

<b>Zienswijzennota bestemmingsplan Morskwartier</b>	
Procedure Procedureonderdeel	Artikel 3.1 Wro Beantwoording zienswijzen
Onderwerp Datum	Ontwerp bestemmingsplan Morskwartier Mei 2013

## 1. Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten om uiterlijk op 1 juli 2013 te beschikken over actuele bestemmingsplannen voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Voor het plangebied Morskwartier vigeert een aantal verouderde bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen zijn, gezien leeftijd en systematiek, onvoldoende toegesneden op de actuele bestaande situatie en juridische vereisten en dient derhalve te worden geactualiseerd.

## 2. Voorgeschiedenis

Op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan Morskwartier van 2 juli tot en met 27 augustus voor inspraak ter inzage gelegen in het stadhuis en het Stadsbouwhuis, alsmede op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens die termijn is ook aan de wettelijke vooroverlegpartners de gelegenheid gegeven te reageren op het plan. In verband met het conserverende karakter van het bestemmingsplan is geen inspraakavond georganiseerd, maar is wel een informerende brief verspreid onder bewoners en belanghebbenden in het gebied. In totaal zijn 4 vooroverlegreacties en 11 inspraakreacties ontvangen.

Alle vooroverlegreacties en inspraakreacties zijn samengevat opgenomen en beantwoord in een zogenaamde 'Nota Inspraak en Vooroverleg'. De nota is op 8 januari 2013 samen met het ontwerp bestemmingsplan door het College vastgesteld en van 17 januari 2013 tot en met 28 februari 2013 ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze zienswijzentermijn zijn 23 zienswijzen ingediend.

## 3. Vervolg bestemmingsplanprocedure

De ingediende zienswijzen zijn in paragraaf 4 van deze zienswijzennota samengevat weergegeven en beantwoord. In de laatste kolom van de tabel in paragraaf 4.2 is tevens aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht in paragraaf 5.

Het bestemmingsplan, waarin alle in deze nota genoemde wijzigingen zijn verwerkt, wordt tezamen met deze zienswijzennota aan het College van B&W aangeboden. Wanneer het College instemt met de zienswijzennota en het bestemmingsplan, worden beide documenten doorgestuurd naar de griffier van de raadscommissie Ruimte en Regio. De raadscommissie behandelt het bestemmingsplan doorgaans twee maal. Indieners van een zienswijze die hun zienswijze mondeling bij de raadscommissie willen toelichten krijgen daartoe de gelegenheid tijdens de eerste raadscommissievergadering. Bij een tweede vergadering wordt het bestemmingsplan inhoudelijk behandeld en wordt een advies uitgebracht aan de gemeenteraad, om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Tijdens de gemeenteraadvergadering kunnen vervolgens nog moties en amendementen tegen het voorstel worden ingebracht door de raadsleden.

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt het bestemmingsplan voor de derde keer ter inzage gelegd. Tijdens die termijn kunnen indieners van een zienswijze, die zich niet kunnen verenigen met (onderdelen van) het vastgestelde bestemmingsplan, een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een dergelijk beroepschrift kan alleen gericht zijn tegen die aspecten van het plan waartegen ook de zienswijze was ingebracht. Daarnaast kan een ieder een beroepschrift indienen tegen de onderdelen van het vastgestelde bestemmingsplan die zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast een beroepschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking wanneer door de Voorzieningenrechter op het verzoek is besloten.

## 4. Beantwoording van de zienswijzen

Reactie	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het College	Gevolgen voor bestemmingsplan
<b>A</b>	<b>Thema: Vaarweg</b>		
A1	Conform artikel 15 van de Provinciale Verordening Ruimte 2012 (PVR) dient bij provinciale vaarwegen een	Deze opmerking is terecht. De vrije ruimte van 20 meter zal op de verbeelding worden ingetekend gemeten vanaf de vaarwegbegrenzing naar de landzijde.	De vrije ruimte van 20 meter zal op de verbeelding worden ingetekend

