte schaal zijn in het plangebied ondergronds brandstoffen voor particulier en bedrijfsmatig gebruik opgeslagen (geweest).

Bedrijfsmatige opslag van brandstoffen.

In het verleden zijn er motorbrandstofafleverpunten aan de Jacob Catslaan 69 en aan de Vondellaan 80 geweest. De tanks aan de Vondellaan zijn inmiddels gesaneerd, maar aan de Jacob Catslaan nog niet. Op deze lokatie ligt een tank. In het kader van Besluit ondergrondse opslag tanks zal deze tank worden aangepakt.

Bij de gemeente zijn momenteel twee bedrijven bekend met ondergrondse opslag van brandstoffen. Een adequate wijze van opslag is geregeld in de milieuvergunning. Van deze twee zijn bij de LIAM, Vondellaan 45, brandstoffen opgeslagen voor uitsluitend bedrijfsintern gebruik. Ter plaatse van deze opslag is nog een lichte olieverontreiniging aanwezig. Op korte termijn wordt deze verontreiniging in het kader van de verlening van een vernieuwde milieuvergunning gesaneerd.

Aan de Plesmanlaan 7 is een publiek brandstofafleverpunt met 4 ondergrondse tanks. Ter plaatse van de opslag is een ernstige bodemverontreiniging geconstateerd, die in het kader van Wet bodembescherming in eigen beheer gesaneerd wordt. Het saneringsplan is door Gedeputeerde Staten goedgekeurd (code 280/064) en wordt op dit moment uitgevoerd.

Brandstofopslag bij particulieren.

In het plangebied staan bij de gemeente van 17 particulieren en niet-vergunningplichtige inrichtingen ondergrondse tanks geregistreerd. Hiervan is een deel gesaneerd. De nog niet gesaneerde tanks zullen tijdens de gemeentelijke Actie Tankslag in het kader van Besluit ondergrondse opslag tanks worden aangepakt.

Bodemonderzoek en -verontreiniging.

In het Morskwartier zijn sinds begin jaren tachtig een groot aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. In veel gevallen is slechts een geringe verontreiniging van grond en/of grondwater geconstateerd of de lokatie is schoon gemaakt.

In een beperkt aantal gevallen is de mate van de verontreiniging ernstiger. In het plangebied komen een tweetal terreinen voor die ernstig verontreinigd zijn waardoor een saneringsnoodzaak aanwezig is. Dit zijn de lokatie Maansteenpad 2 en de in paragraaf 2 besproken Plesmanlaan 7. Aan het Maansteenpad is de toplaag verontreinigd met PAK t.g.v. een brand.

Deze verontreiniging zal in het kader van een bouwvergunningaanvraag worden gesaneerd.

Verder is er een aantal gevallen van bodemverontreiniging waarvoor geen saneringsnoodzaak aanwezig is. Dit zijn de lokatie Hoge Morsweg 48 en Vondellaan 35. Aan de Hoge Morsweg 48 is een na een sanering een restverontreiniging met minerale olie in grond achtergebleven. Om verspreiding ervan te voorkomen is een drain gelegd die ervoor zorgt dat er geen contact met grondwater kan optreden.

In de openbare weg nabij Vondellaan 35 is een olieverontreiniging in het grondwater aanwezig. Deze overschrijdt de tot voorheen gehanteerde C-waarde. Door de gemeente zal deze verontreiniging worden aangepakt.

6. Juridische aspecten

Keuze planvorm

Er is gekozen voor een flexibel en globaal bestemmingsplan. De voorschriften zijn zodanig vormgegeven dat enerzijds op een eenvoudige wijze kan worden beslist of een bepaalde activiteit al dan niet is toegestaan. Anderzijds zijn de gebruiksmogelijkheden van de gronden c.q. gebouwen niet zodanig beperkt dat voor een wijziging van het gebruik (waarvan geen toename van de hinder is te verwachten) het bestemmingsplan moet worden aangepast.

Voor een aantal lokaties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Toelichting op de bestemmingen/voorschriften

Met betrekking tot de verschillende in het plan opgenomen bestemmingen/voorschriften kan het volgende worden opgemerkt:

art. 1. Begripsomschrijvingen

In principe worden alleen die begrippen verklaard, die aanleiding geven tot misverstanden en/of die in het gangbare taalgebruik niet als algemeen bekend zijn aan te merken.

art. 2. Wijze van meten

Dit betreft een artikel over de wijzen van meten van hoogten, vloeroppervlakten e.d.

art. 3. Antidubbeltelbepaling

Dit betreft een bepaling waardoor moet worden voorkomen, dat grond en grondoppervlakte bij beoordeling van bouwaanvragen meer dan éénmaal in beschouwing wordt genomen.

art. 4. Versnelde realisering

Dit zijn gronden waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht.

art. 5. Woondoeleinden

Binnen deze bepaling vallen verschillende typen woningen en woonvormen. De hoeveelheid wooneenheden ten behoeve van eenpersoonshuishoudens (kamerverhuur) is gebonden aan de lokaties op de plankaarten. Alleen bij vrijstelling mogen er meer van dit soort wooneenheden komen.

In de bebouwingsvoorschriften zijn bepalingen opgenomen over de hoogte van hoofd- en bijgebouwen, de grootte en de plaats van bijgebouwen.

Bij vrijstelling is de vestiging van bijzondere woonvormen, kantoren en dienstverlenende bedrijven, een winkel en realisering van wooneenheden in het plangebied mogelijk gemaakt.

Art. 6. Bijzondere Doeleinden (al dan niet met woningen)

Hieronder vallen, zoals gebruikelijk, scholen, kerken, buurthuizen en dergelijke.

Art. 7. Winkels (al dan niet met bovenwoningen)

De in het plangebied gelegen winkels en winkelcentrum.

Art. 8. Kantoren

De in het plangebied gelegen en toekomstige kantoren.

Art. 9. Bedrijven (al dan niet met kantoren)

Deze gronden hebben betrekking op de in het plangebied gevestigde bedrijven.

Art. 10. Benzineverkooppunt

Het in het plangebied gelegen benzineverkooppunt van Total Nederland aan de Dr. Lelylaan.

Art. 11. Horecadooelenden A

De gronden van Holiday Inn.

Art. 12. Horecadooelenden B

De gronden van restaurant Engelberthahoeve en Mc Drive.

Art. 13. Garageboxen

In binnengebieden staan vaak geconcentreerd op een aantal plaatsen garageboxen. Voorkomen moet worden dat deze voor iets anders dan de stalling van personenauto's worden gebruikt.

Art. 14. Verkeersdoelenden

Op de wegen met deze bestemming ligt de prioriteit bij het doorgaande verkeer.

Art. 15. Verblijfsgebied

De prioriteit ligt hier bij het langzaam verkeer, te weten fietsers en voetgangers.

Art. 16. Opslagterrein

De grond nabij de Haagse Schouwweg.

Art. 17. Begraafplaats

De grond van de begraafplaats en crematorium Rhijnhof aan de Haagse Schouwweg.

Art. 18. Volkstuinen

De grond van het volkstuincomplex Veldheim aan de Haagse Schouwweg.

Art. 19. Spoorwegdoelenden

Deze gronden hebben betrekking op gronden in de nabijheid van de spoorbaan, incl. transformatorstation.

Art. 20. Tuin/(Openbaar) Groen/Speelsterrein

Deze bestemming is gegeven aan open ruimtes, waarvan het van belang is dat ze open blijven.

Art. 21. Sport en Recreatie

De gronden van de in het plangebied aanwezige sport- en recreatieve terreinen, alsmede de aan de Smaragdlaan gevestigde sporthal.

Art. 22. Water

Dit artikel heeft betrekking op alle in het plangebied voorkomende watergangen.

Art. 23. Aanlegvergunning

Voor het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte van meer dan 10m² is een aanlegvergunning vereist. Omdat het rooien, vellen of beschadigen van bomen of andere opgaande beplantingen sinds kort in de Bomenverordening is geregeld, is dit niet meer in het aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Art. 24. Algemene vrijstelling

Ten behoeve van geringe afwijkingen van de voorschriften is vrijstelling door Burgemeester en Wethouders mogelijk gemaakt.

Art. 25. Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is voor zes gebieden een wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen.

Het betreft hier de lokaties:

- I. Opslagterrein en terreinen Sport en Recreatie;
- II. Hoek Haagse Schouwweg/Hoge Morsweg;
- III. Turkooislaan/Holtlant College;
- IV. Volkstuincomplex Veldheim;
- V. Scheepswerf Akerboom en
- VI. Sportveld Saffierstraat.

Art. 26. Procedure t.b.v. art. 25 en bij bepaalde vrijstellingen

De mogelijkheid bestaat tegen een voorgenomen wijziging/vrijstelling bezwaren in te dienen en deze ten overstaan van de (raads-)commissie(s) toe te lichten. In de besluitvorming kan hiermee dan rekening gehouden worden. Een besluit tot wijziging/vrijstelling dient ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten te worden gezonden.

Art. 27. Algemene gebruiksbeplanning

Het mag niet zo zijn dat het bestemmingsplan het meest doelmatige gebruik van de grond beperkt. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen om van het plan af te wijken. Strijdig gebruik is op zich verboden.

Art. 28. Overgangsbepalingen

In ieder bestemmingsplan behoort een overgangsrecht te worden opgenomen.

Art. 29. Strafbepaling

Overtreding van de gebruiksvoorschriften en het verrichten van werkzaamheden zonder aanlegvergunning waarvoor wel een aanlegvergunning vereist is, is strafbaar.

Art. 30. Slotbepaling

Hierin wordt ter voorkoming van misverstanden de naam van het bestemmingsplan en het jaartal van opstelling aangehaald.

7. Beeldkwaliteit

Het Morskwartier is een geliefde wijk om te wonen. In het algemeen wordt de wijk beschouwd als een wijk met een hoge 'kwaliteit' aan openbare ruimte-werking en zeer gevarieerde bebouwing. Deze kwaliteit uit zich zowel op macro- als op microniveau. In deze paragraaf zal getracht worden te beschrijven waaruit die kwaliteit bestaat en hoe met het bestemmingsplan Morskwartier 1996 getracht wordt die kwaliteit te handhaven.

Openbare ruimte

Uit de stedenbouwkundige beschrijving valt af te leiden dat bij de bebouwing van het gebied rekening is gehouden met autoverkeer. De wijk is voor het autoverkeer goed ontsloten en de verschillende straten zijn zonder veel omwegen bereikbaar. De meeste straten hebben voldoende profiel om twee auto's elkaar te laten passeren. De wijk maakt dan ook de indruk vrij ruim opgezet te zijn. De aanwezige sportvelden en parken zoals Kweeklust versterken dat beeld. Een berekening van het aantal woningen per hectare geeft aan dat hier inderdaad sprake van is; gemiddeld staan er ongeveer 39 woningen per hectare.

Inv. oppervl. sportveldt

De inrichting van de meeste straten is traditioneel. Er zijn trottoirs voor de voetgangers aan weerszijden van de rijbaan voor fietsers en auto's. Sommige buurten (Koppelstein en Bockhorst) zijn als woonerf ingericht. Op de plankaarten staan een aantal dwarsprofielen van straten aangegeven. Deze dwarsprofielen dienen gehandhaafd te blijven. Zij kunnen eveneens een richtlijn bieden bij de inrichting van andere straten waarvan geen dwarsprofiel is opgenomen. Dwarsprofielen A en B hebben betrekking op brede en smalle straten. Naast de traditionele straten zijn er enkele open ruimten, die door velen als sfeerbepalend worden beschouwd. Ter bescherming van deze open ruimten zijn hiervan eveneens de dwarsprofielen opgenomen. Het gaat hier om de centrale groene ruimte, mooi begrensd door bomen en bebouwing tussen de Opaalstraat en de Topaaslaan en twee groene open ruimten aan de Vondellaan (profielen C en D). De wijk mist een centraal stenen plein. Het Diamantplein vervulde oorspronkelijk deze functie. De wisselende profielen van de Smaragdlaan zijn eveneens van belang (profielen E, F en G). Opvallend is overigens ook de inrichting van het Luchtmansplein in de Bockhorst, dat zeker voor de kinderen in de buurt een pleinfunctie heeft. De situering van de panden aan de Hoge Morsweg geeft deze oude weg langs de Rijn ten dele nog sterk het karakter van een 'dorpsstraat' met winkels. Tot slot is het gewenst de profielen van de doorgaande en wijkontsluitingswegen Dr. Lelylaan en Vondellaan vast te leggen. Op deze wijze kan de structuur van deze wegen met groene bermen gehandhaafd blijven (profielen H en I).

Door het opnemen van dwarsprofielen kan de kwaliteit van de openbare ruimte gehandhaafd blijven. De dwarsprofielen fungeren eveneens als richtlijn voor de inrichting van andere straten in de wijk.

De bomen worden beschermd door middel van een aanlegvergunningensysteem en de gemeentelijke bomenverordening.

Bebouwing

Op verschillende manieren is dit deels conserverende bestemmingsplan getracht de bestaande bebouwing te handhaven. Een groot deel van de wijk wordt gekenmerkt door woningen in de grootte variërend van twee tot drie lagen al of niet afgedekt met een kapverdieping. In het centrale deel van de wijk, gebouwd in de jaren zestig, en aan het park Kweeklust bevindt zich gestapelde bouw.

Ter conservering van de bebouwing zijn de bouwgrenzen voor de hoofdgebouwen in het bestemmingsplan vastgelegd. Er is eveneens bepaald dat de voorgevels in de voorgevelrooilijn geplaatst moeten worden. Hierdoor kan de structuur van de hoofdgebouwen gehandhaafd blijven. De maximale bouwhoogte is gelijk aan de hoogte van het gebouw op het moment van van kracht worden van het bestemmingsplan. Kappen of daarmee vergelijkbare dakconstructies, indien aanwezig op het moment van van kracht worden van het bestemmingsplan, dienen eveneens gehandhaafd te blijven. Op deze wijze zijn slechts kleine uitbreidingen aan de achterzijde van de woningen en het plaatsen van dakkapellen toegestaan.

Tuinen

Bebouwing van tuinen met bijvoorbeeld bergingen of een aanbouw aan de woning, wordt beperkt toegestaan. De wijk kenmerkt zich door de hoeveelheid groen in privétuinen. Om dit te kunnen handhaven is op een aantal tuinen de bestemming Tuin/(Openbaar) Groen/(Openbaar) Speelsterrein gelegd. Bebouwing hiervan is niet toegestaan. Het gaat hier om (grote) binnentuinen dan wel vanaf de openbare weg beeldbepalende privétuinen. Het aanleggen van grootschalige verhardingen is gebonden aan een aanlegvergunning. Met deze vergunning wordt beoogd het groene karakter van de wijk te handhaven. De overgang van privétuin naar openbaar gebied is soms mooi opgelost met tuinmuren en sierijzeren hekwerken. Voorzover erfafscheidingen vergunningplichtig zijn, zal de Welstandscommissie de wijze waarop deze worden uitgevoerd beoordelen.

Uit bovenstaande mag blijken dat daar waar het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om de bestaande, gewaardeerde kenmerken van de wijk te behouden, deze mogelijkheden benut zijn. Het gaat hier echter om de kwaliteit op macroniveau: stedenbouwkundige structuren, dwarsprofielen en het open houden van tuinen.

De bescherming van de kwaliteit op microniveau kan niet door het bestemmingsplan geboden worden. Hiervoor zal het welstandstoezicht een belangrijke rol spelen. In het kader van de Woningwet moeten aanvragen voor bouwvergunningplichtige en meldingplichtige bouwwerken getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Gelet op de relatieve kwetsbaarheid van delen van het Morskwartier zou ervoor gekozen moeten worden het vervangen van kozijnen als vergunningplichtig te beschouwen, indien deze van een ander materiaal gemaakt worden danwel wanneer er sprake is van een andere raamindeling.

De vergunningvrije bouwwerken zijn niet onderhevig aan een dergelijke welstandstoets, hoewel deze een grote invloed op de beeldkwaliteit van de omgeving kunnen hebben. Voorbeelden van vergunningvrije bouwwerken zijn schuttingen (indien geplaatst achter de voorgevelrooilijn), carports, het plaatsen van antennes, kastjes ten behoeve van energievoorziening, telecommunicatie en straatmeubilair. Voor zover de overheid hierover zeggenschap heeft, is het van belang met dergelijke werkzaamheden zorgvuldig om te gaan.

8. Integrale veiligheid

(On-)veiligheid is een van de grote vraagstukken waar de maatschappij momenteel mee worstelt: velen in Nederland maken zich hierover ernstige zorgen. In juni 1995 kwam de Nota Veiligheidsbeleid 1995-1998 uit. In deze nota werden de hoofdlijnen van het integraal veiligheidsbeleid van het kabinet gepresenteerd. Een samenhangende aanpak van problemen en preventie nemen in dit beleid een belangrijke plaats in. Als vormen van onveiligheid worden onder andere genoemd criminaliteit, ongevallen, verloedering van de woonomgeving, (geluid-)overlast, milieuongevallen, brandgevaar en rampen. Bij de discussie over het gemeentelijk integraal veiligheidsbeleid is niet gekozen voor de bovengenoemde zeer brede invalshoek. De keuze heeft tot gevolg dat (on-)veiligheid met betrekking tot bedrijven, milieurampen, vliegtuigrampen, verkeersveiligheid of natuurlijke rampen buiten beschouwing zijn gebleven. De contouren van het gemeentelijk veiligheidsbeleid zijn opgenomen in de notitie 'Mag het raam een stukje verder open?' Deze notitie is in het voorjaar van 1994 door de gemeenteraad vastgesteld. Inmiddels heeft deze contourennota geleid tot het speerpuntenbeleid 'Leiden uit Last', waarin naast het versterken van een slachtoffergerichte aanpak met betrekking tot sociale veiligheid ook verdere verbetering van de situationele aanpak (onder ander door subsidies voor fysieke maatregelen) wordt uitgewerkt.

De versterking van de woonfunctie, de vormgeving van buurten, straten en pleinen, maar ook van woongebouwen of bedrijven kan de beleving en het gedrag van personen beïnvloeden. Een adequate vormgeving en inrichting van de gebouwde omgeving kan bijdragen aan het beperken van de kleine of veelvoorkomende criminaliteit. Ook het zich veilig voelen is mede afhankelijk van de wijze, waarop woningen en andere functies gemengd worden, gebouwen worden ontworpen en buitenruimten worden ingericht. Wat dat laatste betreft is onder andere het creëren van zowel formele (officieel aanlegde) als informele (spontaan ontstane) speelruimte van belang. Even vanzelfsprekend is het, om van stedenbouwkundige plannen na te gaan of deze kunnen bijdragen aan de veiligheid van de gebruikers (fietsers en voetgangers) van deze weg. Voorbeelden hiervan zijn de woningbouwplannen langs de Haagse Schouwweg, op de lokatie Schulpen Schuim en aan het Maansteenpad.

Bij de ontwikkeling van bouwplannen in het Morskwartier wordt de bebouwing mede afgestemd op de wensen en voorkeuren van de betrokkenen. De menselijke schaal, aantrekkelijk kleur- en materiaalgebruik, goede verlichting worden hierbij niet vergeten. De nadere uitwerking gebeurt overigens aan de hand van de uitgangspunten voor sociaal veilig ontwerpen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om aspecten als zichtbaarheid, sociale controle, betrokkenheid bij en het zich verantwoordelijk voelen voor de omgeving, attractiviteit van de omgeving, toegankelijkheid en potentiële doelwitten in samenhang met potentiële daders.