	<p>vrijwaringszone grenzend aan de oever te worden aangehouden van 20 meter. Deze 'vrije ruimte' is op de verbeelding ingetekend gemeten vanuit de vaarwegbegrenzing waterzijdig, maar dient te worden gemeten vanaf de vaarwegbegrenzing naar de landzijde.</p> <p>Tevens is de maat van 20 meter niet opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Verzocht wordt de vrijwaringszone in het plan op te nemen om het in overeenstemming te brengen met de PVR.</p> <p><i>Ingediend door 1.</i></p>	<p>De regels verwijzen naar de vrijwaringszone op de verbeelding. De verbeelding is op schaal ingetekend en geeft daarmee eenduidig weer wat de breedte van de vrijwaringszone bedraagt.</p>	<p>gemeten vanaf de vaarwegbegrenzing naar de landzijde.</p> <p>Geen.</p>
<b>B</b>	<b>Thema: Conserverend bestemmen</b>		
B1	<p>Het ontwerp inpassingsplan voor de Rijnlandroute is in voorbereiding. Opgemerkt wordt dat bij vaststelling van het uiteindelijke definitieve inpassingsplan Rijnlandroute het (definitieve) bestemmingsplan Morskwartier mogelijk op onderdelen 'overruled' zal worden.</p> <p><i>Ingediend door 1</i></p>	<p>Dit is een juiste constatering. Het bestemmingsplan Morskwartier zal de huidige planologische situatie in het plangebied consolideren waardoor geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn op de gronden die straks bedoeld zijn voor het traject van de Rijnlandroute. Bij vaststelling van het definitieve inpassingsplan Rijnlandroute kan het bestemmingsplan Morskwartier inderdaad mogelijk op onderdelen overruled worden.</p>	Geen
B2	<p>Reclamant verzoekt om de bestemming aan de Gitstraat 2 van maatschappelijk te wijzigen naar een gecombineerde maatschappelijke en woonbestemming. Dit om de mogelijkheden van het pand niet nog meer in te perken. Er zijn nog geen concrete plannen tot wijziging van de functie van het pand.</p> <p><i>Ingediend door 13</i></p>	<p>Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Nieuwe lopende ontwikkelingen kunnen niet worden verwerkt in dit bestemmingplan. Hiervoor dient een aparte ruimtelijke procedure te worden doorlopen.</p>	Geen
B3	<p>Indiener geeft aan dat het bijgevoegde schrijven inzake het voorontwerpbestemmingsplan Morskwartier geheel deel uitmaakt van de ingediende zienswijze.</p> <p><i>Ingediend door 17</i></p>	<p>De inspraakreactie is in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Morskwartier behandeld. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de inspraaknota van het voorontwerpbestemmingsplan Morskwartier.</p>	Geen
B4	<p>Indiener is van mening dat de uitbreiding van Heerema met duizenden vierkante meters op de aanpalende onderhavige locatie mogelijk is.</p>	<p>Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande planologische situatie en heeft daarmee een conserverend karakter. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan en dienen een aparte planologische procedure te</p>	Geen

	<i>Ingediend door 17</i>	doorlopen. Daarnaast is Vondellaan 47 is geen onderdeel van het plangebied van het bestemmingsplan Morskwartier. De ontwikkeling aan de Vondellaan 47 doorloopt een aparte planologische procedure	
B5	<p>Reclamant stelt dat aan het perceel gelegen tussen de Hoge Morsweg 111 en 113 de bestemming Wonen toegekend moet worden. Daarnaast dient naar de mening van reclamant een bouwvlak op het betreffende perceel te worden opgenomen vanaf de Hoge Morsweg naar de Zirkoonstraat met een afstand van minimaal 10 meter vanaf de erfrens met Hoge Morsweg 113. Daarnaast met een afstand van minimaal 9 meter vanaf het verkeersgebied dat nu vanaf de Zirkoonstraat richting Hoge Morsweg loopt; dit verkeersgebied heet de Spinelstraat. De maximale bouwhoogte van het bouwvlak dient 12 meter te zijn.</p> <p><i>Ingediend door 18</i></p>	Het bestemmingsplan is primair gericht op beheer. Nieuwe ontwikkelingen, zoals dit bouwplan, worden niet meegenomen, tenzij deze tijdens het opstellen van voorliggend bestemmingsplan de procedure hebben doorlopen en vergunning is verleend. In dit geval is de vergunning nog niet definitief verleend.	Geen
B6	<p>Reclamant wijst er verder op dat de ingetekende lijn aan de W-kant van de Spinelstraat rechtdoor hoort te lopen naar de Hoge Morsweg en niet een kleine verspringing dient te hebben naar het bouwblok (garages 4).</p> <p><i>Ingediend door 18</i></p>	Het bestemmingsplan is primair gericht op beheer. Nieuwe ontwikkelingen, zoals dit bouwplan, worden niet meegenomen, tenzij deze tijdens het opstellen van voorliggend bestemmingsplan de procedure hebben doorlopen en vergunning is verleend. In dit geval is de vergunning nog niet definitief verleend.	Geen
<b>C</b>			
<b>Thema: gemengd / bedrijf</b>			
C1	<p>In het huidige vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor gemengde bebouwing, zijnde gebouwen omvattende een hotel of motel met restaurants, bars, vergaderruimten, accommodatie voor binnensporten zoals een zwembad, tennishallen, bowlingbanen en squashcourts, kantoren, kantoorhoudende bedrijven al dan niet met laboratoria. Onderhavig bestemmingsplan beperkt deze toegestane functies, nu alleen de functie kantoren al dan niet met laboratoria (met</p>	<p>In het huidige vigerende bestemmingsplan hebben de bedoelde gronden de bestemming Gemengde Bebouwing (GB). De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen omvattende één hotel of motel met restaurants, bars, vergaderruimten, accommodatie voor binnensporten zoals een zwembad, tennisbanen, bowlingbanen en squashcourts, kantoren, kantoorhoudende bedrijven al dan niet met laboratoria, parkeergelegenheid voor auto's, stallingruimte voor fietsen, toegangswegen en – paden en andere bouwwerken zoals hekken ter afscheiding van tennisbanen en reclameborden ten behoeve van het betrokken horecabedrijf. Ook is in het huidige vigerende bestemmingsplan daarnaast aangegeven dat maximaal 15% van de totale oppervlakte van de voor Gemengde Bebouwing aangewezen gronden bebouwd mogen worden met één hotel of motel. In de huidige situatie is de vestiging van een hotel al ingevuld in het plangebied. Ook in de komende</p>	Geen