In het actieplan Sociale Veiligheid uit 1988 wordt het Morskwartier gekarakteriseerd als een specifieke woonwijk. De wijk is ontstaan via stadsuitbreiding aansluitend aan bestaande bebouwing en ontworpen naar ideeën uit het midden van de jaren 60; ruim van opzet met relatief veel hoogbouw en een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé. Met name de hoogbouw vraagt om aanpassingen waar het betreft versterking van de woonfunctie op de begane grond en een betere overzichtelijkheid van de woonomgeving.

Op dit punt heeft de gedaanteverandering van de Agaatlaan en directe omgeving in positieve zin bijgedragen aan een sociaal veiliger klimaat. Die aanpak verdient navolging bij de Muiderkring en Jan Luykenlaan. Vooralsnog beperken plannen zich daar tot het duidelijker aangeven van het privégebied in de vorm van het afsluitbaar maken van centrale portieken en galerijen. Betrokkenheid en het gevoel van verantwoordelijkheid worden daardoor versterkt.

In het algemeen kenmerkt het plangebied zich door een overzichtelijk stratenpatroon. Minder speels, maar het gevoel van veiligheid wordt erdoor versterkt. Koppelstein en Bockhorst vormen hierop een uitzondering. De bebouwing is speels van opzet, waardoor het stratenpatroon onduidelijk is. Er ontbreken naast oriëntatiepunten duidelijke begrenzingen tussen privé en openbaar gebied. In het kader van wijkbeheer zijn nadere aanpassingen gewenst op basis van de al eerdergenoemde uitgangspunten voor sociaal veilig ontwerpen.

Om in het Morskwartier te komen hoeven (in tegenstelling tot bijvoorbeeld Stevenshof en Merenwijk) geen onbewoonde barrières genomen te worden. Het gebied sluit logisch aan op bestaande bebouwing. Door de relatief vele hoogbouw is de sociale controle in het plangebied matig tot soms slecht. Maatregelen als bij de Agaatlaan kunnen de sleutel tot verbetering zijn. Daar waar het plangebied de kwalificatie slechte sociale controle van medeweggebruikers krijgt, is dat voornamelijk te wijten aan het (snel)verkeer op de Plesmanlaan en de Haagse Schouwweg en aan de onduidelijke situatie rondom de hoogbouw aan bijvoorbeeld de Muiderkring en Jan Luykenlaan. Op dit punt wordt verbetering nagestreefd bijvoorbeeld in de sfeer van de mogelijkheid tot woningbouw langs de Haagse Schouwweg. Uiteraard zijn ook maatregelen in de beheersfeer nodig om onduidelijke situaties rond hoogbouw overzichtelijker en dus veiliger te maken. Door de hoge ligging op de geluidwal is op de fietsverbinding naast de Dr. Lelylaan nauwelijks sociale controle mogelijk. Als gevolg daarvan blijft deze fietsverbinding er één voor het recreatieve fietsverkeer. Om deze fietsverbinding sociaal veiliger te maken zijn ingrijpende veranderingen nodig; bijvoorbeeld verlegging naar de rijweg. Voorts zijn de in de nota 'Fietzers Opstappen' genoemde fietsbrug over de Rijn (tussen de Rijndijk bij de Grote Vink naar de Hoge Morsweg) en een fietspad (vanaf de Haagweg bij de Grote Vink onder de spoorlijn naar de Rijndijk) uit oogpunt van integrale veiligheid ook voor het Morskwartier van grote betekenis.

9. Procedure en overleg

Bij besluit van 14 september 1993 hebben Burgemeester en Wethouders een projectgroep ingesteld onder voorzitterschap van de afdeling Ruimtelijke Ordening. De projectgroep kreeg als opdracht een ontwerp-bestemmingsplan op te stellen (besluit nr.93.1010). Gezien de grootte van de wijk en het feit dat de wijk als geheel niet structureel is georganiseerd, is gekozen voor het ambtelijk voorbereiden van het voor-ontwerp bestemmingsplan. Het voor-ontwerp bestemmingsplan is voor commentaar opgestuurd naar diverse belangenorganisaties.

Na ontvangst van het commentaar zal het voor-ontwerp bestemmingsplan op grond van de Inspraakverordening en art. 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tevens zullen twee informatieavonden worden gehouden.

Artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening

Het plan is op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening verzonden aan:

1. Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP 's-Gravenhage
2. N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland, Postbus 41, 2300 AA Leiden
3. Ministerie VROM, Rijksplanologische Dienst, Inspectie West, Nieuwezijds Voorburgwal 120-126, 1012 SH Amsterdam
4. Ministerie van VROM, Inspectie Volkshuisvesting, Laan van Nieuw Oost Indië 127, 2593 BM 's Gravenhage
5. Hoogheemraadschap Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden
6. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Zuid-Holland, Postbus 11117, 2301 EC Leiden
7. Ministerie van Economische Zaken, Rijksconsulentschap Zuid-Holland Prinses Margrietplantsoen 20, 2595 AM 's Gravenhage
8. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 124, 2280 AC Rijswijk
9. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland Postbus 556, 3000 AN Rotterdam, t.a.v. Mevr. J.P. Stal-Loesberg
10. NS Railinfrabeheer BV, Bureau Planologie, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
11. Kamer van Koophandel en Fabrieken, Postbus 2059, 2301 CB Leiden
12. Ministerie van VROM, Regionale Inspectie Milieuhygiene, Postbus 5312, 2280 Rijswijk
13. Gemeente Oegstgeest, Postbus 1270, 2340 BG Oegstgeest
14. Gemeente Valkenburg, Postbus 22, 2235 ZG Valkenburg
15. PTT Telecom Netwerkdiensten, Afd. UTN Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn

Inspraak

10. Economische verantwoording

Het bestemmingsplan richt zich in hoofdzaak op conservering van de bestaande situatie. Met betrekking tot toekomstige bebouwingslokaties wordt het volgende opgemerkt:

1. Nabij Holiday Inn aan de Plesmanlaan

De gronden naast de Rijksweg 44 zijn eigendom van Holiday Inn. De te bebouwen gronden aan de Haagse Schouwweg/Plesmanlaan zijn eigendom van de gemeente Leiden.

2. Hoge Morsweg (bij Formido)

De gronden zijn particulier eigendom. Het bouwplan zal door een particuliere ontwikkelaar worden gerealiseerd c.q. gefinancierd.

3. Schulpen Schuim

De gronden zijn bij raadsbesluit van 13 december 1995 door de gemeente aangekocht. Na verplaatsing van het bedrijf naar Roomburg (medio 1998) zal de bestaande bebouwing worden gesloopt om plaats te maken voor woningen. Op dit moment is nog niet bekend op welke wijze en door wie de woningen zullen worden gebouwd.

4. Kwekerij Hoge Morsweg

De gronden zijn particulier eigendom. Indien met de eigenaar geen overeenstemming tot aankoop kan worden verkregen zal worden overgegaan tot onteigening. Op grond van artikel 13 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn de gronden voor versnelde realisatie aangewezen.

5. Gitstraat/Dr. Lelylaan

De gronden zijn eigendom van de gemeente Leiden. Na uitgifte van de grond zal een particulier het nieuwbouwplan ontwikkelen en financieren.

6. Vierlinghlaan

De gronden zijn eigendom van de Stichting Werkende Jongeren. De Stichting zal het bouwplan ontwikkelen en financieren.

7. Vondellaan

De gronden zijn particulier eigendom. De eigenaar zal het bouwplan ontwikkelen en financieren.

8. Maansteenpad

De gronden zijn eigendom van de gemeente Leiden. Zodra de plannen nader zijn uitgewerkt zal voor financiering daarvan door de gemeente worden zorggedragen.

Over de zes opgenomen Wijzigingsgebieden kan het volgende worden opgemerkt.

I. Opslagterrein en Sport en Recreatie aan de Haagse Schouwweg

De gronden zijn eigendom van de gemeente Leiden. Zodra concrete plannen zijn uitgewerkt zal de gemeente of een derde zorgdragen voor de financiering.

II. Haagse Schouwweg/Hoge Morsweg

De gronden zijn eigendom van Rijkswaterstaat. Met genoemde instantie zal worden onderhandeld om tot aankoop van de grond door de gemeente Leiden te kunnen overgaan.

III. Holtlant College aan de Turkooislaan

De gronden zijn particulier eigendom. Het bouwplan zal door een particuliere ontwikkelaar worden gerealiseerd c.q. gefinancierd.

IV. Volkstuincomplex Veldheim aan de Haagse Schouwweg

De gronden zijn eigendom van de gemeente. Indien van de wijzigingsbevoegdheid gebruik zal worden gemaakt zullen de gronden worden uitgegeven aan Stichting Beheer Begraafplaats Rhijnhof.

V. Scheepswerf Akerboom

De gronden zijn particulier eigendom.

VI. Sportveld Saffierstraat

De gronden zijn eigendom van de gemeente. Zodra concrete plannen zijn uitgewerkt zal de gemeente of een derde zorgdragen voor de financiering.

Artikel 1

Begripsomschrijvingen

- a. het plan of het bestemmingsplan: het bestemmingsplan "Morskwartier 1996" vervat in deze voorschriften en de kaarten nr. ST 95073, 95074, 95075 en 96011.
- b. de kaarten: de plankaarten nr. ST 95073, 95074, 95075 en 96011.
- c. een bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- d. een gebouw: elk bouwwerk, dat een voor personen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- e. een ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
- f. bebouwing: een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
- g. bebouwingsgrens: een op de plankaarten aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.
- h. bebouwingspercentage: een op de plankaarten of in de voorschriften genoemd percentage, dat aangeeft de grootte van het deel van een bebouwingsoppervlakte, dat per bouwperceel maximaal mag worden bebouwd.
- i. voorgevelrooilijn: de bouwgrens die behoudens toegelaten afwijkingen bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden.
- j. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- k. bijgebouw: een gebouw behorende bij een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie.
- l. aan- of uitbouw: een als onderdeel van een woning aan te merken aangebouwde of uitgebouwde uitbreiding.
- m. bouwlaag: een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van kelder en zolderverdieping.
- n. kap: een geheel of gedeeltelijk niet-horizontale dakconstructie gevormd door tenminste twee schuin hellende dakschilden met een helling elk van tenminste 30 graden en niet meer dan 75 graden ten dienste van de afdekking van een gebouw.

- o. peil: 1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de door de Gemeenteraad of door Burgemeester en Wethouders vastgestelde kruinhoogte van de weg;
2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een ander bouwwerk: de gemiddelde hoogte van het terrein ter plaatse;
- p. woning: een (gedeelte van een) gebouw dat geschikt is voor de huisvesting van één huishouden, dat uit twee of meer personen kan zijn samengesteld, dat wil zeggen woonruimte bestaande uit tenminste twee kamers, een keuken en sanitaire voorzieningen.
- q. eengezinshuis: een zelfstandig al dan niet zijdelings aangebouwd gebouw, waarin zich ten hoogste één woning bevindt.
- r. meergezinshuis: een zelfstandig al dan niet zijdelings aangebouwd gebouw, waarin zich twee of meer woningen bevinden.
- s. bovenwoning: een woning gelegen in de verdieping(en) van een gebouw, boven een ruimte die voor andere doeleinden dan woondoeleinden is ingericht.
- t. wooneenheid: woonruimte, waarvan de afmetingen zodanig zijn, dat deze uitsluitend geschikt is voor de huisvesting van een eenpersoonshuishouden, dat wil zeggen een woonruimte bestaande uit één kamer, waarbij keuken en sanitaire voorzieningen gedeeld worden met (een) ander(e) huishouden(s).
- u. garage: een aan tenminste drie zijden omsloten, overdekte ruimte ten behoeve van het stallen van auto's.
- v. carport: een aan ten hoogste twee zijden omsloten, overdekte ruimte ten behoeve van het stallen van auto's.
- w. praktijkruimte: een werkruimte, onderdeel uitmakend van een woning, voor de uitoefening van 'vrije' beroepen (medische, para-medische en/of administratieve beroepen) of daarmee gelijk te stellen beroepen, niet zijnde prostitutie.
- x. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker, anders dan voor gebruik of verbruik van die goederen ter plaatse.
- y. dienstverlenend bedrijf: commerciële vestiging met een baliefunctie voor de verrichting van diensten aan of ten gerieve van het publiek, niet zijnde een detailhandelsvestiging.
- z. winkel: detailhandelsvestiging of daarmee vergelijkbare commerciële vestiging voor dienstverlening aan of ten gerieve van het publiek.

- aa. bedrijf: groothandel, lichte industrie, een verzorgend of ambachtelijk bedrijf en voor zover zij zijn vermeld in de lijsten A en B van de bij deze voorschriften behorende Staten van Inrichtingen.
- bb. ambachtelijk bedrijf: een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.
- cc. horecavestigingen: een restaurant, een lunchroom, snackbar, hotel of een café:
 restaurant: inrichting ten behoeve van het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van in dezelfde onderneming bereide volledige maaltijden, alsmede van alcoholhoudende en/of alcoholvrije drank, waarbij een volwaardig ingerichte keuken aanwezig dient te zijn;
 lunchroom: inrichting ten behoeve van het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholvrije dranken en kleine eetwaren;
 snackbar: inrichting ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van kleine eetwaren al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank hoofdzakelijk ingericht voor het niet ter plaatse nuttigen van deze eetwaren;
 hotel: inrichting als genoemd onder restaurant, welke tevens gelegenheid biedt tot overnachting;
 café: inrichting ten behoeve van het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van overwegend alcoholhoudende drank.
- dd. kantoor: het complex van werk- en vergaderruimtes en bijbehorende voorzieningen van overwegend op administratie, dienstverlening en/of beheer gerichte commerciële vestigingen of onderdelen daarvan of van het niet op commerciële doeleinden gerichte instellingen of onderdelen daarvan.
- ee. kinderdagverblijf: een (gedeelte) van een gebouw dat geschikt is voor dagopvang van kinderen in de leeftijd van 0 jaar tot en met 4 jaar.
- ff. straatmeubilair: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn bedoeld als openbare voorziening, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- en plantebakken, afvalcocons, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting of bewegwijzering. Onder straatmeubilair worden verkooppunten voor motorbrandstoffen niet begrepen.
- gg. showroom of toonzaal: uitstallingsruimte voor groothandels- of productiebedrijven ten behoeve van wederverkopers of afnemers voor gebruik in eigen bedrijf danwel voor de verkoop aan de directe gebruikers van motorrijwielen, (brom-)fietsen en auto's.
- hh. wijkonderkomen: behuizing van waaruit wijkgerichte werkzaamheden worden uitgevoerd.
- ii. woonboot: elk vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon- of nachtverblijf van één of meerdere personen.

- jj. bedrijfs- of dienstwoning: woning behorende bij een bedrijvenbestemming, welke dient voor de huisvesting van een op enigerlei wijze bij genoemde niet-woonfunctie werkzame persoon, inclusief degenen met wie hij/zij eventueel een gemeenschappelijk huishouden voert.
- kk. bouwmarkt: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van doe-het-zelf artikelen.
- ll. doe-het-zelf artikelen: verf en verfprodukten, behang en wandbekleding, ijzerwaren en gereedschappen, hout en houtwaren, bouwmaterialen, isolatiematerialen, vloerbedekking en tegels, keukenblokken, sanitair, verlichting, installatiematerialen, lijmen, kitten en vulmiddelen.
- mm. parkeergarage: gebouw voor het stallen van personenauto's, motorrijwielen, fietsen en bromfietsen.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden ten aanzien van de wijze van meten de volgende aanwijzingen:

- a. de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en 1 meter boven peil.
- b. de vloeroppervlakte van een gebouw wordt gemeten door bij elkaar op te tellen alle horizontale oppervlakten van alle ruimten binnen dat gebouw met inbegrip van eventuele binnen wanden doch met uitzondering van oppervlakten waarboven geen vrije hoogte van tenminste 1,50 meter aanwezig is; de oppervlakten worden binnenwerks gemeten.
- c. de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil, schoorstenen, ketelhuizen, liftopbouwen en antennes uitgezonderd.
- d. de goothoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de laagste horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil.
- e. de breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat indien de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en grootste breedte.
- f. de diepte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van respectievelijk de achtergevel en de voorgevel, met dien verstande dat, indien de achtergevel niet evenwijdig loopt of verspringt, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en grootste diepte.

Artikel 3

Antidubbeltelbepaling

Grond welke tenminste in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, blijft bij de beoordeling van een andere bouw-aanvraag buiten beschouwing.

Artikel 4

Versnelde realisering

De gronden binnen de op de plankaarten als zodanig aangegeven begrenzing zijn overeenkomstig artikel 13, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aangewezen als gronden, waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 16, 1 onder e van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, zijn de desbetreffende gronden op tekening nr. ST 96012 aangegeven.

Artikel 5

Woondoeleinden

1. Doeleinden

De gronden aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor eengezinshuizen, meergezinshuizen en voor wooneenheden ten behoeve van één-persoonshuishoudens, met de daarbij behorende bijgebouwen (al dan niet aangebouwd), tuinen, erven, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en speelruimte, leidingen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

2. Inrichtings- en gebruiksvoorschriften

- a. De ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande woningen dienen te worden gehandhaafd en mogen worden hersteld en vervangen, alsmede - met inachtneming van de aanduidingen op de plankaarten en de bepalingen van dit plan - veranderd en uitgebreid.
- b. Teneinde de woonfunctie te waarborgen mogen de gebouwen met zes of meer kamers worden gesplitst in woningen (niet zijnde wooneenheden), zodat meergezinshuizen ontstaan.
- c. De inrichting en het gebruik van de gebouwen op de kaarten aangeduid met 'D' voor detailhandel en/of voor een dienstverlenend bedrijf is toegestaan. Indien deze gebouwen uit meer dan één laag bestaan, mogen de verdiepingen uitsluitend worden ingericht als bovenwoning.
- d. De inrichting en het gebruik van de gebouwen op de kaarten aangeduid met 'K/P' voor kantoor en/of praktijkruimte is toegestaan.
- e. De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan mits de woonfunctie van het perceel niet wordt aangetast, met dien verstande dat maximaal 20% van het vloeroppervlak van de woning mag worden ingericht ten behoeve van het aan huis gebonden beroep. De uitoefening van milieuvergunningplichtige activiteiten of activiteiten die vallen onder een algemene maatregel van bestuur, die gebaseerd is op de Wet milieubeheer is niet toegestaan.

3. Bebouwingsvoorschriften

- a. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht. De voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn geplaatst worden.
- b. De hoogte van de hoofdgebouwen mag niet hoger zijn dan de maximale hoogte die is aangegeven op de plankaarten. Daar waar geen hoogte op de plankaarten is aangegeven, dient de hoogte van de gebouwen op het tijdstip van van kracht worden van het bestemmingsplan te worden gehandhaafd.
- c. De op de plankaarten aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het vlak binnen de bebouwingsgrenzen voor 100% worden bebouwd.