	<p>daarbij behorende functies) is toegestaan</p> <p><i>Ingediend door 2.</i></p>	<p>planperiode is de invulling van deze functie bij gelijkblijvende omstandigheden al voorzien. De verder door reclamant geschetste toegestane functies zijn op grond van de bestemmingsomschrijving van de huidige vigerende regeling allemaal bijbehorende functies bij de hotelfunctie.</p> <p>Met betrekking tot het door reclamant gestelde is er geen sprake van een beperking van de toegestane functies aangezien de functie kantoren al dan niet met laboratoria omschreven is als een zelfstandige functie binnen de bestemmingsomschrijving en een aparte functie is naast de hotelfunctie. De hotel- en de daarbij behorende omschreven functies zien niet op het perceel van reclamant. De functie kantoren al dan niet met laboratoria doet dat wel.</p>	
C2	<p>Het bebouwingsvlak is strak om de huidige bebouwing getrokken. Ook is de maximale bouwhoogte verlaagd van 27,5 meter naar 8 tot 20 meter hoog. Dit beperkt de huidige bouw mogelijkheden.</p> <p><i>Ingediend door 2</i></p>	<p>Dit is een juiste constatering. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast, zodat reclamant zijn huidige bouw mogelijkheden houdt.</p>	<p>Op de verbeelding wordt met betrekking tot het bouwvlak waar het perceel van reclamant in ligt een bebouwingspercentage van 25% en een bouwhoogte van 28 meter opgenomen.</p>
C3	<p>De voorgenomen plannen voor aanpassing van de ontsluiting van het gebied leiden tot vermindering van het aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied.</p> <p><i>Ingediend door 2</i></p>	<p>De voorgenomen plannen voor aanpassing van de ontsluiting van het gebied zijn geen onderdeel van het bestemmingsplan Morskwartier. De voorgenomen plannen voor aanpassing van de ontsluiting van het gebied doorlopen een aparte zelfstandige planologische procedure, waarbij alle relevante milieu en omgevingsaspecten getoetst dienen te worden.</p>	<p>Geen</p>
C4	<p>Aan de vondellaan 45 geldt in het vigerende bestemmingsplan een deel (achter) van 25 meter bouwhoogte en een deel (voorzijde) van 8 meter. In het ontwerp is dit teruggebracht naar in het geheel 8 meter hoog. Dit is onjuist</p>	<p>Deze opmerking is terecht. De verbeelding wordt hierop aangepast.</p>	<p>Op de verbeelding wordt aan de vondellaan 45 een deel (achter) van 25 meter bouwhoogte opgenomen.</p>
<b>D</b>	<b>Thema: kamerverhuur</b>		
D1	<p>Reclamant maakt bezwaar dat het rond Hoge Morsweg 37 mogelijk wordt om kamers te verhuren. In deze buurt zijn momenteel uitsluitend eengezinswoningen. Kamerverhuur in deze jaren 20-30 gehorige huizen leidt tot aantasting van de levenssfeer in deze buurt.</p> <p><i>Ingediend door 3, 4, 11, 14</i></p>	<p>De bestemmingsplannen die sinds 2005 vastgesteld worden hebben conform de politieke wens een brede woonbestemming. Dit houdt in dat in alle panden die krachtens het bestemmingsplan (mede) bestemd zijn voor woondoeleinden, naast één- of meergezinswoningen tevens kamerbewoning als woonvorm is toegestaan. In april 2011 (raadsvoorstel 11.0015 van 2011) is deze politieke wens ook vastgelegd door de gemeenteraad. 'Ruimtelijke uitstraling' in de vorm van mogelijke overlast van kamerbewoning is inderdaad een aspect dat van belang is bij bestemmingsplannen. In Leiden wordt in het algemeen geen onaanvaardbare overlast veroorzaakt door kamerbewoning. Er is ook geen aanwijzing, dat deze overlast in de toekomst onaanvaardbaar zal toenemen. Tot 2005 werd kamerverhuur (naast regulering via de onttrekkingsvergunning) via bestemmingsplannen gereguleerd en beperkt. Sindsdien vastgestelde</p>	<p>Geen</p>

		bestemmingsplannen laten kamerbewoning wel toe in elke pand met een woonbestemming. Er is geen sprake van een toename van overlast sinds die planologische beleidswijziging.	
<b>E</b>	<b>Thema: Akerboom Yacht Equipment</b>		
E1	In de groenbestemming achter het bedrijventerrein van Akerboom wordt met het huidige ontwerp de ruimte achter de Centenschool (Hoge Morsweg 115/117) van groenbestemming gewijzigd naar 'bedrijf'. Dit betreft een nieuwe ontwikkeling waarvoor een aparte procedure moet worden gevoerd.  <i>Ingediend door 5, 8, 15, 16, 21</i>	Op basis van het bestemmingsplan Morskwartier 1996 ligt op de betreffende locatie een uitwerkingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen. Aan dit onderdeel is echter goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten. Hierdoor is de bestemming uit het voormalige bestemmingsplan van 1963 de vigerende regeling. Het bestemmingsplan Morskwartier consolideert de huidige planologische situatie in het plangebied. Aangezien de bedrijfsbestemming uit het bestemmingsplan van 1963 nog steeds de vigerende bestemming is, is deze bestemming daarom ook opgenomen als geldende bestemming in het bestemmingsplan.	Geen
E2	Reclamant geeft aan bezwaren te hebben tegen en betwijfelt het feit dat bij het ontbreken van goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor de uitwerking 'wonen' op de betreffende locatie de bestemming van het bestemmingsplan van 1963 doet herleven. Mocht dit wel zo zijn dan wijzigt het huidige ontwerp tevens een stuk groen. Dit betreft tevens een nieuwe ontwikkeling die de bestaande toestand wijzigt en derhalve een eigen procedure behoeft. Er wordt verwezen naar amendement 4 van de Raad van 15 mei 2007.  <i>Ingediend door 5, 8, 15, 16, 21</i>	Zoals bij D1 omschreven ligt op grond van het bestemmingsplan Morskwartier 1996 op de betreffende locatie een uitwerkingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen. Aan dit onderdeel is echter goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten. Dit betekent niet dat het de bestemming uit het bestemmingsplan van 1963 doet herleven, maar dat deze bestemming nog steeds de vigerende bestemming is. Het ontwerpbestemmingsplan wijzigt feitelijk niet een stuk groen, maar legt de huidige vigerende juridisch planologische situatie vast door de vigerende bestemming op de verbeelding op te nemen.  Het amendement waar door reclamant naar verwezen wordt heeft betrekking op het plangebied van het bestemmingsplan Diamantlaan e.o. Dit plangebied heeft geen betrekking op het door reclamant bedoelde stuk groen.	Geen
E3	Er is onduidelijkheid over de huidige bestemming van de Centenschool (eigendom gemeente), nu het pand in gebruik is geweest als drukkerijmuseum (1999 tot 2002) en daarna niet of nauwelijks werd gebruikt. Dit betreft een andere functie dan de bestemming 'bedrijf' en de daarbij genoemde milieucategorie 4.2. of zelfs 5.1. volgens reclamant.  <i>Ingediend door 5, 8, 15, 16, 21</i>	De centenschool / drukkerijmuseum betreft een bedrijfsfunctie in de milieu categorie 1 of 2. Per abuis is de functie aanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2. opgenomen op de verbeelding. Dit is op de verbeelding aangepast.	Op de verbeelding is de functie aanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2. verwijderd.
E4	Volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 is Akerboom een bedrijf tot en met milieucategorie 5.1. De richtafstanden mogen volgens de brochure in een	Akerboom betreft een bedrijf met milieucategorie 5.1. Omdat het bedrijf binnen gebiedstype gemengd gebied valt wordt de richtafstand verlaagd met een trede van 500 meter naar 300 meter. Aan de gewenste richtafstanden voor dit bedrijf ten opzichte van gevoelige bestemmingen wordt niet voldaan.	Op de verbeelding wordt de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2. vervangen door