- d. Bebouwing van tuinen met aanbouwen en bijgebouwen is toegestaan tot een maximum percentage van 30% van het bij het hoofdgebouw behorende oppervlak buiten de bebouwingsgrenzen (gelegen achter de voorgevelrooilijn), met dien verstande dat het maximale oppervlak dat door aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen buiten de bebouwingsgrenzen wordt ingenomen niet meer dan 20 m² is.
- e. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen alleen achter de voorgevelrooilijn worden opgericht. Aanbouwen en/of uitbouwen aan de achtergevel mogen maximaal 2.50 meter diep zijn.
- f. De maximale bouwhoogte van aanbouwen en/of uitbouwen is gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, de maximale hoogte van vrijstaande bijgebouwen is 2.70 meter.
- g. Indien een gebouw ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan is voorzien van een kap of daarmee vergelijkbare dakconstructie, dient (de vorm van) de kap te worden gehandhaafd.

4. Bijzondere bebouwingsvoorschriften

Voor het vlak met de bestemming Woondoeleinden en de aanduiding 'WA1' (Hoge Morsweg/kwekerij) geldt aanvullend het volgende:

- a. het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 70 bedragen;
- b. de gronden mogen tot ten hoogste 50% worden bebouwd;
- c. de hoogte van de op te richten bebouwing mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- d. tenminste 10% van de totale oppervlakte van het gebied dient gebruikt te worden voor openbaar groen en
- e. binnen het gebied dient per woning één parkeerplaats te worden aangelegd.

II. Voor het vlak met de bestemming Woondoeleinden en de aanduiding 'WA2' (Schulpen Schuim) geldt aanvullend het volgende:

- a. het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 50 bedragen;
- b. de gronden mogen tot ten hoogste 50% worden bebouwd;
- c. de hoogte van de op te richten bebouwing mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- d. tenminste 10% van de totale oppervlakte van het gebied dient gebruikt te worden voor openbaar groen en
- e. binnen het gebied dient per woning één parkeerplaats te worden aangelegd.

III. Voor het vlak met de bestemming Woondoeleinden en de aanduiding 'WA3' (Holiday Inn/Haagse Schouwweg) geldt aanvullend het volgende:

- a. het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 70 bedragen;
- b. de hoogte van de op te richten bebouwing mag niet meer dan 15 meter bedragen en;
- c. binnen het gebied dient per woning één parkeerplaats te worden aangelegd.

In
Concept best.
rooilijn, heeft
dit o.g. uit-
werkingseffect
onzijn 1. en II
samengevoerd
in 4.1 (WA1)

↓
Mr. Sander
⇒ max 25 won
⇒ max 7.5 won
⇒ max 40% bebouwd
⇒ min 10% pra
⇒ max 15m hoog
⇒ ged. 0. in hoog

Concept
best.
rooilijn
↓
WA1
↓
WA2
↓
WA3

5. Vrijstellingsbepalingen

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van de inrichting en het gebruik van gebouwen voor Bijzondere Doel-einden als bedoeld in artikel 6 en voor bijzondere woonvormen, zoals een gezinsvervangend tehuis, centraal wonen project en dergelijke voor ten hoogste **drie** gebouwen binnen de bestemming Woondoeleinden naast de op de kaarten aangewezen gebouwen met de aanduiding 'BZW'. Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van vrijstelling wordt de procedure als beschreven in artikel 26 gevolgd. Burgemeester en Wethouders houden onder meer rekening met de ver-keersaantrekkelijke werking bij het beoogde gebruik, de openingstijden van de instelling die vrijstelling vraagt en het aantal personen dat overdag en 's avonds/'s nachts van het gebouw gebruik zal maken.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van de inrichting en het volledig gebruik van gebouwen voor kantoren en/of praktijkruimten voor ten hoogste **drie** gebouwen binnen de be-STEMMING Woondoeleinden. Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van vrijstelling wordt de procedure als beschreven in artikel 26 gevolgd. Burgemeester en Wethouders houden rekening met de verkeersaantrekken-de werking bij het beoogde gebruik, de openingstijden van de instel-ling die vrijstelling vraagt en het aantal personen dat overdag en 's avonds/'s nachts van het gebouw gebruik zal maken.
- c. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van de vestiging van winkels met een maximale vloeroppervlakte van 150 m² voor ten hoogste **vijf** hoekpanden aan de Tesselschadestraat. Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van vrijstelling wordt de procedure als beschreven in artikel 26 gevolgd. Burgemeester en Wethouders houden rekening met de verkeersaantrekken-de werking bij het beoogde gebruik, de openingstijden van de instel-ling die vrijstelling vraagt en het aantal personen dat overdag en 's avonds/'s nachts van het gebouw gebruik zal maken.
- d. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van de realisering van wooneenheden ten behoeve van eenpersoonshuis-houders. Een dergelijke vrijstelling mag voor maximaal **drie** gebouwen verleend worden.
- e. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van artikel 5, derde lid, onder d, tot een maximum van 35 m² indien dit in verband met de grootte van de tuin stedenbouwkundig aanvaardbaar is.
- f. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van artikel 5, derde lid, onder d en e, wanneer voor twee woningen, die ten tijde van het van kracht worden van het plan spiegelsymmetrisch een uitge-bouwde keuken en/of berging hebben, tegelijkertijd bouwvergunning wordt aangevraagd ten behoeve van het maken van een rechte achterge-vel. De vrijstelling wordt alleen verleend indien maximaal 30% van het bij de woning behorende oppervlak buiten de bebouwingsgrenzen wordt bebouwd. De maximale bouwhoogte is gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag.

- g. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bebouwingspercentage van 30% als genoemd in artikel 5 lid 3 sub d voorzover zulks in het belang van een goede huisvesting van minder valide personen noodzakelijk is en geen vrijstelling van de desbetreffende bepalingen van het plan kan worden verleend op basis van het bepaalde in artikel 5 lid 5 sub e en f. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50%.

6. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, bestaande boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit voor het verkrijgen van een stedenbouwkundig aanvaardbare indeling noodzakelijk is.

Artikel 6

Bijzondere Doeleinden (al dan niet met woningen)

1. Doeleinden

- a. De voor Bijzondere Doeleinden (BD) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van sociale, sociaal-medische, culturele, educatieve of godsdienstige doeleinden, een gebouw ten behoeve van telecommunicatie, uitvaartcentra, wijkonderkomens, serviceflats, bejaardentehuizen of een verzorgingsinstellingen, alsmede gemeenschappelijke voorzieningen zoals tuinen, erven, stallings- en parkeergelegenheid voor auto's, toegangswegen en -paden, openbaar groen, waterpartijen en leidingstroken, voor de bijbehorende bijgebouwen en andere bouwwerken in de bestemming passende bouwwerken, alsmede voor zover zij niet worden bebouwd voor tuin of erf.
- b. Voorzover de gronden nader zijn aangeduid met de letter 'W' zijn deze tevens bestemd voor woondoeleinden.

2. Bebouwingsvoorschriften

- a. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht. De voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn geplaatst worden.
- b. De hoogte van de hoofdgebouwen mag niet hoger zijn dan de maximale hoogte die is aangegeven op de plankaarten. Daar waar geen hoogte op de plankaarten is aangegeven, dient de hoogte van de gebouwen op het tijdstip van van kracht worden van het bestemmingsplan te worden gehandhaafd.
- c. De op de plankaarten aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het vlak binnen de bebouwingsgrenzen voor 100% worden bebouwd.
- d. Bebouwing van tuinen met aanbouwen en bijgebouwen is toegestaan tot een maximum percentage van 30% van het bij het hoofdgebouw behorende oppervlak buiten de bebouwingsgrenzen, met dien verstande dat het maximale oppervlak dat door aan- en/of bijgebouwen buiten de bebouwingsgrenzen wordt ingenomen niet meer is dan 50 m².
- e. Aanbouwen en bijgebouwen mogen alleen achter de voorgevelrooilijn worden opgericht.
- f. De maximale bouwhoogte van aanbouwen is gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. Indien de eerste bouwlaag hoger is dan 3.50 meter, is de maximale bouwhoogte van aanbouwen 3.50 meter. De maximale hoogte van vrijstaande bijgebouwen is 2.70 meter.
- g. Op de in lid 1, onder b, bedoelde gronden mogen maximaal 10 woningen worden opgericht.

- h. Bij de realisatie van een rouwcentrum aan de Gitstraat dienen minimaal 30 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd.

3. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van de inrichting en het (geheel of gedeeltelijk) gebruik van gebouwen voor Woon-doeleinden, kanto(o)r(en), dienstverlenende en/of ambachtelijke bedrijven voor ten hoogste **drie** gebouwen binnen de bestemming Bijzondere Doeleinden. Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van vrijstelling wordt de procedure als beschreven in artikel 26 gevolgd. Burgemeester en Wethouders houden rekening met de verkeersaantrekkende werking bij het beoogde gebruik, de openingstijden van de instelling die vrijstelling vraagt en het aantal personen dat overdag en 's avonds/'s nachts van het gebouw gebruik zal maken.

4. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van gebouwen, bouwwerken alsmede het parkeren, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, bestaande boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit voor het verkrijgen van een stedenbouwkundig aanvaardbare indeling noodzakelijk is.

Artikel 7

Kantoren

1. Doeleinden

De voor kantoren (K) aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoorgebouwen, alsmede voor voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeergelegenheid voor auto's, toegangswegen en -paden en in de bestemming passende andere bouwwerken.

2. Bebouwingsvoorschriften

- a. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht. De voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn geplaatst worden.
- b. De hoogte van de hoofdgebouwen mag niet hoger zijn dan de maximale hoogte die is aangegeven op de plankaarten. Daar waar geen hoogte op de plankaarten is aangegeven, dient de hoogte van de gebouwen op het tijdstip van van kracht worden van het bestemmingsplan te worden gehandhaafd.
- c. De op de plankaarten aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het vlak binnen de bebouwingsgrenzen voor 100% worden bebouwd.

3. Parkeren

- a. Bij bebouwing dient te worden voldaan aan de volgende parkeernormen
 - voorzover de terreinen op een afstand van meer dan 1.000 meter verwijderd liggen van het spoorwegstation:
minimaal één parkeerplaats per 100 m² b.v.o. kantoorruimte en maximaal één parkeerplaats per 50 m² b.v.o. kantoorruimte;
 - voorzover de terreinen op een afstand van 800 tot 1.000 meter verwijderd liggen van het spoorwegstation:
minimaal één parkeerplaats per 150 m² b.v.o. kantoorruimte en maximaal één parkeerplaats per 125 m² b.v.o. kantoorruimte en
 - voorzover de terreinen binnen een afstand van 800 meter van het spoorwegstation liggen maximaal één parkeerplaats per 250 m² b.v.o. kantoorruimte.
- b. De parkeerplaatsen dienen zodanig te worden gesitueerd - in al dan niet gebouwde voorzieningen - dat geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan het zicht vanaf de openbare weg worden onttrokken.
- c. Er dient in voldoende beschutte stallingsgelegenheid voor fietsen te worden voorzien.

4. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 ten aanzien van de toegepaste minimale parkeernormen ten behoeven van een verlaging van deze norm, indien het desbetreffende bedrijf kan aantonen met een beperkter aantal parkeerplaatsen te kunnen volstaan.

5. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van gebouwen, bouwwerken alsmede het parkeren, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, bestaande boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit voor het verkrijgen van een stedenbouwkundig aanvaardbare indeling noodzakelijk is.

Artikel 8

Winkels (al dan niet met bovenwoningen)

1. Doeleinden

- a. De voor bebouwing Winkels (WI) aangewezen gronden zijn bestemd voor winkels, restaurants, lunchrooms, cafetaria's, snackbars en dienstverlenende bedrijven.
- b. De voor bebouwing Winkels en bovenwoningen (WM) aangewezen gronden zijn bestemd voor winkels, restaurants, lunchrooms, cafetaria's, snackbars en dienstverlenende bedrijven en bovenwoningen, de daarbij behorende bergingen, alsmede voor zover zij niet worden bebouwd voor tuin of erf.

2. Inrichtings- en gebruiksvoorschriften

- a. Winkels, restaurants, lunchrooms, cafetaria's, snackbars en dienstverlenende bedrijven zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- b. Winkels, restaurants, lunchrooms, cafetaria's, snackbars en dienstverlenende bedrijven mogen geen grotere oppervlakte beslaan dan 350 m².
- c. In het winkelcentrum Diamantplein mag één supermarkt met een totale oppervlakte van 1.600 m² worden gevestigd.
- d. De verdiepingen mogen uitsluitend bovenwoningen bevatten.

3. Bebouwingsvoorschriften

- a. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht. De voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn geplaatst worden.
- b. De hoogte van de hoofdgebouwen mag niet hoger zijn dan de maximale hoogte die is aangegeven op de plankaarten. Daar waar geen hoogte op de plankaarten is aangegeven, dient de hoogte van de gebouwen op het tijdstip van van kracht worden van het bestemmingsplan te worden gehandhaafd.
- c. De op de plankaarten aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het vlak binnen de bebouwingsgrenzen voor 100% worden bebouwd.

4. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van artikel 8, tweede lid, onder b, voor de vestiging van winkels, restaurants, lunchrooms, cafetaria's, snackbars en dienstverlenende bedrijven tot een maximale vloeroppervlakte van 700 m².

Artikel 9

Bedrijven (al dan niet met kantoren)

1. Doeleinden

- a. De voor Bedrijven (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen omvattende bedrijven, de daarbij behorende kantoren, werkplaatsen, stallingsruimten, magazijnen en showrooms, indien deze voorkomen op de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Inrichtingen.
- b. De onder a genoemde gronden zijn voorts bestemd voor de bij deze bedrijven behorende bijgebouwen en andere bouwwerken, alsmede voor zover zij niet bebouwd (mogen) worden voor tuin, erf of weg.
- c. Voor zover de gronden nader zijn aangeduid met de letter 'K' zijn deze tevens bestemd voor kantoren.

2. Bebouwingsvoorschriften

- a. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht. De voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn geplaatst worden.
- b. De hoogte van de hoofdgebouwen die deze gebouwen hebben op het tijdstip van van kracht worden van dit bestemmingsplan dient te worden gehandhaafd, tenzij op de plankaarten een maximale bouwhoogte is aangegeven.
- c. De op de plankaarten aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het vlak binnen de bebouwingsgrenzen voor 100% worden bebouwd.

3. Inrichtings- en gebruiksvoorschriften

- a. De vestiging van detailhandelsbedrijven is niet toegestaan.
- b. Bouwmarkten c.q. detailhandelsbedrijven in doe-het-zelf artikelen zijn uitsluitend toegestaan in de gebouwen die op de plankaarten zijn aangeduid met "Bd".

4. Parkeren

- a. Bij bebouwing dient te worden voldaan aan de volgende parkeernormen
 - voorzover de terreinen op een afstand van meer dan 1.000 meter verwijderd liggen van het spoorwegstation:
minimaal één parkeerplaats per 100 m² b.v.o. bedrijfs- c.q. kantoorruimte en maximaal één parkeerplaats per 80 m² b.v.o. voor bedrijfsruimte en maximaal één parkeerplaats per 50 m² b.v.o. voor kantoorruimte;
 - voorzover de terreinen op een afstand van 800 tot 1.000 meter verwijderd liggen van het spoorwegstation:
minimaal één parkeerplaats per 150 m² b.v.o. bedrijfs- c.q. kantoorruimte en maximaal één parkeerplaats per 125 m² b.v.o. kantoorruimte en

- voorzover de terreinen binnen een afstand van 800 meter van het spoorwegstation liggen maximaal één parkeerplaats per 250 m² b.v.o. bedrijfs- c.q. kantoorruimte.
- b. De parkeerplaatsen dienen zodanig te worden gesitueerd - in al dan niet gebouwde voorzieningen - dat geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan het zicht vanaf de openbare weg worden onttrokken.
- c. Er dient in voldoende beschutte stallingsgelegenheid voor fietsen te worden voorzien.

5. Vrijstellingsbepalingen

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 ten aanzien van de toegepaste minimale parkeernormen ten behoeven van een verlaging van deze norm, indien het desbetreffende bedrijf kan aantonen met een beperkter aantal parkeerplaatsen te kunnen volstaan.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 9, eerste lid, voor de vestiging van bedrijven of instellingen die een vergelijkbare of een lagere milieubelasting hebben dan de in de Staat van Inrichtingen positief aangewezen categorieën van bedrijven en instellingen.
Uit de door het bedrijf of instelling te verstrekte gegevens moet naar redelijkheid verwacht worden dat (af te leiden van normale bedrijfsvoering en beschikbare technieken ter wering van geluid, stof, geur, gevaar, verontreiniging van lucht, water en bodem, visuele en andere hinder) het bedrijf naar aard en inrichting gelijkgesteld kan worden met een bedrijf of instelling genoemd in de Staat van Inrichtingen van deze voorschriften.
- c. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om, gehoord de desbetreffende raadscommissie(s), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 9 lid 2 onder a. ten behoeve van de vestiging van bedrijven waarvan de hoofdactiviteit de grootschalige detailhandel in volumieuze goederen is, die in meubels, woninginrichting en bouwmarkten uitgezonderd.
Voor toepassing van deze vrijstelling gelden de volgende nadere eisen:
 - I. per 50 m² bruto verkoopoppervlakte dient één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig te zijn;
 - II. vooraf advies is ingewonnen bij de Rijksconsulent voor Economische Zaken in de provincie Zuid-Holland.

6. Bijzondere procedurebepaling

Op de in leden 4 onder a en b bedoelde vrijstellingen is de procedure van toepassing als bedoeld in artikel 26 van deze voorschriften.

7. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, bestaande boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit voor het verkrijgen van een stedenbouwkundig aanvaardbare indeling noodzakelijk is.

8. Geluidzones

De geluidbelasting van het industrieterrein Wernink en rondom Scheepswerf Akerboom mag de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan overeenkomstig de bij dit plan behorende geluidzones ex artikel 53 - jo. 57, van de Wet geluidhinder. De geluidzones zijn vastgelegd op tekeningen nrs. ST 94039 en ST 96008.

non of
Zelfde
Klein

Artikel 10

Benzineverkooppunt

1. Doeleinden

De voor Benzineverkooppunt (BV) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en andere bouwwerken, omfattende een inrichting voor de opslag en verkoop van motorbrandstoffen en de daarbij behorende service aan motorvoertuigen.

2. Bebouwingsvoorschriften

- a. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht. De voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn geplaatst worden.
- b. De hoogte van de hoofdgebouwen die deze gebouwen hebben op het tijdstip van van kracht worden van dit bestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd, tenzij op de plankaarten een maximale bouwhoogte is aangegeven.
- c. De op de plankaarten aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het vlak binnen de bebouwingsgrenzen voor 100% worden bebouwd.

3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de verkeerssituatie, bestaande boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit voor het verkrijgen van een stedenbouwkundig aanvaardbare indeling noodzakelijk is.

Artikel 11

Horecadoeleinden A

1. Doeleinden

De voor Horecadoeleinden A (Ha) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen omvattende een hotel of motel, restaurants, bars, vergaderruimten, accommodatie voor binnensporten zoals een zwembad, bowlingbanen en squash-courts, parkeergelegenheid voor auto's, stallingsruimte voor fietsen en andere bouwwerken zoals hekken ter afscheiding van tennisbanen en reclameborden ten behoeve van het betrokken horecabedrijf, alsmede voor zover deze niet bebouwd (mogen) worden voor tuin of erf.