	<p>gemengd gebied worden verlaagd met een trede. Het ontwerp heeft een volledige categorie verlaagd. Dit is niet juist volgens reclamant. Het huis van reclamant staat op zelfs minder grote afstand van Akerboom.</p> <p><i>Ingediend door 5, 8, 15, 16, 21</i></p>	<p>Om te voldoen aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heeft Akerboom een milieuvergunning. . In de milieuvergunning van Akerboom zijn grenswaarden opgenomen die er voor zorgen dat de dB(A)-zonegrens niet wordt overschreden. Voor de exacte ligging van deze geluidszone wordt verwezen naar blz 56 van de toelichting bij dit bestemmingsplan.</p>	<p>'specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf'. Zie ook de beantwoording van zienswijze E9. Dit wordt tevens verwerkt in de regels.</p>
E5	<p>Het huis van reclamant kijkt uit over een grasveld. Door hier deels een bedrijfsbestemming aan te geven zal dit het groene beeld verstoren, veel licht wegnemen door mogelijke bebouwing en het huidige gebruik van het grasveld verstoren.</p> <p>De huizen aan de Tijgeroogstraat zijn een onlosmakelijk verbonden geheel met de groenvoorziening. Bij de wijziging zoals opgenomen in het ontwerp verliezen enkele huizen grotendeels / volledig het achteruitzicht. Dit is een onaanvaardbare aantasting van de leefomgeving.</p> <p><i>Ingediend door 5, 8, 15, 16, 20, 21</i></p>	<p>Het bestemmingsplan is primair gericht op beheer van de planologische situatie. Met betrekking tot de door reclamant bedoelde groenvoorziening wordt in het bestemmingsplan de huidige geldende bestemming opgenomen. Zie hiervoor de uitleg onder E1. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen, tenzij deze tijdens het opstellen van voorliggend bestemmingsplan de procedure hebben doorlopen en vergunning is verleend.</p> <p>Op de door reclamant bedoelde gronden is alleen een bestemmingsvlak opgenomen en geen bouwvlak. Dit betekent dat op deze gronden op basis van dit bestemmingsplan geen gebouw kan worden gerealiseerd.</p> <p>Mocht er sprake zijn van mogelijke bebouwing dan betreft dit een nieuwe ontwikkeling. Hiervoor dient apart een ruimtelijke procedure te worden doorlopen, waarin alle relevante milieu en omgevingsaspecten dienen te worden beoordeeld.</p>	Geen
E6	<p>Reclamant geeft aan dat indien de gemeente het gehele L-vormige perceel aan Akerboom verkoopt een erfafscheiding geplaatst zou kunnen worden die circa 15 meter verschoven zal kunnen worden ten opzichte van de huidige situatie zal het huidige beeld volkomen veranderen.</p> <p><i>Ingediend door 5, 8, 15, 16, 21</i></p>	<p>Een bestemmingsplan ziet puur en alleen op de gebruiksmogelijkheden en de bebouwingmogelijkheden van gronden. Over de mogelijke verkoop van gronden gaat een bestemmingsplan niet. Op de verkoop van gronden is het privaatrecht van toepassing.</p>	Geen
E7	<p>Reclamant maakt bezwaar tegen de wijziging van de groenstrook achter de woning van de bestemming groen naar bedrijf tot en met milieucategorie 4.2. Als gevolg hiervan zal de geluidszone die hieruit voortkomt over de woning komen te liggen wat in conflict is met landelijke wetgeving.</p> <p><i>Ingediend door 6, 19, 22, 23</i></p>	<p>De wijziging van de groenstrook betreft een wijziging naar de bedrijfsbestemming in de milieu categorieën 1 of 2. Per abuis was de functie aanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2. opgenomen op de verbeelding, maar dit is nu aangepast. De motivatie hiertoe is weergegeven onder zienswijze E1. De geluidszone van Akerboom blijft verder ongewijzigd.</p>	Geen
E8	<p>Volgens de verbeelding hebben de gronden grenzend</p>	<p>De gronden grenzen aan de Hoge Morsweg (hoge morsweg 117) dienen een bedrijfsbestemming te</p>	<p>Op de verbeelding wordt de</p>