2. Bebouwingsvoorschriften

- a. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht. De voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn geplaatst worden.
- b. De hoogte van de hoofdgebouwen die deze gebouwen hebben op het tijdstip van van kracht worden van dit bestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd, tenzij op de plankaart een maximale bouwhoogte is aangegeven.
- c. Binnen het op de plankaart met een stippellijn aangegeven gebied mag een uitbreiding van het hotel plaatsvinden. De hoogte van deze toren mag maximaal 40 meter bedragen.
- d. De op de plankaart aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het vlak binnen de bebouwingsgrenzen voor 100% worden bebouwd.
- e. Buiten de bebouwingsgrenzen mogen met inachtneming van het bepaalde in lid 2 uitsluitend worden opgericht:
 - reclameborden met een hoogte van maximaal 5.00 meter en
 - een fietsenstalling met een grondoppervlakte van ten hoogste 100 m² en een hoogte van maximaal 2.00 meter.
- f. Op de in lid 1 bedoelde gronden mag één dienstwoning worden opgericht met een vloeroppervlakte van ten hoogste 120 m².

3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, bestaande boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit voor het verkrijgen van een stedenbouwkundig aanvaardbare indeling noodzakelijk is.

Artikel 12

Horecadoeleinden B

1. Doeleinden

De voor Horecadoeleinden B (Hb) aangewezen gronden zijn bestemd voor een restaurant, lunchroom, snackbar, vergaderruimten en de daarbij behorende bergruimten, alsmede voor zover zij niet worden bebouwd voor tuin of erf.

2. Bebouwingsvoorschriften

- a. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht. De voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn geplaatst worden.
- b. De hoogte van de hoofdgebouwen die deze gebouwen hebben op het tijdstip van van kracht worden van dit bestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd, tenzij op de plankaarten een maximale bouwhoogte is aangegeven.
- c. De op de plankaarten aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het vlak binnen de bebouwingsgrenzen voor 100% worden bebouwd.
- d. Op de in lid 1 bedoelde gronden mag één dienstwoning worden opgericht met een vloeroppervlakte van ten hoogste 120 m².

3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, bestaande boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit voor het verkrijgen van een stedenbouwkundig aanvaardbare indeling noodzakelijk is.

Artikel 13

Garageboxen

1. Doeleinden

De voor Garageboxen aangewezen gronden zijn bestemd voor stallingsruimte voor personenauto's.

2. Inrichtings- en gebruiksvoorschriften

De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden voor het stallen van personenauto's.

3. Bebouwingsvoorschriften

De garageboxen dienen binnen de bebouwingsgrenzen aaneen te worden gebouwd. Het vloeroppervlak van elke garagebox dient minimaal 12 m² ten maximaal 24 m² te zijn.

De maximale hoogte van garageboxen bedraagt 2.70 meter.

Artikel 14

Verkeersdoeleinden

1. Doeleinden

De voor Verkeersdoeleinden (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeerswegen, transferia, smalspoor c.q. sneltramtracees, fiets- en voetpaden, (vrije) busbanen, trottoirs, openbaar groen, leidingen en binnen de bestemming passende andere bouwwerken, alsmede voorzover met de letter 'P' op de plankaarten aangeduid voor parkeerterreinen met bijbehorende in- en uitritten en toegangswegen.

2. Inrichtings- en gebruiksvoorschriften

a. De gronden met de bestemming 'Verkeersdoeleinden' zijn bedoeld voor verkeerswegen voor het doorgaand verkeer en voor wijk-ontsluitingswegen.

b. De op de plankaarten aangegeven dwarsprofielen dienen in acht genomen te worden.

nav. g.b. c. 3. Bebouwingsvoorschriften

... heeft te maken met overponde e bereynde infoordaken

Uitsluitend bebouwing in de vorm van andere bouwwerken is toegestaan indien passend binnen de bestemming, waarbij gedacht kan worden aan luchtbruggen, lantaarnpalen, billboards, abri's, mupi's, straatmeubilair, (afval-)cocons, geluidsschermen en dergelijke.

4. Vrijstellingsbepalingen

a. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 voor de bouw van een ondergrondse of bovengrondse parkeergarage in het vlak op de plankaarten aangeduid met 'PG'.

b. Voor toepassing van de onder a. genoemde vrijstelling gelden de volgende nadere eisen:

1. De hoogte van de op te richten parkeergarage mag niet meer dan 7 meter bedragen.
2. Op de in lid 4 bedoelde vrijstelling is de procedure van toepassing als bedoeld in artikel 26 van deze voorschriften.

Artikel 15

Verblijfsgebied

Belangrijk voor uitsluiting van
uitsluiting met van aan aan aan

1. Doeleinden

De voor Verblijfsgebied (Vb) aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, fiets- en voetpaden, trottoirs, parkeerplaatsen, openbaar groen, leidingen en binnen de bestemming passende andere bouwwerken.

2. Inrichtings- en gebruiksvoorschriften

↳ bruggen naar

- a. De gronden met de bestemming Verblijfsgebied zijn bedoeld voor woonstraten en/of buurtontsluitingswegen, met name ingericht voor langzaam verkeer, zodanig dat niet harder kan worden gereden dan 30 km per uur.
- b. De op de plankaarten aangegeven dwarsprofielen dienen in acht genomen te worden.

3. Bebouwingsvoorschriften

Uitsluitend bebouwing in de vorm van andere bouwwerken is toegestaan indien passend binnen de bestemming, waarbij gedacht kan worden aan lantaarnpalen, billboards,abri's, mupi's, straatmeubilair, (afval-)cocons, geluidsschermen en dergelijke.

Artikel 16

Opslagterrein

1. Doeleinden

De voor Opslagterrein (0) aangewezen gronden zijn bestemd voor een opslagterrein van stoffen en goederen, waarop de Hinderwet ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan niet van toepassing is.

2. Bebouwingsvoorschriften

- a. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht. De voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn geplaatst worden.
- b. De hoogte van de hoofdgebouwen die deze gebouwen hebben op het tijdstip van van kracht worden van dit bestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd, tenzij op de plankaarten een maximale bouwhoogte is aangegeven.
- c. De op de plankaarten aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het vlak binnen de bebouwingsgrenzen voor 100% worden bebouwd.

Artikel 17

Begraafplaats

1. Doeleinden

- a. De voor Begraafplaats (BP) aangewezen gronden zijn bestemd voor begraafplaats en crematorium.
- b. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van het begraven en cremeren worden opgericht, zoals een aula, een crematorium, dienstruimten, bergingen, terreinafscheidingen en geluidschermen.

2. Bebouwingsvoorschriften

- a. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht. De voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn geplaatst worden.
- b. De hoogte van de hoofdgebouwen die deze gebouwen hebben op het tijdstip van van kracht worden van dit bestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd, tenzij op de plankaarten een maximale bouwhoogte is aangegeven.
- c. De op de plankaarten aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het vlak binnen de bebouwingsgrenzen voor 100% worden bebouwd.
- d. Op de in lid 1 bedoelde gronden mag in totaal één dienstwoning worden opgericht met een vloeroppervlakte van ten hoogste 120 m². De goothoogte van de woning mag, indien deze geen onderdeel vormt van een ander gebouw niet meer dan 6.00 meter bedragen.

Artikel 18

Volkstuinen

1. Doeleinden

De voor Volkstuinen (VT) aangewezen gronden zijn bestemd voor volkstuinen.

2. Inrichtings- en gebruiksvoorschriften

- a. Voor zover zulks, gezien op de Wet op de Lijkbezorging, mogelijk is mag op iedere volkstuin met een grondoppervlakte van tenminste 275 m² een tuinhuisjes en/of kas worden gebouwd met een grondoppervlakte van ten hoogste 25 m² en een goothoogte van maximaal 2.50 meter.
- b. Binnen de op de plankaarten aangegeven bebouwingsgrenzen mag een clubhuis worden opgericht met een grondoppervlak van maximaal 300 m² en een goothoogte van maximaal 3.00 meter.

Artikel 19

Spoorwegdoeleinden

1. Doeleinden

De voor Spoorwegdoeleinden (S) aangewezen gronden zijn bestemd voor spoorwegdoeleinden, wegen, parkeervoorzieningen, alsmede voor groenvoorzieningen, leidingstroken en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidschermen e.d.

2. Bebouwingsvoorschriften

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bij de bestemming passende andere bouwwerken worden opgericht.
- b. Op de gronden mogen gebouwtjes ten dienste van deze bestemming worden opgericht, zoals een onderstation of transformator/relaishuisje. De hoogte van de gebouwtjes mag niet meer dan 4.50 meter en de grondoppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen.
- c. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van de in de leden a en b bedoelde bouwwerken en gebouwtjes, indien zulks in het belang van een goede ruimtelijke indeling noodzakelijk is.

Artikel 20

Tuin/(Openbaar) Groen/(Openbaar) Speel terrein

1. Doeleinden

De voor Tuin/(openbaar) Groen/Speel terrein aangewezen gronden zijn bestemd voor het gebruik als tuinen, kinderboerderij, groenvoorzieningen, waterpartijen, al dan niet verharde speelruimte, fiets- en voetpaden, erf, ondergrondse leidingen en binnen de bestemming passende andere bouwwerken.

2. Inrichtings- en gebruiksvoorschriften

a. De op de plankaarten met 'S' aangeduide terreinen zijn uitsluitend bestemd voor speel terrein. Elders kan op gronden met de in lid 1 omschreven bestemming speelruimte worden ingericht.

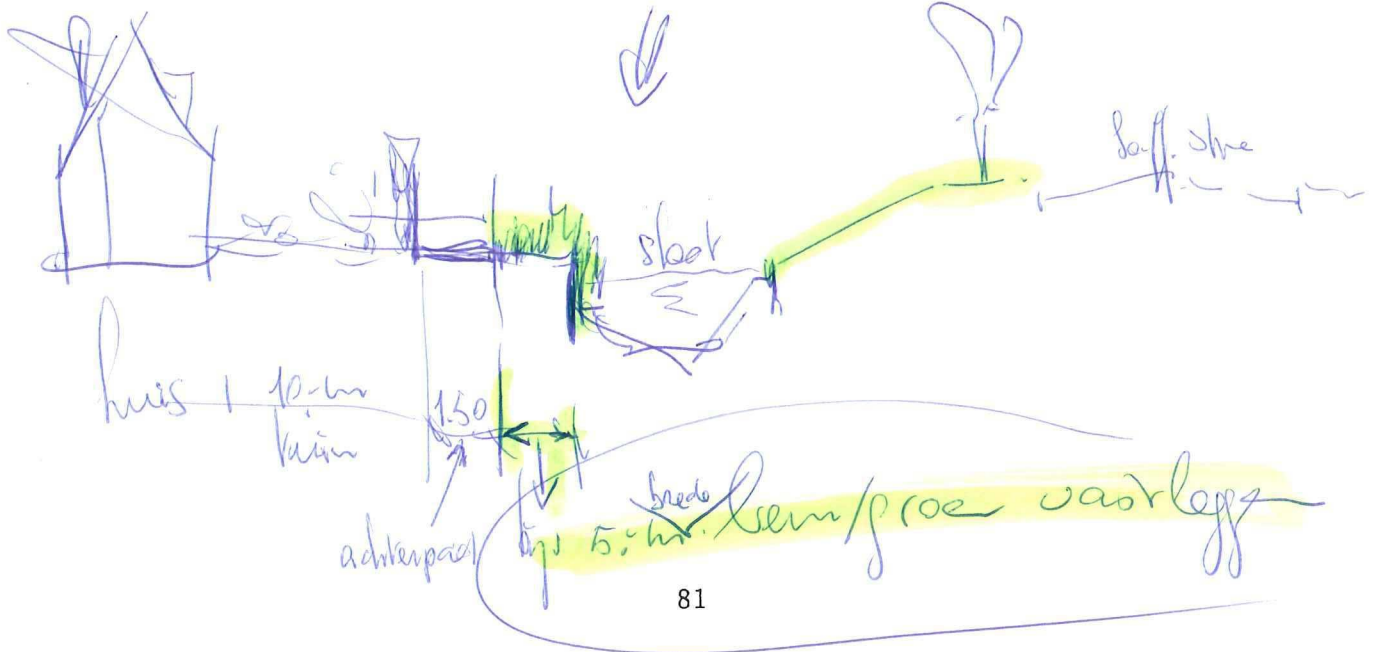
b. De op de plankaarten in de toelichting aangegeven groenstructuur dient te worden gehandhaafd en indien mogelijk versterkt.

JP

3. Bebouwingsvoorschriften

Binnen de bestemming mogen alleen andere bouwwerken ten behoeve van en passend in de bestemming worden opgericht, zoals speelwerktuigen, zitbankjes, erfafscheidingen, afrasteringen en dergelijke.

P geldt o.a. voor stek loop
Saffierstraat
2. zijde natuurstedelijk
oefens / bem



Artikel 21

Sport en Recreatie

1. Doeleinden

- a. De voor Sport en Recreatie (SR) aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvelden, tennisbanen, fiets- en voetpaden en de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken zoals kleedkamers, kantines, tribunes, lichtmasten, bergingen, afrasteringen en dergelijke, alsmede voor groenvoorzieningen, ontsluitingspaden, parkeervoorzieningen en ondergrondse leidingen.
- b. De gronden op de plankaarten aangewezen met de aanduiding SH zijn bestemd voor één of meerdere sporthallen.

2. Bebouwingsvoorschriften

- a. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht. De voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn geplaatst worden.
- b. De hoogte van de hoofdgebouwen die deze gebouwen hebben op het tijdstip van van kracht worden van dit bestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd, tenzij op de plankaarten een maximale bouwhoogte is aangegeven.
- c. De op de plankaarten aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het vlak binnen de bebouwingsgrenzen voor 100% worden bebouwd.
- d. Buiten de bebouwingsgrenzen mogen uitsluitend erfafscheidingen en tribunes worden opgericht met een maximale hoogte van 4.00 meter.

3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, bestaande boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit voor het verkrijgen van een stedenbouwkundig aanvaardbare indeling noodzakelijk is.

Artikel 22

Water

1. Doeleinden

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor water en leidingstroken.

2. Inrichtings- en gebruiksvoorschriften

Onder water wordt verstaan grachten, kanalen, singels, rivieren en andere watergangen, welke niet mogen worden gedempt noch overkluisd.

3. Bebouwingsvoorschriften

- a. Uitsluitend andere bouwwerken die passen binnen de bestemming Water, zoals bruggen, meerpalen, steigers, oeverbeschoeiing, leidingen, vlonders, duikers en zinkers zijn toegestaan.
- b. Het aanleggen van woonboten is uitsluitend toegestaan waar op de plankaarten de aanduiding 'WB' is aangebracht. Het aantal woonboten in het plangebied mag niet meer dan 12 bedragen.

4. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van de in het derde lid genoemde andere bouwwerken respectievelijk woonboten, indien zulks in het belang van een stedenbouwkundig aanvaardbare indeling noodzakelijk is.

Artikel 23

Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) verhardingen aan te leggen met een oppervlakte van meer dan 10 m², toegangspaden buiten beschouwing gelaten, wanneer het tuinen en erven van gebouwen betreft die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument.
2. De aanleg van oppervlakteverhardingen groter dan 10 m² kan slechts worden toegestaan indien het karakter van de tuinen niet wordt aangetaast.
3. Geen aanlegvergunning is vereist voor de in dit artikel bedoelde werken en/of werkzaamheden van zeer geringe omvang en voor onderhoudswerken.

Artikel 24

Algemene vrijstelling

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van deze voorschriften ten behoeve van:

- a. het in geringe mate afwijken van het plan, indien blijkt, dat uitsluitend ten gevolge van onnauwkeurigheden in de kaart of in deze voorschriften deze afwijking in het belang van een juiste verwerking of toepassing van het plan noodzakelijk is;
- b. afwijkingen van de in het plan voorgeschreven hoogtematen tot maximaal 10%; *dus max 15, m - of 16,50 m - waar!!*
- c. afwijkingen van de voorgeschreven oppervlaktematen met een percentage van ten hoogste 20%, evenwel met dien verstande dat deze overschrijding van de maximale oppervlaktemaat niet meer mag bedragen dan 100 m², indien in een desbetreffend artikel geen specifieke vrijstellingsmogelijkheid hiervoor is opgenomen; *In concept, => nu is 0,500 m² max, max 10% niet genoemd mat. 100 m². => Oppervlakte is (Kruisling + Schuifschijven)*
- d. de oprichting van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten algemene nutte, zoals openbare toiletten, telefooncellen, wachthuisjes, kiosken, toegangspartijen naar gebouwen, luifels, erkers met een maximale overschrijding van de voorgevelrooilijn van één meter, gasreducerstations, rioolgemalen en transformatorstations, mits de inhoud van ieder gebouw en ander bouwwerk niet meer bedraagt dan 60 m³ en de hoogte niet meer bedraagt dan 3.00 meter;
- e. geringe afwijkingen van een bestemmingsgrens of het beloop van een weg, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze geringe afwijkingen in het belang van een juiste verwerking van het plan gewenst of noodzakelijk zijn;
- f. de vestiging van recreatieve doeleinden zoals een snooker/biljartcentrum, sportschool, balletschool en dergelijke met een maximum toegestane vloeroppervlakte van 400 m² binnen de bestemmingen Bijzondere Doeleinden, Kantoren en Winkels. Burgemeester en Wethouders houden ondermeer rekening met de verkeersaantrekkende werking bij het beoogde gebruik, de openingstijden van de voorziening en het aantal personen dat overdag en 's avonds van het gebouw gebruik zal maken. Burgemeester en Wethouders kunnen maximaal ten behoeve van drie gebouwen op basis van dit artikellid vrijstelling verlenen;
- g. de vestiging van één café met een maximaal toegestane oppervlakte van 150 m² binnen de bestemmingen Woondoeleinden, Bijzondere Doeleinden, Kantoren, Winkels en Bedrijven. Burgemeester en Wethouders houden ondermeer rekening met de verkeersaantrekkende werking bij het beoogde gebruik, de openingstijden van de voorziening en het aantal personen dat overdag en 's avonds van het gebouw gebruik zal maken.

Artikel 25

Wijzigingsbevoegdheden

1. Wijzigingsgebied I (Opslagterrein en Sport en Recreatie)

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemmingen Opslagterrein en Sport en Recreatie van de op de plankaarten als wijzigingsgebied I aangewezen gronden te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden ten behoeve van de realisering van woningen met bijbehorende garages en bergingen. Bij de herinrichting van het gebied nemen Burgemeester en Wethouders de volgende richtlijnen in acht:
 - a. De hoogte van de op te richten bebouwing mag niet meer dan 15 meter bedragen.
 - b. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 50%.
 - c. Het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 200 bedragen.
 - d. Binnen het wijzigingsgebied dient per woning een parkeerplaats te worden aangelegd.

De algemene vrijstellingen als bedoeld in artikel 24 zijn van toepassing.

2. Burgemeester en Wethouders dienen de procedure in artikel 26 te volgen alvorens te beslissen over wijziging.
3. Alvorens te beslissen over wijziging dient vast te staan dat het gebied gelet op mogelijke verontreiniging van de bodem geschikt is dan wel geschikt te maken is voor woningbouw.

2. Wijzigingsgebied II (hoek Haagse Schouwweg/Hoge Morsweg)

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming Bedrijven van de op de plankaarten als wijzigingsgebied II aangewezen gronden te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden ten behoeve van de realisering van woningen met bijbehorende garages en bergingen. Bij de herinrichting van het gebied nemen Burgemeester en Wethouders de volgende richtlijnen in acht:
 - a. De hoogte van de op te richten bebouwing mag niet meer dan 30 meter bedragen.
 - b. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 50%.
 - c. Het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 40 bedragen.
 - d. Binnen het wijzigingsgebied dient per woning een parkeerplaats te worden aangelegd.

De algemene vrijstellingen als bedoeld in artikel 24 zijn van toepassing.

2. Burgemeester en Wethouders dienen de procedure in artikel 26 te volgen alvorens te beslissen over wijziging.
3. Alvorens te beslissen over wijziging dient vast te staan dat het gebied gelet op mogelijke verontreiniging van de bodem geschikt is dan wel geschikt te maken is voor woningbouw.

max h: 30.00m. ||
max 50% bebouwing

Concept-bestuurlijk ontwerp

Kant drie behaait niet meer voor 11

3. Wijzigingsgebied III (Turkooislaan/Holtlant College)

De overheid pleurich
van WVI plus

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming Bijzondere Doeleinden van de op de plankaarten als wijzigingsgebied III aangewezen gronden te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden ten behoeve van de realisering van woningen met bijbehorende garages en bergingen. Bij de herinrichting van het gebied nemen Burgemeester en Wethouders de volgende richtlijnen in acht:
 - a. De hoogte van de op te richten bebouwing mag niet meer dan 30 meter bedragen.
 - b. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 50%.
 - c. Het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 75 bedragen.
 - d. Binnen het wijzigingsgebied dient per woning een parkeerplaats te worden aangelegd.

mag 10 m
hoog

De algemene vrijstellingen als bedoeld in artikel 24 zijn van toepassing.

2. Burgemeester en Wethouders dienen de procedure in artikel 26 te volgen alvorens te beslissen over wijziging.
3. Alvorens te beslissen over wijziging dient vast te staan dat het gebied gelet op mogelijke verontreiniging van de bodem geschikt is dan wel geschikt te maken is voor woningbouw.

4. Wijzigingsgebied IV (Veldheim)

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming Volkstuinen van de op de plankaarten als wijzigingsgebied IV aangewezen gronden te wijzigen in de bestemming Begraafplaats.
Bij de herinrichting van het gebied nemen Burgemeester en Wethouders de volgende richtlijnen in acht:
 - a. Er dient een visuele afscheiding te worden aangelegd tussen de uitbreiding van de begraafplaats en het ernaast gelegen perceel van Holiday Inn.
 - b. Er dient een geohydrologische afscheiding aangelegd te zijn danwel te worden.
 - c. De afstand tussen bebouwing en begraafplaats dient tenminste 20 meter te zijn.

2. Burgemeester en Wethouders dienen de procedure in artikel 26 te volgen alvorens te beslissen over wijziging.

5. Wijzigingsgebied V (Akerboom)

Concept-bestuurlijk ontwerp zelfde

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming Bedrijven van de op de plankaarten als wijzigingsgebied V aangewezen gronden te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden ten behoeve van de realisering van woningen met bijbehorende garages en bergingen. Bij de herinrichting van het gebied nemen Burgemeester en Wethouders de volgende richtlijnen in acht:
 - a. De hoogte van de op te richten bebouwing mag niet meer dan 20 meter bedragen.
 - b. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 50%.
 - c. Het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 80 bedragen.
 - d. Binnen het wijzigingsgebied dient per woning één parkeerplaats te worden aangelegd.

De algemene vrijstellingen als bedoeld in artikel 24 zijn van toepassing.

2. Burgemeester en Wethouders dienen de procedure in artikel 26 te volgen alvorens te beslissen over wijziging.
3. Alvorens te beslissen over wijziging dient vast te staan dat het gebied gelet op mogelijke verontreiniging van de bodem geschikt is dan wel geschikt te maken is voor woningbouw.

6. Wijzigingsgebied VI (Sportveld Saffierstraat)

non qd (zelfde)

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming Sport en Recreatie van de op de plankaarten als wijzigingsgebied VI aangewezen gronden te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden ten behoeve van de realisering van woningen met bijbehorende garages en bergingen. Bij de herinrichting van het gebied nemen Burgemeester en Wethouders de volgende richtlijnen in acht:
 - a. De hoogte van de op te richten bebouwing mag niet meer dan 10 meter bedragen.
 - b. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 25%.
 - c. Het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 35 bedragen.
 - d. Binnen het wijzigingsgebied dient per woning een parkeerplaats te worden aangelegd.

De algemene vrijstellingen als bedoeld in artikel 24 zijn van toepassing.

2. Burgemeester en Wethouders dienen de procedure in artikel 26 te volgen alvorens te beslissen over wijziging.
3. Alvorens te beslissen over wijziging dient vast te staan dat het gebied gelet op mogelijke verontreiniging van de bodem geschikt is dan wel geschikt te maken is voor woningbouw.

Artikel 26

Procedure bij wijziging op grond van artikel 25 en bij vrijstelling wanneer de desbetreffende vrijstellingsbepaling dit vereist

1. Het ontwerp-besluit tot wijziging/vrijstelling ligt gedurende veertien dagen voor een ieder ter inzage.
2. Burgemeester en Wethouders maken de ter visie legging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor een ieder om gedurende de termijn van ter inzage legging schriftelijke bezwaren tegen het ontwerp-besluit in te dienen bij Burgemeester en Wethouders.
4. De indiener van een bezwaarschrift en/of zijn gemachtigde wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld mondeling zijn bezwaren toe te lichten in een openbare vergadering van de (raads-)commissie voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening en/of één of meer door Burgemeester en Wethouders te bepalen andere commissie(s).
5. De onder 4. bedoelde commissie(s) brengen schriftelijk advies uit aan Burgemeester en Wethouders.
6. Na ontvangst van het onder 5. genoemde advies beslissen Burgemeester en Wethouders zo spoedig mogelijk. De beslissing is met redenen omkleed.
7. Indien tegen een ontwerp-besluit tot wijziging/vrijstelling van het plan bezwaren zijn ingediend, wordt van de beslissing van Burgemeester en Wethouders kennis gegeven aan de indiener(s) van de bezwaren.
8. In geval van een wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 25, doen Burgemeester en Wethouders aan Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daartegen ingekomen bezwaren.

Wijziging of

aangepast in ontwerp - betekenis van wijziging

Artikel 27

Algemene gebruiksbeplating

1. Het is verboden bouwwerken en gronden te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming volgens het plan.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel, als strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 28

Overgangsbepalingen

1. Ten aanzien van het bouwen

Gebouwen en andere bouwwerken die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, dan wel gebouwd worden of mogen worden krachtens een bouwvergunning die is verleend of moet worden verleend en die afwijken van het plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijking van het plan niet wordt vergroot en onverminderd de bevoegdheid tot onteigening overeenkomstig de wet:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. in geval van vernietiging door een calamiteit geheel worden vernieuwd, mits de bouwaanvraag hiervoor binnen twee jaar na de calamiteit wordt ingediend.

2. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid onder a ten behoeve van de uitbreiding van de in dat lid bedoelde gebouwen en andere bouwwerken tot ten hoogste 10% van de op het tijdstip van de terinzagelegging bestaande, dan wel krachtens de verleende of te verlenen bouwvergunning toegestane afmetingen.

3. Ten aanzien van het gebruik

Het ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestaande gebruik van gronden en bouwwerken, dat in strijd is met het bestemmingsplan, mag worden voortgezet. Het is toegestaan dit afwijkende gebruik te wijzigen, indien deze wijziging ten doel heeft het gebruik meer in overeenstemming te brengen met de bestemming volgens het plan.

Artikel 29

Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 23, lid 1, en/of artikel 27, lid 1 van deze voorschriften is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 30

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam: "Voorschriften bestemmingsplan Morskwartier 1996".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad der Gemeente Leiden, gehouden op

De Secretaris De Voorzitter

Staat van Inrichtingen behorende bij Bestemmingsplan Morskwartier.
Bij de samenstelling van deze Staat van Inrichtingen is gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', geheel herziene uitgave, 's Gravenhage, juli 1992. Ook voor de gebruikte SBI-kodes wordt naar deze uitgave verwezen.

Winkelbestemmingen

Diamantplein

Detailhandel (Sbi-kode 65.. en 66..) met uitsluiting van:
Benzineservicestations (66.31), huisbrandstoffen (66.71), munitie (66.82).

Horeca (Sbi-kode 67..) met uitsluiting van:
Cafés, bars (67.21), nachtclubs, bar-dancings e.d. (67.23), hotels en pensions (67.4)
vakantiecentra, logiesverstrekkende bedrijven (67.5)

Reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen (Sbi-kode 68..) met uitsluiting van:
Autoreparatiebedrijven, -plaatwerkerijen, -spuitinrichtingen, -bekleiderijen (68.21, 68.22, 68.23, 68.24, 68.29), motorfietsenreparatie (68.3)

Communicatiebedrijven (Sbi-kode 77..)

Verzekeringsbedrijven (Sbi-kode 82..)

Exploitatie van en handel in onroerende goederen (Sbi-kode 83..)

Overige dienstverlenende bedrijven (Sbi-kode 98..) met uitsluiting van:
Bedrijven hoger dan categorie 2, en:
Rioolgemalen (98.12), afvalverwerking, pathogeen afvalverbranding (98.13)
begrafenisondernemingen (98.91)

Haagse Schouwweg

Detailhandel (Sbi-kode 65/66) met uitsluiting van:
Benzineservicestations (66.31)

Lage Morsweg

Detailhandel (Sbi-kode 65.. en 66..) met uitsluiting van:
Supermarkten (65.28), bouwmaterialen (66.15), personenauto's, motorfietsen e.d. (66.2),
benzineservicestations (66.31), huisbrandstoffen (66.71), munitie (66.82),
warenhuizen (66.91)

Bestemming Bijzondere Doeleinden

Robijnstraat, Robijnhof

(op de plankaart Robijnstraat nr. 2, 4 en 100 en Robijnhof nr. 1)

Apotheken (65.43)

Onderwijs (Sbi-kode 92..) met uitzondering van:
Voortgezet onderwijs (92.4), wetenschappelijk onderwijs (92.7)

Gezondheidszorg en veterinaire diensten (Sbi-kode 93) met uitzondering van:
Ziekenhuizen en klinieken.

Maatschappelijke dienstverlening (Sbi-kode 94)

Sociaal-culturele instellingen (Sbi-kode 95) in categorie 1

Opaalstraat, Topaaslaan, Maansteenpad, Gitstraat
Besloten consumptie-inrichting (kantine), (Sbi-kode 67.3)

Onderwijs (Sbi-kode 92..) met uitzondering van:
Voortgezet onderwijs (92.4), wetenschappelijk onderwijs (92.7)

Maatschappelijke dienstverlening (Sbi-kode 94)

Sociaal-culturele instellingen (Sbi-kode 95) met uitzondering van:
Dierentuinen, studio's, theaters, bioscopen.

Motivatie:

De bestemmingen sluiten aan bij het huidige gebruik. Wellicht eventuele bestemming extra Café? Dit kan hier goed i.v.m. afstand t.o.v. woningen van derden.

Lage Morsweg 102

Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d. (98.11.1), gemeentewerf, exclusief chemisch/gevaarlijk afvaldepot (98.11.4).

Lage Morsweg 14a en Jan Luykenlaan 11-228

Maatschappelijke dienstverlening (Sbi-kode 94)

Sociaal-culturele instellingen (Sbi-kode 95) in categorie 1

Hoek Dijkstraat/Lage Morsweg/Damlaan en Damlaan 22

Maatschappelijke dienstverlening (Sbi-kode 94)

Sociaal-culturele instellingen (Sbi-kode 95) in categorie 1 en 2

Kleuter-/basisonderwijs (Sbi-kode 92.1 t/m .3)

Vondellaan 12 en 35, Storm Buysingstraat 18

Onderwijs (Sbi-kode 92)

Zakelijke dienstverlening (Sbi-kode 84..) met uitzondering van:
Beurzen, tentoonstellingsgebouwen (84.95), veilinggebouwen e.d. (84.97)

Turkooislaan

Kantorenbestemmingen

Opaalstraat

Kantoren uit alle branches,
Bankwezen (Sbi-kode 81), verzekeringswezen (Sbi-kode 82), exploitatie van en handel in onroerende goederen (83)

Smaragdlaan

Kantoren, uit alle branches

Gitstraat

Begrafenisondernemingen (Sbi-kode 98.91) met uitsluiting van:
Begraafplaatsen, crematoria

Kantoren uit alle branches

Bankwezen (Sbi-kode 81)

Plesmanlaan, Verbeekstraat, Vondellaan (exclusief nr. 41)

Kantoren, uit alle branches

Als nevenactiviteit zijn naast de installaties die dienen ten behoeve van het gebruik van het gebouw (liften, e.d.) de volgende installaties en/of activiteiten toegestaan:

Chemisch/biochemisch laboratorium, keukeninrichting, besloten consumptie-inrichting (kantine) (67.4)

Vondellaan 41

Overdekte kunstijsbaan (96.12.2)

Besloten consumptie-inrichting (kantine) (67.3)

Kantoren, uit alle branches

Bedrijvenbestemmingen

Hoge Morsweg

B.V. Akerboom, Hoge Morsweg 104-106 en 113a

Scheepsbouw- en reparatiebedrijf (Sbi-kode 37.41-37.45)

(Van der Mey, Hoge Morsweg 132)

Machine-industrie (Sbi-kode 35) met uitsluiting van:

Machine-industrie -p.o. $\geq 2000 \text{ m}^2$

Machine-industrie met proefdraaien verbrandingsmotoren $\geq 1\text{MW}$

Hoge Morsweg 152 t/m 160

Groothandel in bouwmaterialen (Sbi-kode 61.66) met als nevenactiviteit een houtzagerij en -schaverij (Sbi-kode 25.1)

Detailhandel in bouwmaterialen -'Doe-het-zelf' (Sbi-kode 66.15)

Zakelijke Dienstverlening (Sbi-kode 84) met uitsluiting van:

Beurzen, tentoonstellingsgebouwen (84.95), veilinggebouwen, e.d. (84.97)

Carneoolstraat

Groothandel in bloemen, planten en tuinbenodigdheden.

Vondellaan 80

Detailhandel in personenauto's (66.2)

Autoreparatiebedrijven (excl. plaatwerken, spuiten en tectyleren) (68.21)

Vondellaan 45

Detailhandel in personenauto's (66.2)

Autoreparatiebedrijven (excl. plaatwerken, spuiten en tectyleren) (68.21)

Autoplaatwerkerij (68.22)

Horecabestemmingen

Hoge Morsweg 140

Restaurant (Sbi-kode 67.11)

Haagse Schouwweg

Horeca (Sbi-kode 67..) met uitsluiting van:
Nachtclubs, bar-dancings e.d. (67.23), vakantiecentra, logiesverstrekkende
bedrijven (67.5)

Bestemming Opslagterrein

Hoge Morsweg 201

Gemeentewerf, inclusief de opslag van grof huishoudelijk afval tot 35 m³
(Sbi-kode 98.11.4)

Bestemming Sport en Recreatie

Hoge Morsweg, de Haagse Schouwweg, Saffierstraat en de Smaragdlaan

Sportaccommodaties (Sbi-kode 96.12.2) met uitsluiting van:
Skelterbanen, autocircuits, motorcrossterreinen e.d., stadions en open-
lucht-ijsbanen
maneges, golfbanen, kunstskebanen, hondendressuurterreinen.

Ten behoeve van de sportaccommodaties zijn tevens toegestaan:
Besloten consumptie-inrichtingen (Kantines) (Sbi-kode 67.3)

Bestemming Begraafplaats

Begraafplaats Laan te Rhijnhof

Begravenisondernemingen (Sbi-kode 98.91)

Benzineverkoop

Doctor Lelylaan 99

Benzineverkoopstation zonder LPG (Sbi-kode 66.31)

Nutsvoorzieningen bevinden zich op de volgende lokaties:

Gasdrukregel- en meetstations (Sbi-kode 40.2 (cat. B en C)):

Carneoolstraat 0
Cruquiuslaan ong.
Gandhistraat 0
Granaathof 0
Haagse Schouwweg ong.
Hoge Morsweg bij 201
Jan Luykenlaan ong.
Laan te Rhijnhof to. 11
Lage Morsweg ong.
Opaalstraat hk. Agaathlaan ong.
Plesmanlaan bij 100
Plesmanlaan Bij Holiday Inn ong.
Smaragdlaan ong.
Vondellaan ong.

Rioolgemaal (Sbi-kode 98.12):

Jan Luykenlaan bij 11.

Toelichting bij de bestemmingen:

Winkel

Op en in de naaste omgeving van het Diamantplein is het wijkwinkelcentrum
gevestigd. Hier is plaats voor detailhandel en kleine dienstverlenende
bedrijven.

Een lokatie met kleinere buurtwinkels in een aaneengesloten blok is gelegen
aan de Lage Morsweg. Bedrijven die hier passen vallen in de categorie
buurtverzorgende detailhandel.

Aan de Haagse Schouwweg is een grafstenenwinkel en een bloemenzaak gevestigd. In het kader van het milieu zijn er geen redenen om de vestiging van andere vormen van detailhandel tegen te gaan.

Bijzondere doeleinden

Lokaties met deze bestemming bieden ruimte aan scholen, een bibliotheek, een verzorgingstehuis, een buurthuis, een wijkgebouw van de gemeente, een kerk met een wijkcentrum. Het merendeel van deze activiteiten valt in categorie 1 of 2. Het buurthuis (Morskwartier) valt in categorie 3.

Kantoren

Binnen het plangebied zijn enkele kantorenlokaties. Kantoren uit diverse branches zijn toegestaan. Op enkele lokaties is een limiet gesteld aan het oppervlak. De kantorenbestemming aan de Verbeekstraat, Plesmanlaan en Vondellaan staat naast de hoofdactiviteit kantoor ook nevenactiviteiten toe in de vorm van een klein laboratorium, een keukeninrichting en een kantine. De wens bestaat in de toekomst boven de IJshal een kantorenverdieping toe te staan. Bij de uitvoering hiervan zal op de veiligheid gelet moeten worden. Doorschakeling van het alarmsysteem naar deze kantoren is een voorwaarde.

Een andere te ontwikkelen gemengde lokatie is de Gitstraat. De wens bestaat hier een uitvaartcentrum toe te staan met op de verdieping kantoren.

Bedrijven

In het plangebied zijn enkele lokaties waar geclusterd bedrijven voorkomen. Er is geen sprake van een aaneengesloten industriegebied. De bedrijven zijn conform het huidige gebruik bestemd. Op enkele lokaties berust een wijzigingsbevoegdheid die inhoudt dat indien een bedrijf beëindigd wordt of verplaatst wordt, woningbouw op die lokatie gerealiseerd kan worden.

Horeca

In het plangebied is sprake van twee echte horecabestemmingen. De lokatie Haagse Schouwweg geeft ruimte aan het Holiday-inn hotel. Aan de Hoge Morsweg is nog een restaurant gevestigd. De wens bestaat in het gebied nog een horeca-lokatie te ontwikkelen. Hierbij zal rekening gehouden moeten worden met de gewenste afstanden ten opzichte van woningen en de verkeers-aantrekkende werking.

Opslagterrein

Aan de Hoge Morsweg 201 is de steenwisselplaats van de gemeente gevestigd. Tijdelijk zal hier ook de mogelijkheid zijn om grof huishoudelijk afval in te nemen van burgers. In het bestemmingsplan is dit meegenomen. De opslag van maximaal 35 m³ grof huishoudelijk afval is toegestaan.

Sport en Recreatie

In het gebied liggen diverse sportlokaties. De bestemming sluit aan bij huidig gebruik. Ten behoeve van de accommodaties zijn kantines toegestaan.

Begraafplaats

Deze lokatie biedt ruimte aan het crematorium en de begraafplaats.

Benzineverkooppunt

Deze lokatie is in overeenstemming met het gebruik bestemd.

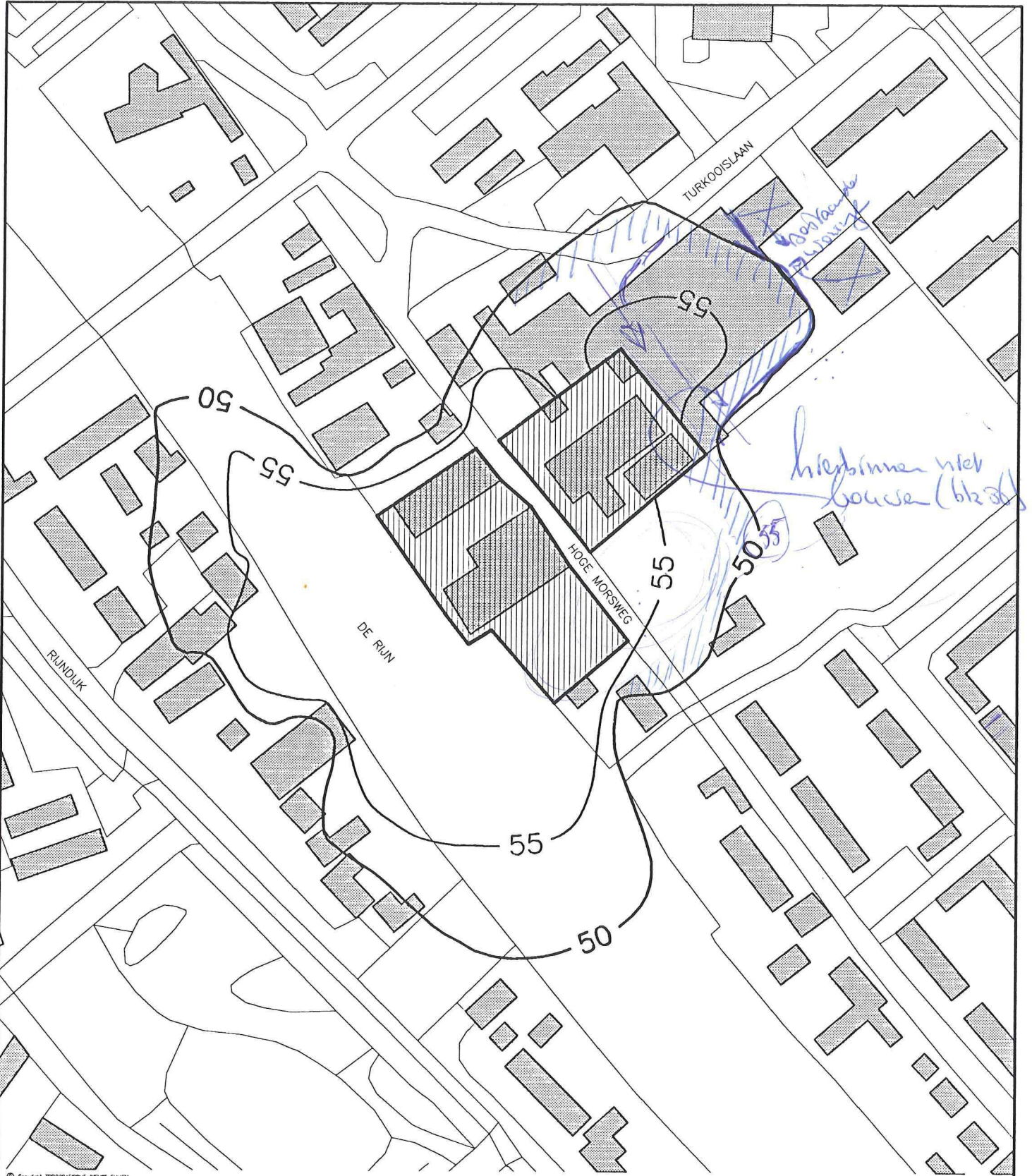
Opmerking over de bestemming Wonen

Op enkele lokaties in het plangebied komen bedrijven voor binnen een woongebied. Het betreft enkele kleine bedrijven in de Tesselschadestraat, de Jacob Catslaan en de Hoge Morsweg.

De woonbestemming sluit 'aan huis gebonden bedrijvigheid' niet uit. Duidelijk moet echter zijn dat de uitgroei van deze vorm van bedrijvigheid tot activiteiten die naar de omgeving meer belastend zijn niet kan worden toegestaan.

Voorbeelden hiervan zijn een opvang voor enkele kinderen aan huis die langzaam uitgroeit tot een crèche of na-schoolse opvang of de ontwikkeling van een fysiotherapie-praktijk tot een sportschool.

Als richtlijn kan worden aangehouden dat activiteiten die in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een grotere gewenste afstand hebben dan 10 meter in een woonomgeving niet gewenst zijn.



© Copyright TOPOGRAFISCHE DIENST DAMEN



Terrein Akerboom

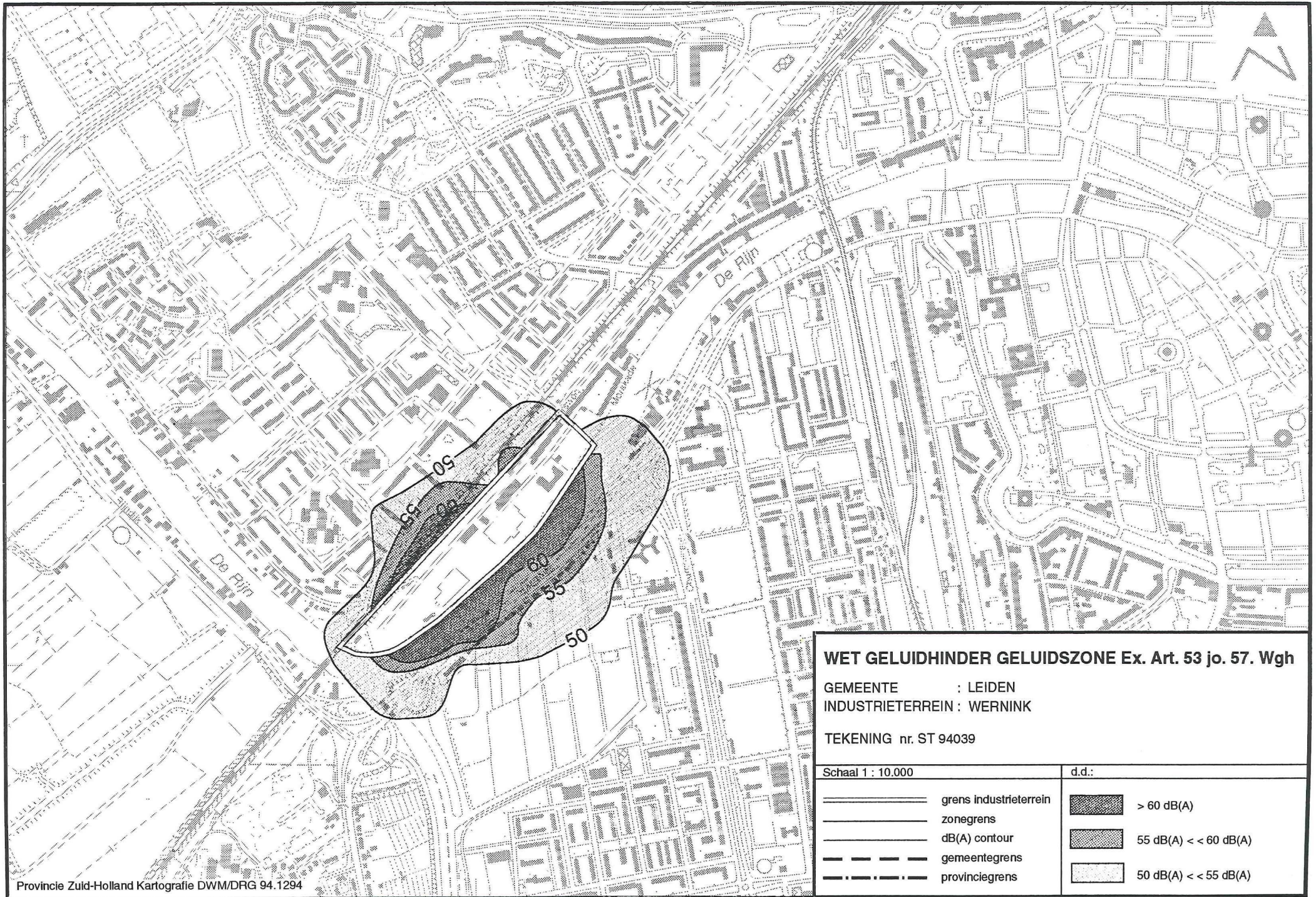


WET GELUIDHINDER GELUIDZONE Ex. Art. 53 jo. 57. Wgh

Gemeente : Leiden
 Industrierrein : Akerboom

scha(o)l(en): 1=2.000		ge t.	960221 JAP
wijzigingen		file.	AKER-MIL.DWG
A	960304 JAP aanv. 55 dBA	D	archiefnummer: ST 96008
B		E	
C		F	

A 4











WET GELUIDHINDER GELUIDSZONE Ex. Art. 53 jo. 57. Wgh

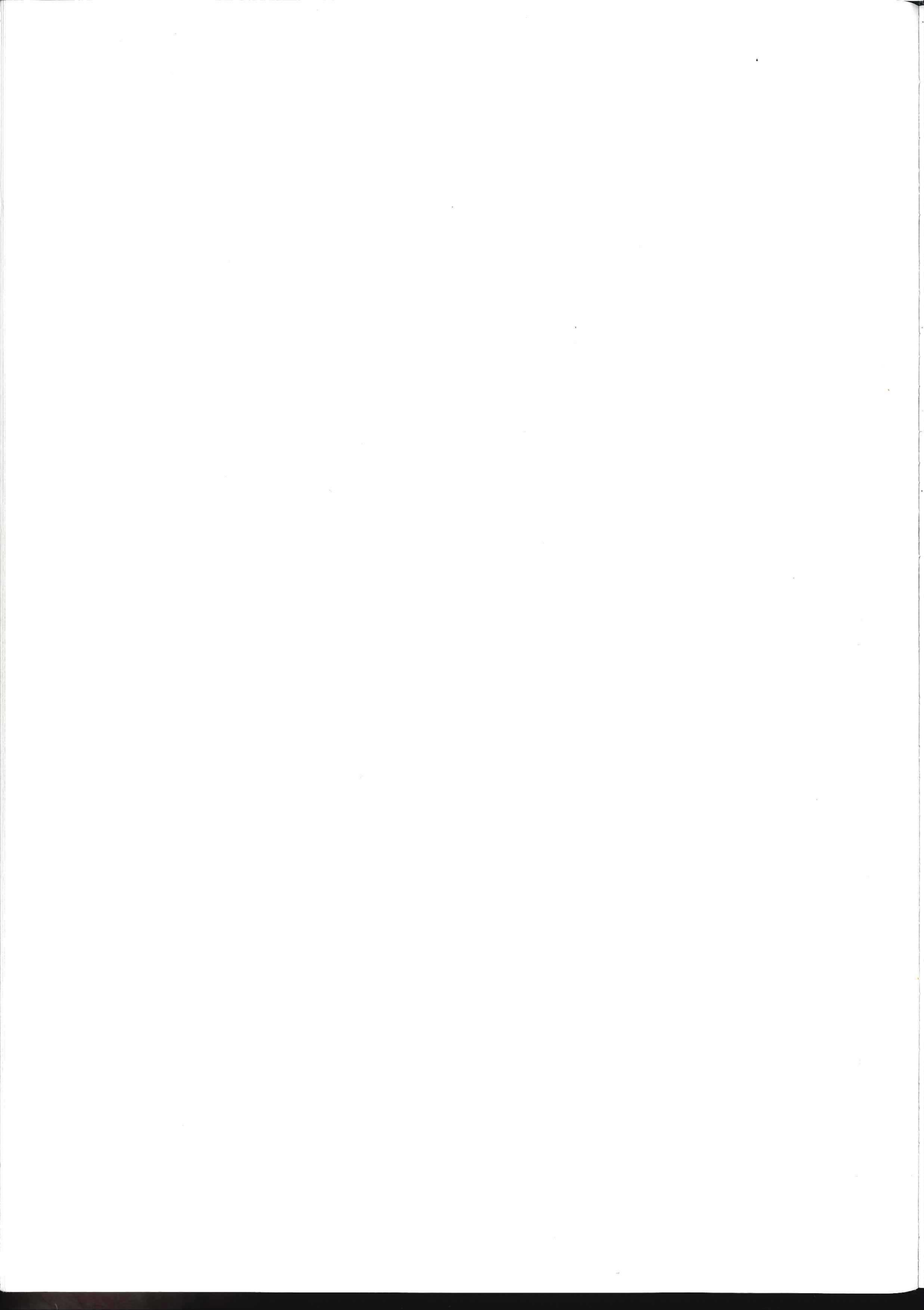
GEMEENTE : LEIDEN
 INDUSTRIETERREIN : WERNINK

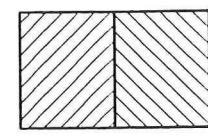
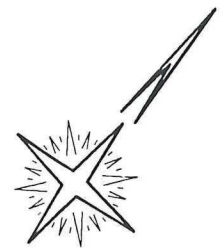
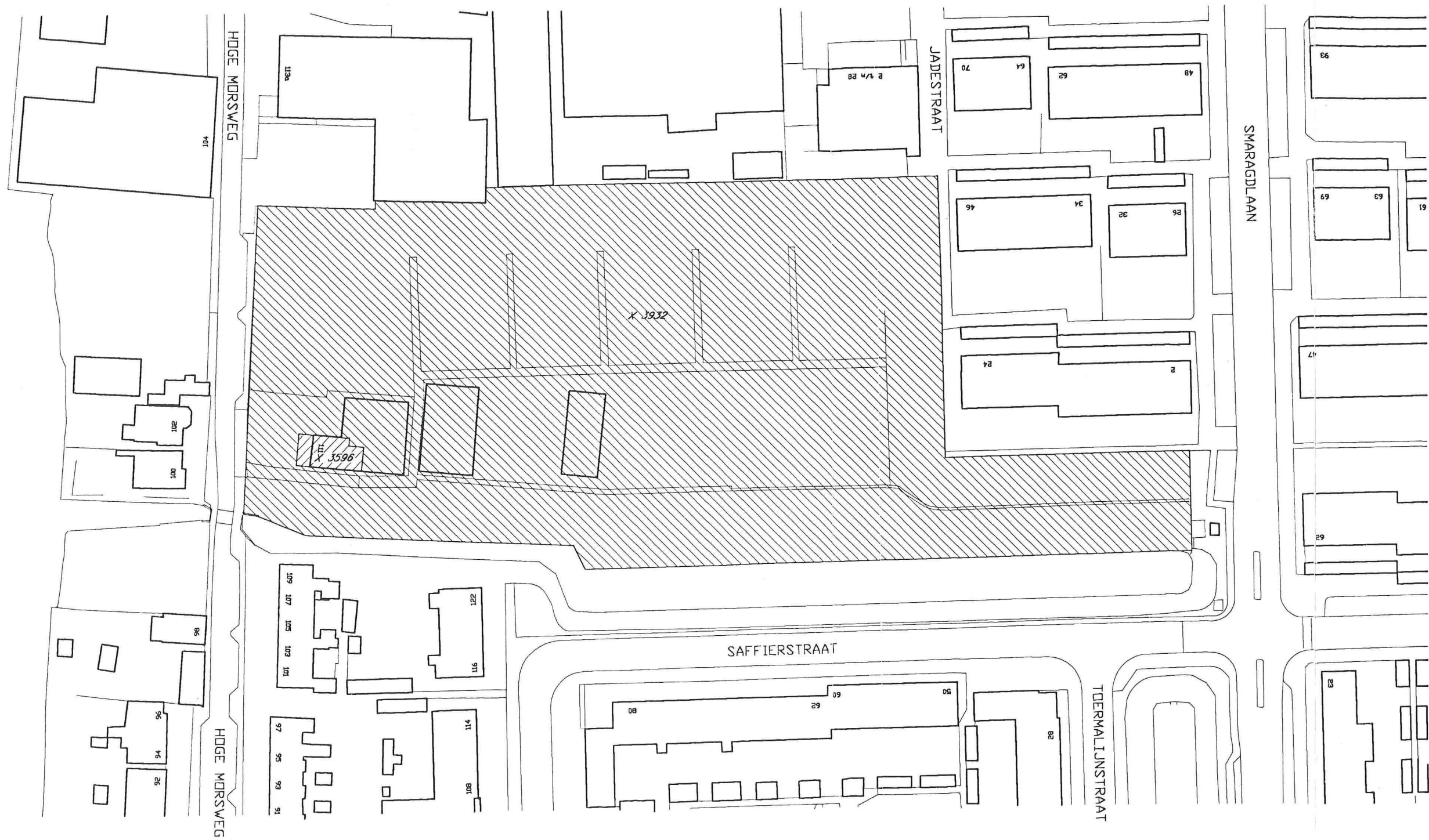
TEKENING nr. ST 94039

Schaal 1 : 10.000

d.d.:

	grens industrieterrein		> 60 dB(A)
	zongrens		55 dB(A) < 60 dB(A)
	dB(A) contour		50 dB(A) < 55 dB(A)
	gemeentegrens		
	provinciegrens		





GRONDEN T.B.V. VERSNELDE REALISERING



Leiden

DIENT BOUWEN EN WONEN
SECTOR STADSONTWIKKELING
AFDELING STEDEBOUW
LANGGRACHT 72
POSTBUS 9100
2300 PC LEIDEN
TELEFOON 071-5165890
TELEFAX 071-5165715

VERSNELDE REALISERING TERREIN HOGE MORSWEG 111
Kadaster Leiden Sectie X 03932 en X 03596

scha(a)l(en): 1=1.000		get.	960320 JAP
wijzigingen		file.	MKW-VERS.DWG
A	D	A ₃	ST 96014
B	E		
C	F		

Bijlage 1.

Versie 19 januari 1996

Overzicht uit het Milieu-informatiesysteem t.b.v. bestemmingsplan Morskwartier

Adres/huisnr:		Bedrijfsnaam:	Bedrijfsaard:	WM	M/V	SBI	Vngcat.	Afst.
Carneoolstraat	0	EWR	gasdrukmeet- en regelstation	J	M	4023	2	30
Carneoolstraat	116	A.F. Bredewold	Tandtechnisch bedrijf	J	M	3813	2	30
Cruquiuslaan	ONG	EWR	gasdrukmeet- en regelstation	J	M	4023	2	30
Cruquiuslaan	3	Gemeente Leiden	Woningbouw	J	M	9899	2	30
Damlaan	1	Openb. basissch. De Morskring	Basisschool	J	M	922	2	30
Damlaan	22	R.K. Basisschool Pacelli	Basisschool	N		922	2	30
Diamantlaan	92	Woningbouwvereniging Leiden	Woningen met stookinstallatie	J	M	9899	2	30
Diamantlaan	3	Snack Stack De Parel	Snackbar	J	M	6711	2	30
Diamantlaan	5	Videotheek Pinocchio	videotheek	N		6651		
Diamantlaan	5A	Apotheek Kok	Apotheek en Lab voor onderzoek	J	M	6531	1	10
Diamantplein	69	Bakkerij Englebert	Bakkerswinkel met ijsverkoop	J	M	6692	1	10
Diamantplein	1	Wijnhandel D. Toet	Slijterij	N		6525		
Diamantplein	3	Postkantoor	Postkantoor	N		7701	2	30
Diamantplein	3	F.N. de Witt, firma	Drogisterij	N		6543	1	10
Diamantplein	4	Dierenspecialzaak De Viskiet	dierenwinkel	N		6663		
Diamantplein	5	Studio R. van der Horst	Fotozaak	N		985	1	10
Diamantplein	6	Barry en Natascha's kaashoek	Kaas- en zuivelwinkel	J	M	6692	1	10
Diamantplein	7	Haarstudio Marian	Kapsalon	N		984	1	10

Adres/huisnr:		Bedrijfsnaam:	Bedrijfsaard:	WM	M/V	SBI	Vngcat.	Afst.
Diamantplein	9	Rob Oudshoorn	Huishoudelijke artikelen	N		6617		
Diamantplein	54	Tabakspeciaalzaak van Hove	Tabak- en tijdschriftenwinkel	N		6526		
Diamantplein	55-56	C-1000	Supermarkt	J	M	65282	2	30
Diamantplein	63	Decora V.O.F. Bloembinders	Bloemenwinkel	N		6661		
Diamantplein	65	Slagerij van der Zalm	Slagerij	J	M	6513	2	30
Diamantplein	67	Groenten & fruitparadijs Colle	Groentezaak	J	M	6692	1	10
Diamantplein	71	Digros Multimarkt	Supermarkt	J	M	65282	2	30
Diamantplein	64A	Fidelio	Schoenreparatie	J	M	681	1	10
Diamantplein	64B	Star Travel	Reisbureau	N		7612	1	
Diamantplein	69A	't Koepeltje	Kledingzaak	N		65691		
Diamantplein	t/o 55	C. Hartevelt's vis	Viskraam	J	M	6712	2	30
Dijkstraat	2A	Wijkgemeente Morskwartier	Kerk met wijkgebouw	J	M	9518	1	10
Doctor Lelylaan	99	Tankstation Total Nederland nv	Tankstation zonder L.P.G.	J	V	66311	2	30
Gandhistraat	0	EWR	gasdrukmeet- en regelstation	J	M	4023	2	30
Gitstraat	2	S.P.B. Rijnland-West	praktijkopleiding bouw	J	M	925	2	30
Granaathof	0	EWR	gasdrukmeet- en regelstation	J	M	4023	2	30
Haagse Schouwweg	6	ABB Lummus Global	Kantoorgebouw	J	M	84012	2	30
Haagse Schouwweg	8	Kantoorgebouw	Kantoorgebouw	J	M	84012	2	30
Haagse Schouwweg	10	Holiday Inn	Hotel met faciliteiten	J	V	6742	2	30
Haagse Schouwweg	8 J	Becton Dickinson Image C.S. BV	Kantoor met Laboratorium	J	V	84011	1	10
Haagse Schouwweg	10A	Keuzenkamp	Natuursteenwinkel	N		65		
Haagse Schouwweg	10B	Datura	Bloemeshop	N		65		
Haagse Schouwweg	ONG	EWR	gasdrukmeet-en regelstation	J	M	4023	2	30

Adres/huisnr:		Bedrijfsnaam:	Bedrijfsaard:	WM	M/V	SBI	Vngcat.	Afst.
Haagse Schouwweg	t/o 10	Voetbalvereniging RUSV DOCOS	Voetbalvereniging met stadion	J	V	96122B	3	50
Hoge Morsweg	152	PontMeyer B.V.	Houthandel	J	V	6169	3	50
Hoge Morsweg	113A	Scheepswerf gebr. Akerboom BV	Scheepswerf	J	V	37403	4	200
Hoge Morsweg	126	Tijsterman Rijnsburg B.V.	Detailhandel brood en banket	N		6523		10
Hoge Morsweg	132	M.W. van der Mey	Machinefabriek	J	V	3596	4	200
Hoge Morsweg	140	Restaurant Engelbertha Hoeve	Restaurant	J	V	6711	2	30
Hoge Morsweg	152A	Formido Bouwmarkt	Doe Het Zelf zaak	J	M	66152	2	30
Hoge Morsweg	160	Rijkswaterstaat	Kantoor	N		84		
Hoge Morsweg	201	Gemeente Leiden M&B	Steenopslag e.d. (gem. werf)	J	V	98114	3	50
Hoge Morsweg	201	DOCOS	Sportvereniging tafeltennis	J	M	9613	2	30
Hoge Morsweg	BIJ 201	EWR	gasdrukmeet- en regelstation	J	M	4023	2	30
Jacob Catslaan	12	Chin-Ind.afhaalcentrum Man Lee	Afhaalrestaurant	J	M	6711	2	30
Jacob Catslaan	99	Afhaalpizza J.C. van Aken	Afhaalpizzeria	J	M	6713	2	30
Jan Luijkenlaan	ONG	EWR	gasdrukregelstation	J	M	4023	2	30
Jan Luykenlaan	27	Schouwenhove	Verzorgingstehuis, serviceflat	N		94	2	30
Jan Luykenlaan	BIJ 11	Gemeente Leiden (M&B)	rioolgemaal	J	M	98125	2	30
Laan te Rhijnhof	4	Stichting Crematorium Leiden	Crematorium	J	V	98913	3	100
Laan te Rhijnhof	T/O 4	EWR	gasdrukregelstation	J	M	4023	2	30
Lage Morsweg	ONG	EWR	gasdrukmeet- en regelstation	J	M	4023	2	30
Lage Morsweg	16	De Tuinkabouter	Groente-, fruit-en bloemenhand.	J	M	6692	1	10
Lage Morsweg	18	Oud Leyden	sigarenwinkel	N		6526		
Lage Morsweg	20	Bakkerij van Maanen	Bakkerij	N		6522	2	30
Lage Morsweg	22	Elburg Textiel	Kledingzaak	N		65		
Lage Morsweg	24	Slagerij Kok	Slagerij	J	M	6513	2	30
Lage Morsweg	14A	St.Wijkacc.Morskwartier/Speelt	Speeltuinver. met Wijkhuis	N		9511		

Adres/huisnr:		Bedrijfsnaam:	Bedrijfsaard:	WM	M/V	SBI	Vngcat.	Afst.
Lage Morsweg	102	Wijkgebouw M&B Gemeente Leiden	Gebouw afd. wijk	J	V	98111	3	50
Maansteenpad	4	KOL	Kinderdagverblijf	N		94	2	30
Maansteenpad	4	HTIB	vereniging, koffiehuis	J	M	673	1	10
Opaalstraat	1	VSB Bank	spaarbank	N		81		
Opaalstraat	3	Bedr. Geneesk. Dienst Leiden	Gezondheidszorg	J	V	94	2	30
Opaalstraat	247	Woningbouwvereniging Leiden	C.V. stookinstallatie flats	J	M	9899	2	30
Opaalstraat hk Agaathlaan	ONG	EWR	gasdrukmeet- en regelstation	J	M	4023	2	30
Plesmanlaan	100	Eurocenter	Kantoor (verzamel)	J	M	84012	2	30
Plesmanlaan	BIJ 100	EWR	gasdrukmeet- en regelstation	J	M	4023	2	30
Plesmanlaan (bij Holiday Inn)	ONG	EWR	gasdrukmeet- en regelstation	J	M	4023	2	30
Robijnhof	1	Robijnzicht	Verzorgingstehuis	J	V	94	2	30
Robijnstraat	4	Bibliotheek Morskwartier	Bibliotheek	N		95		30
Robijnstraat	100	De Weerklank	School voor speciaal onderwijs	J	M	922	2	30
Saffierstraat	0	Crescendo	Korfbalvereniging	J	V	96122B	3	50
Smaragdlaan	0	Snacks Smaragdlaan	Snackbar	J	M	6712	2	30
Smaragdlaan	99	Gemeente instell.Sport & Recr.	Sporthal en kantoor	J	V	961221	3	50
Smaragdlaan	BIJ 99	CBR theorie examencentrum	Rijexamencentrum/kantoor	N		84		
Smaragdlaan	101	DIOK Leidse rugbyclub	Rugby vereniging	J	V	96122B	3	50
Smaragdlaan	ONG	EWR	gasdrukmeet- en regelstation	J	M	4023	2	30
Storm Buysingstraat	18A	School de Schakel	Basisschool	J	M	922	2	30
Storm Buysingstraat	18B	Laser promotions	Zie toelichting	N		84		
Storm Buysingstraat	18C	Emilie Knappert Scholengem.	School voor MBO/leerlingwezen	N		925	2	30
Tesselschadestraat	34	Nel's Snackbar	Snackbar	J	M	6712	2	30
Tesselschadestraat	6	H.N.J. Nessmann	Buurtwinkel	J	M	6692	1	10

Adres/huisnr:		Bedrijfsnaam:	Bedrijfsaard:	WM	M/V	SBI	Vngcat.	Afst.
Tesselschadestraat	8	M.C. de Vogel	Buurtwinkel	J	M	6692	1	10
Tesselschadestraat	20	Bakkerij J.F. Raaphorst V.O.F.	Bakkerij	J	M	6522	2	30
Topaaslaan	19	Morschwijk	Buurthuis	J	V	9511	3	50
Topaaslaan	216	Flatgebouw	C.V.-installatie	J	M	9899	2	30
Turkooislaan	131	Holtlant College	School v. Voortgez. onderw.MBO	J	M	925	2	30
Turkooislaan	286	Schulpen Schuim Leiden B.V.	Kunststofverwerkende fabriek	J	V	3131	4	200
Verbeekstraat	1-9	GAK / GMD	Gemeensch. adm. kantoor + GMD	J	V	84012	2	30
Verbeekstraat	11-21	Olivetti	Kantoren en Kantine	J	V	84012	2	30
Verbeekstraat	2 TM 12	Jones Lang Wootton (beheerder)	Kantorengedouw	J	M	84012	2	30
Vondellaan	ONG	EWR	Gasdrukregel- en meetstation	J	M	4023	2	30
Vondellaan	35	Bedrijfstechnische school	Lagere Technische School	J	V	925	2	30
Vondellaan	41	Stichting IJshal Leiden	IJsbaan met horeca	J	V	961227	3	100
Vondellaan	45	Garage Liam N.V.	Herstel werkplaats motorvoert.	J	V	6822	3	100
Vondellaan	47	Heeremac V.O.F.	Kantoorgebouw	J	M	84012	2	30
Vondellaan	80	Het Motorhuis B.V.	Herstel motorvoertuigen	J	M	6821	2	30

SAMENVATTING ONTVANGEN REACTIES OP CONCEPT (VOOR-)ONTWERP BESTEMMINGSPLAN MORSKWARTIER 1996.

Op 23 februari 1996 is aan diverse deelnemers van het Samenwerkingsverband Mors/Transvaal het concept (voor-)ontwerp bestemmingsplan Morskwartier 1996 toegezonden met het verzoek binnen drie weken schriftelijk te reageren. Het concept is op verzoek van het Samenwerkingsverband nog eens mondeling toegelicht in een vergadering van het verband op dinsdagavond 12 maart j.l. Op 18 en 20 maart 1996 zijn vijf reacties (waarvan 1 t/m 4 in één brief) van:

1. Bewonerscommissie De Wetstraat e.o., Mevr. J. Spuij, Wetstraat 6
2. Wijkvereniging Transvaal, Mevr. P. Hoogeveen, Morsweg 146A
3. Flat Morsweg 190, Mevr. H. Huisman, Morsweg 190C
4. Bewonerscommissie Samen Verder
5. BBB (Bewoners Belangvereniging Bockhorst)

ad 1.

a. De bewonerscommissie verzoekt om meer duidelijkheid omtrent de gehanteerde wijkindeling voor het bestemmingsplan.

Antwoord: De gemeente Leiden hanteert een verdeling van 10 districten met een onderverdeling in 53 wijken. De Transvaalbuurt is één van die 53 wijken. Dezelfde onderverdeling wordt ook door het Centraal Bureau voor de Statistiek gebruikt. Voor de 53 wijken gelden meer dan 120 bestemmingsplannen. De sector Milieubeheer van de Dienst Milieu en Beheer van de gemeente Leiden hanteert een verdeling in vier stadsdelen. Het argument dat een bepaalde wijk deel uitmaakt van een bepaald district of van een bepaald stadsdeel is daarom geen reden die bepaalde wijk in een bestemmingsplan mee te nemen.

In het (voor-)ontwerp bestemmingsplan Morskwartier 1996 is gekozen voor een zo duidelijk mogelijke begrenzing van het bestemmingsplan. Temeer omdat de gemeenteraad voor het Werninkterrein op 20 december 1994 het bestemmingsplan 'Tussen Rijn en Rail, le herziening', heeft vastgesteld, is gekozen voor de begrenzing Oude Rijn, gemeentegrens boven de A44, de Plesmanlaan en het spoor langs de Morslaan/Aquamarijnstraat. Een herziening van het bestemmingsplan Transvaal wordt dit jaar ter hand genomen.

b. De bewonerscommissie is tegen een tweede ontsluiting Dr. Lelylaan

Antwoord: In het bestemmingsplan wordt uitsluitend de mogelijkheid voor een tweede ontsluiting opgenomen. Afhankelijk van verkeerstech-nische studies en financiële mogelijkheden zal een definitief besluit genomen moeten worden over de aanleg. Duidelijk is wel dat in deze de meningen verdeeld zijn. Van de zijde van diverse bewoners is bij eerdere bouwplannen en tijdens de Wijkdag in januari aangedrongen op een tweede ontsluiting Dr. Lelylaan. Een eventuele tweede ontsluiting staat los van het veiliger maken van de bestaande kruising.

c. De bewonerscommissie is van mening dat de komst van een rouwcentrum aan de Gitstraat teveel verkeer aantrekt en een tweede ontsluiting noodzakelijk maakt. De commissie stelt voor het rouwcentrum vlakbij de begraafplaats Rhijnhof te situeren.

Antwoord: Een eventuele tweede ontsluiting zou de wijk kunnen ontlasten van extra verkeersbewegingen. Het rouwcentrum zal beperkt van omvang zijn (totaal circa 1024 m²) op twee verdiepingen.

In de voorschriften van het (voor-)ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat er bij het rouwcentrum minimaal 30 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

De keuze voor de lokatie van het rouwcentrum is tot stand gekomen omdat deze aan de rand van een woonomgeving is gesitueerd en er bij de begraafplaats Rhijnhof geen mogelijkheden zijn voor de realisatie van een rouwcentrum.

ad 2.

a. De wijkvereniging is van mening dat de Morsweg in het bestemmingsplan thuishoort.

Antwoord: Zie het onder 1a. gestelde.

b. De wijkvereniging vindt de parkeernorm en parkeren bij nieuwbouw onduidelijk.

Antwoord: Voor alle woningbouw-/kantoorlokaties en wijzigingsgebieden zijn concrete parkeernormen opgenomen. Zo geldt dat er bij nieuwbouw per woning één parkeerplaats op eigen terrein moet worden aangelegd (artikel 5 van de Voorschriften). Voor kantoren en bedrijven (artikelen 7 en 9 van de Voorschriften) zijn eveneens parkeernormen opgenomen (zie hiervoor het onder beide artikelen gestelde).

c. De wijkvereniging noemt in een opsomming Verkeersstromen wijk/Groennorm hele wijk/Spelen/Smalspoorroute.

Antwoord: Aangezien slechts met een enkel woord enkele zaken uit het bestemmingsplan worden genoemd, is het ons onduidelijk wat hiermee bedoeld wordt.

ad 3.

a. Waar hoort de Morsweg bij?

Antwoord: Zie het onder 1a. gestelde.

b. De komst van een rouwcentrum geeft verkeersoverlast en is een naar-geestige activiteit.

Antwoord: Niet ontkend kan worden dat de komst van een rouwcentrum gepaard gaat met extra verkeersbewegingen. Deze verkeersbewegingen zijn echter gezien de omvang van het centrum van beperkte aard. Teneinde de wijk te kunnen ontzien van extra verkeersbewegingen, wordt in het bestemmingsplan een tweede ontsluiting op de Dr. Lelylaan mogelijk gemaakt. De keuze voor de lokatie van het rouwcentrum is tot stand gekomen omdat deze aan de rand van een woonomgeving is gesitueerd. De lokatie voor een rouwcentrum vraagt om een bepaalde vorm van geborgenheid. Van deze geborgenheid kan naar onze mening op deze lokatie sprake zijn.

c. Mevr. Huisman is tegen de uitbreiding van de locatie Vierlinghlaan

Antwoord: Nog steeds bestaat er een grote behoefte aan huisvesting voor werkende jongeren. Daarom heeft de Stichting Werkende Jongeren plannen ontwikkeld voor uitbreiding op de lokatie langs de Vierlinghlaan.

ad 4.

a. De komst van een rouwcentrum geeft parkeeroverlast.

Antwoord: Zie het onder 1c. gestelde.

b. HTIB met woningen aan het Maansteenpad kan niet, omdat er dan een flat voor een flat komt te staan.

Antwoord: Op een gedeelte van het terrein van de voormalige openbare basisschool De Hoeksteen zal na sanering van de vervuilde grond een kinderdagverblijf, een clubgebouw voor de Turkse arbeidersvereniging, de HTIB en opslagruimte voor onderwijs gerealiseerd worden. In het kader van integrale veiligheid wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen dat er ook woningen gebouwd kunnen worden. Het gaat hier om maximaal 10 woningen met een maximale hoogte van 5 lagen. Van een flatgebouw zoals op de Agaatlaan staat, is derhalve geen sprake.

c. Tweede ontsluiting Dr. Lelylaan

Antwoord: Zie het onder 1b. gestelde.

ad. 5.

a. BBB verzoekt om tekstverduidelijking over verdubbeling van het aantal rijstroken Dr. Lelylaan (op pagina 8).

Antwoord: Het bestemmingsplan is zodanig opgebouwd dat de eerste bladzijden een beeld schetsen van de bestaande situatie. In hoofdstuk 4 worden de wensen verder toegelicht en vertaald. Vandaar dat in dit hoofdstuk uitgebreider wordt ingegaan op de eventuele verdubbeling van de Dr. Lelylaan.

De stand van zaken rond de uitkomst van de provinciale studie t.b.v. streekplan Zuid-Holland-West is als volgt. Provinciale staten verwachten medio 1996 het streekplan vast te stellen. Daarmee is het besluitvormingsproces echter nog niet afgerond. Nadere informatie kan verkregen worden bij de afdeling Voorlichting van de Provincie Zuid-Holland.

b. BBB verzoekt om de negatieve effecten van verdubbeling van de Dr. Lelylaan in het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord: Het bestemmingsplan is niet het instrument om in te gaan op eventuele negatieve effecten van verdubbeling van de Dr. Lelylaan. Het bestemmingsplan maakt een eventuele verdubbeling niet onmogelijk. Vanzelfsprekend zullen in de afweging Rijksweg 11-west versus verdubbeling van de Dr. Lelylaan alle relevante effecten tegen elkaar afgewogen dienen te worden. Bij deze afweging spelen ook de effecten op de luchtkwaliteit en de geluidsbelasting een rol. Het exacte tracé van een eventuele verbreding van de Dr. Lelylaan is nog niet bekend. Indien tot verbreding zal worden overgegaan is nader onderzoek vereist. Bij de besluitvorming zullen de wettelijke grenswaarden in acht genomen worden. Indien de geluidsbelasting echter hoger uitvalt dan de voorkeursgrenswaarde dan staat het de gemeente vrij om bij het College van Gedeputeerde Staten een verzoek tot vaststelling hogere grenswaarden in te dienen (e.e.a. conform de Wet geluidhinder (Wgh)). Vooralsnog blijft de situatie rond de bestaand geluidwal langs de Dr. Lelylaan gehandhaafd. Nb. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de Dr. Lelylaan thans 2 rijstroken van 4.5 meter (= 9 meter) heeft. Bij een eventuele verbreding zal er sprake zijn van 4 rijstroken van 3 meter (= 12 meter). De verbreding omvat dus $12 - 9$ meter = 3 meter.

- c. BBB beschouwt de aanduiding Verblijfsgebied als verslechtering en verzoekt in het bestemmingsplan een herinrichting van de Bockhorst op te nemen.

Antwoord: Verblijfsgebied is een algemene aanduiding voor gronden die bedoeld zijn voor woonstraten en/of buurtontsluitingswegen, met name ingericht voor langzaam verkeer, zodanig dat niet harder gereden kan worden dan 30 km per uur. Daar waar in de Bockhorst borden met de aanduiding Woonerf zijn geplaatst geldt dat er stapvoets moet worden gereden. Het aanwijzen van woonerven is een verkeersmaatregel op basis van het BABW (Besluit Administratieve Bepalingen inzake het Wegverkeer) en geen planologische aanduiding.

- d. BBB vraagt hoe de behoefte voor een fietsoversteek in het verlengde van de Agaatlaan vastgesteld en gewogen is.

Antwoord: Uit de nota Fietsers opstappen blijkt dat er behoefte bestaat aan een directe fietsverbinding Stevenshof richting Oegstgeest. Met name is deze route kansrijk om de automobilititeit terug te dringen en derhalve in het bestemmingsplan opgenomen.

- e. BBB vraagt naar het gevolg van een eventuele tweede aansluiting op de Dr. Lelylaan voor de doorstroming.

Antwoord: Bij de aanleg van een eventuele tweede aansluiting op de Dr. Lelylaan zullen de gevolgen voor de doorstroming aan de hand van de gekozen oplossing (bijvoorbeeld verkeerslichten) duidelijk worden.

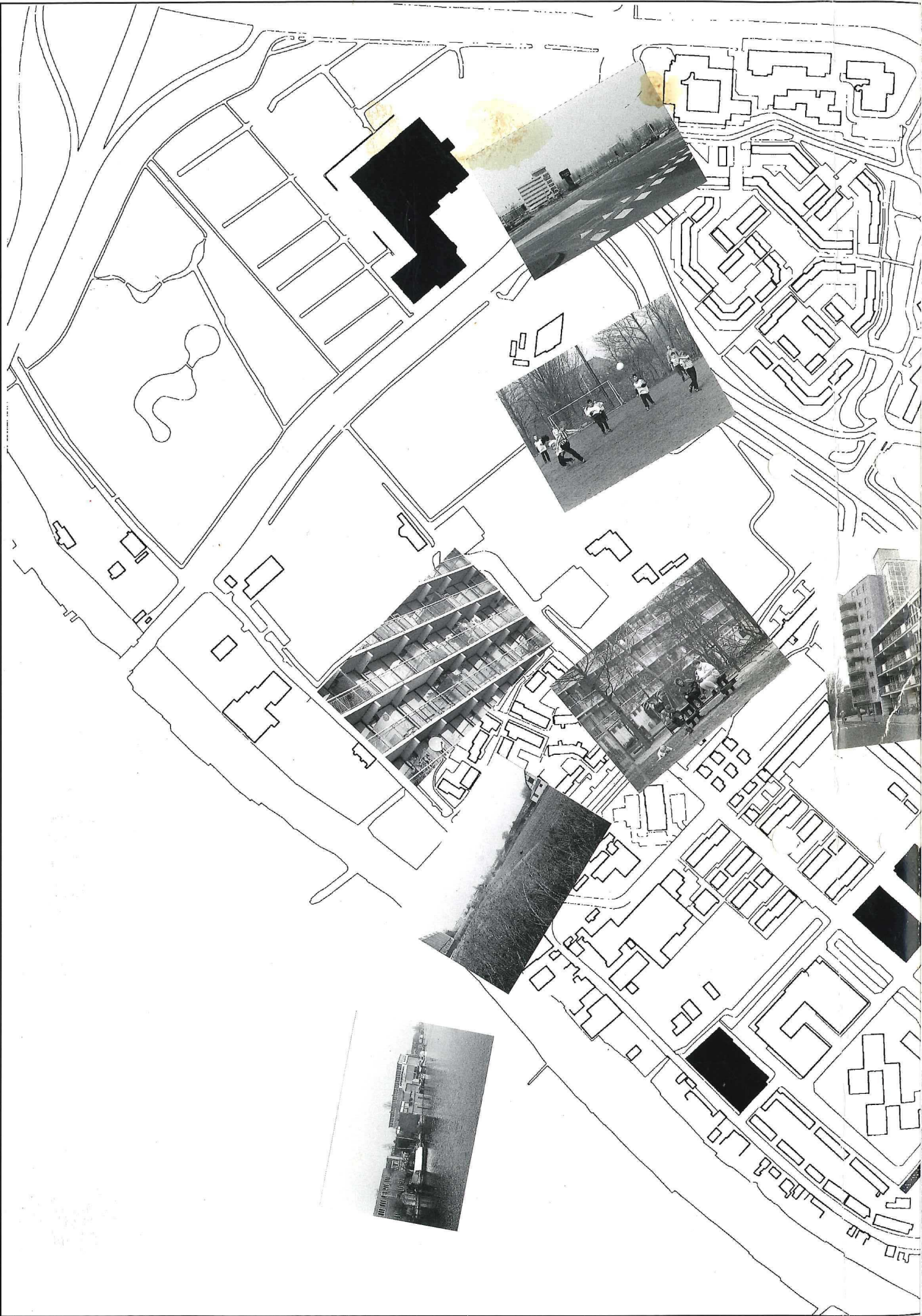
- f. BBB constateert dat de parkeercapaciteit in de omgeving van Lage Morsweg/Van Ravelingenstraat onvoldoende is.

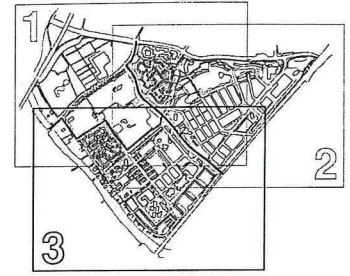
Antwoord: Het is bekend dat de parkeerdruk op werkdagen aan de Lage Morsweg/Van Ravelingenstraat hoog is. In overleg met de gemeente is een gedeelte van deze overlast bestreden. Geconstateerd moet worden dat er geen ruimte is voor uitbreiding van de parkeercapaciteit of de aanleg van een parkeerterrein in de directe omgeving van de Lage Morsweg/Van Ravelingenstraat. Voor nieuwe bedrijfs- en kantoorvestigingen zijn in het bestemmingsplan normen opgenomen op basis van het Vinex-beleid.

- g. BBB vraagt naar de gevolgen van een eventuele verlegging van buslijn 13/14.

Antwoord: Bij een daadwerkelijke verlegging van buslijn 13/14 moet er een aansluiting komen tussen de Verbeekstraat en de Van Ravelingenstraat. Vanzelfsprekend zal de veiligheid van overige verkeersdeelnemers (fietsers) niet uit het oog verloren worden. De exacte inrichting is op dit moment niet bekend; ook hier geldt dat een doorsteek van de bus in het bestemmingsplan niet onmogelijk wordt gemaakt.

25 maart 1996





2 rijen → 4 rijen
 g.t. → 12m breed
 verkeer dicht!

15m $\frac{2.50}{6}$ lagen

Straalverbinding PTT
 Binnen plangebied maximale bouwhoogte als aangegeven

Zie voor verklaring plankkaart 1,
 tekening nummer ST 95073.
 Zie voor dwarsprofielen tekening
 nummer ST 96011



Leiden

DIENST BOUWEN EN WONEN
 SECTOR STADSONTWIKKELING
 AFDELING STEDSBOUW
 LANGERACHT 72
 POSTBUS 9100
 2300 PC LEIDEN
 TELEFOON 071-5165880
 TELEFAX 071-5165715

MORSKWARTIER 1996
 Ontwerp bestemmingsplan
 Plankaart 3
 Hoge Mors, Koppelstein

scha(n)(en): 1=2000		get.	930819 JAP
wijzigingen		file.	BP-MKW33.DWG
A	951218 JAP	D	960220 JAP
B	951221 JAP	E	960313 JAP
C	960213 JAP	F	
			A1 ST 95075

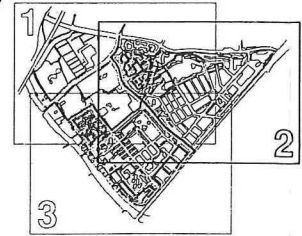
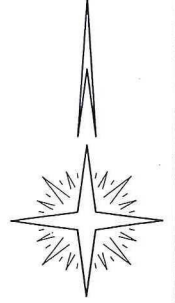


Straalverbinding PTT
 Binnen plangebied maximale bouwhoogte als aangegeven

Zie voor verklaring plankaart 1,
 tekening nummer ST 95073.
 Zie voor dwarsprofielen tekening
 nummer ST 96011

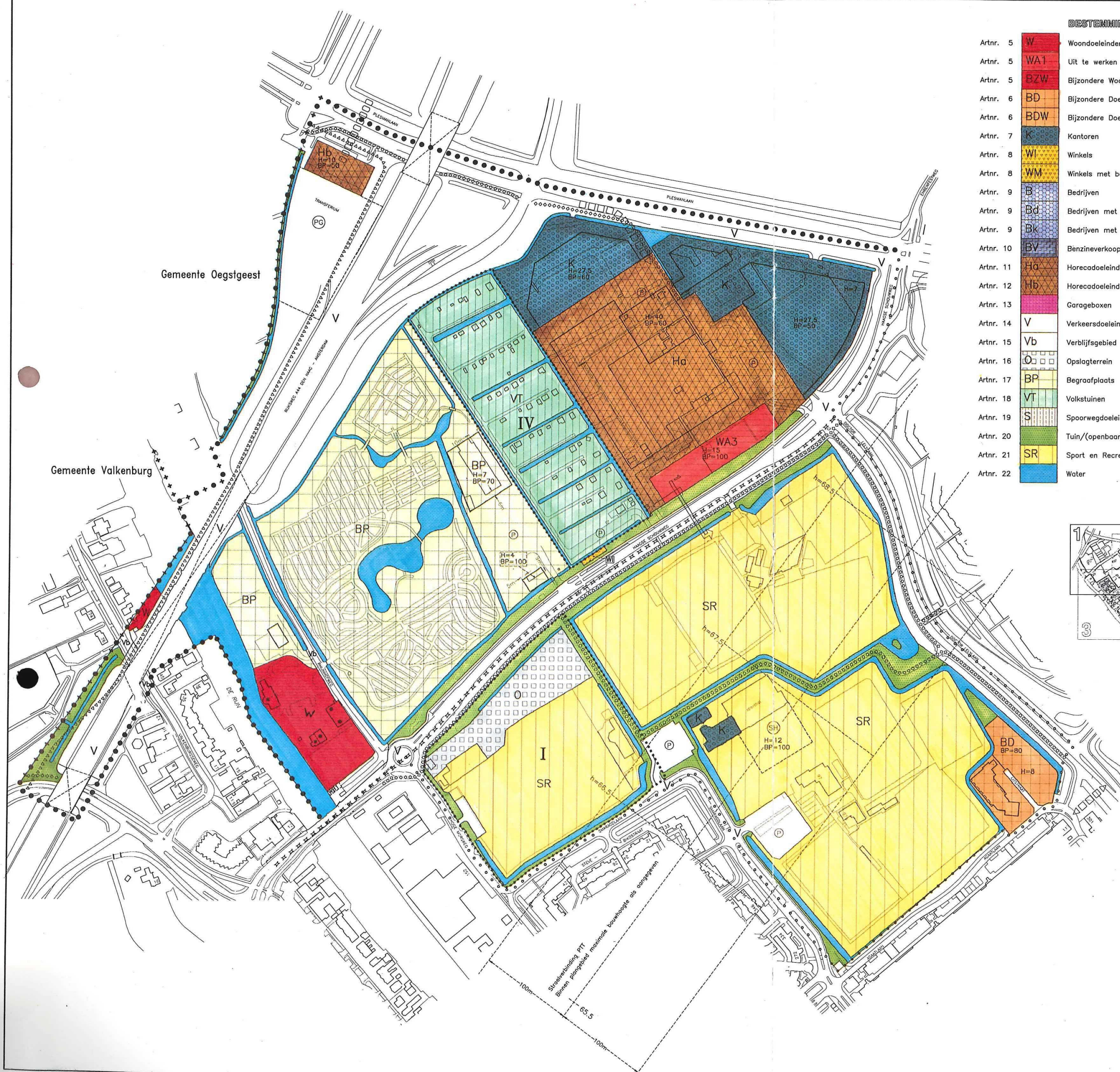


Leiden
 DIENST BOUWEN EN Wonen
 SECTOR STADSONTWIKKELING
 AFDELING STEDEBOUW
 LANGERACHT 72
 POSTBUS 9100
 2300 PC LEIDEN
 TELEFOON 071-5165890
 TELEFAX 071-5165715



MORSKWARTIER 1996
 Ontwerp bestemmingsplan
 Plankaart 2
 Lage Mors, Bockhorst

scha(a)(en): 1=2000		get.	930819 JAP
wijzigingen		file.	BP-MKW32.DWG
A	951218 JAP	D	960220 JAP
B	960212 JAP	E	960313 JAP
C	960214 JAP onderk. MB	F	
A1			ST 95074

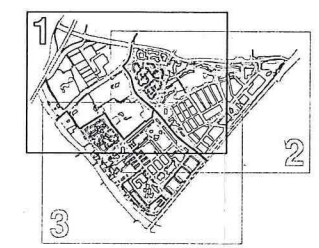


BESTEMMINGEN

Artnr. 5	W	Woondoeleinden
Artnr. 5	WA1	Uit te werken woondoeleinden 1 t/m 3
Artnr. 5	BZW	Bijzondere Woondoeleinden
Artnr. 6	BD	Bijzondere Doeleinden
Artnr. 6	BDW	Bijzondere Doeleinden en woningen
Artnr. 7	K	Kantoren
Artnr. 8	WI	Winkels
Artnr. 8	WM	Winkels met bovenwoningen
Artnr. 9	B	Bedrijven
Artnr. 9	Bd	Bedrijven met detailhandel (bouwmarkt)
Artnr. 9	BK	Bedrijven met kantoren
Artnr. 10	BV	Benzineverkooppunt
Artnr. 11	Ha	Horecadoeleinden A
Artnr. 12	Hb	Horecadoeleinden B
Artnr. 13	G	Garageboxen
Artnr. 14	V	Verkeersdoeleinden
Artnr. 15	Vb	Verblijfsgebied
Artnr. 16	O	Opslagterrein
Artnr. 17	BP	Begraafplaats
Artnr. 18	VT	Volkstuinen
Artnr. 19	S	Spoorwagdoeleinden
Artnr. 20	T	Tuin/(openbaar) groen/(openbaar) speelterrein
Artnr. 21	SR	Sport en Recreatie
Artnr. 22	W	Water

AANDUIDINGEN

●●●●●	Plangrens
○●●●○	Deelplangrens
✦✦✦✦	Gemeentegrens tevens Plangrens
-----	Artnr. 25 } Grens Wijzigingsgebieden 1 t/m VI wel en niet samenvallend met bestemmingsgrens
-----	Bestemmingsgrens
-----	Bebouwingsgrens
-----	Grens aanduidingsgebied
~~~~~	Grens gebied versnelde realisering
●	Rijksmonument
WB6	Woonboten toegestaan met maximaal aantal
⊙	Detailhandel toegestaan
⊙/P	Kantoor/praktijk aan huis toegestaan
⊙/S	Cafetaria toegestaan
⊙	Monumentale boom
○○○○○○	Fietsroute
<□□□	Ontsluiting verkeer in aangegeven richting
vvvvvvv	Route openbaar vervoer
x x x x	Smalspoorroute
Ⓟ	Parkeerplaats
ⓅG	Onder- of bovengrondse parkeergarage toegestaan
ⓅH	Bouw sporthal(len) toegestaan
H=10	Hoogte in meters
BP=50	Maximaal bebouwingspercentage
Ⓢ	Speelplek
↑	Verwijzing naar dwarsprofielen van wegen en/of water
■	Gebouwte nutsdoeleinden
○○○○○	Verbinding uitgevoerd als overbouw
⊠	Viaduct, onderdoorgang
⊠	Voet-, fietstunnel
30m	Maatvoering in meters



Zie voor dwarsprofielen tekening nummer ST 96011

**Leiden**  
 DIENST BOUWEN EN WONEN  
 SECTOR STADSONTVIKKELING  
 AFD. LING. STEDENBOUW  
 LANGERACHT 72  
 POSTBUS 9100  
 2300 PC LEIDEN  
 TELEFOON 071-5165890  
 TELEFAX 071-5165715

**MORSKWARTIER 1996**  
 Ontwerp bestemmingsplan  
 Plankaart 1  
 Rijnhof, sportvelden, Holiday Inn

scha(o)(en): 1=2000		get.	JAP 930819
wijzigingen		file.	BP-MKW31.DWG
A 95128 JAP	D 960220 JAP	opm. RWS	archiefnummer: ST 95073
B 960124 JAP	E 960304 JAP		
C 960213 JAP uitbr. plangeb.	F 960312 JAP		