	<p>aan de Hoge Morsweg 129 de bestemming bedrijf tot en met categorie 4.2. Deze komt niet overeen met de planregels waarin is opgenomen dat tot maximaal categorie 3.2. is toegestaan. Naar de mening van reclamant komt de digitale versie van de verbeelding niet overeen met de digitale versie van de planregels.</p> <p>Daarnaast hebben de gronden ten noordoosten van het schoolgebouw weliswaar geen bouwvlak, maar wel de mogelijkheid om bijvoorbeeld een constructiewerkplaats in de open lucht, baksteenfabrieken, etc. te vestigen. Naar de mening van reclamant zal het gebruik van het buitenterrein zonder twijfel leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.</p> <p><i>Ingediend door 12</i></p>	<p>hebben vallend onder de milieu categorieën 1 en 2. Zie zienswijze E3. Dit wordt aangepast op de verbeelding.</p> <p>De gronden achter het gebouw Hoge Morsweg 117 hebben tevens een bedrijfsbestemming vallend onder de milieu categorieën 1 en 2. Het vestigen van een constructiewerkplaats in de open lucht, baksteenfabrieken etc betreft een zware milieucategorie en is dan ook niet zonder meer bij rechte toegestaan.</p>	<p>functieaanduiding 4.2. verwijderd.</p> <p>Geen</p>
E9	<p>Reclamant geeft aan dat volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 Akerboom een bedrijf tot en met milieucategorie 5.1 is. Deze milieucategorie wordt in artikel 3.1 van de planregels echter niet genoemd. Reclamant concludeert hieruit dat de inrichting van Akerboom kennelijk onder het overgangsrecht wordt gebracht.</p> <p><i>Ingediend door 12</i></p>	<p>Het bedrijf Akerboom valt inderdaad onder de milieucategorie 5.1. Omdat Akerboom een specifieke vorm van bedrijfsvoering heeft en als zodanig is bestemd in de vigerende regeling, zal deze tevens in het nieuwe bestemmingsplan zo worden opgenomen. De verbeelding en de regels zullen hierop worden aangepast.</p>	<p>Op de verbeelding wordt de functie aanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2. vervangen door specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf. Onder artikel 3.1. van de regels wordt deze bestemming ook verwerkt.</p>
E10	<p>Indien het de bedoeling is om de scheepswerf positief te bestemmen, geldt dat de gronden bestemd zouden moeten worden voor bedrijven tot en met categorie 5.1. In de toelichting staat ten onrechte vermeld dat Akerboom valt binnen milieucategorie 4.2 in plaats van milieucategorie 5.1. Anders dan in de toelichting wordt gesuggereerd geldt op grond van de Brochure Bedrijven en milieuzonering niet dat in een gemengd gebied de milieucategorie met één stap verlaagd mag worden, doch slechts dat de richtafstanden met één stap verlaagd mogen worden.</p>	<p>De opmerking met betrekking tot de milieucategorie 5.1. is terecht. Zie ook de beantwoording van de zienswijze E4.</p>	<p>Op de verbeelding wordt de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2. vervangen door specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf. Tevens wordt dit in de regels en toelichting aangepast.</p>

	<p>Naar de mening van reclamant is het opnemen van een bestemming Bedrijf tot en met categorie 5.1 in ieder geval ruimtelijk onaanvaardbaar.</p> <p><i>Ingediend door 12</i></p>	<p>Aan de gewenste richtafstanden voor dit bedrijf ten opzichte van gevoelige bestemmingen wordt niet voldaan. Om te voldoen aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heeft Akerboom een milieuvergunning. . In de milieuvergunning van Akerboom zijn grenswaarden opgenomen die er voor zorgen dat de dB(A)-zonegrens niet wordt overschreden. Voor de exacte ligging van deze geluidzone wordt verwezen naar blz 56 van de toelichting bij dit bestemmingsplan.</p>	Geen
E11	<p>In de toelichting is aangegeven dat voor de inrichting van Akerboom een milieuvergunning van toepassing is waarin de maximaal toelaatbare milieuhinder is gekwantificeerd. Op grond van vaste jurisprudentie kan een afwijking van de in de VNG-brochure genoemde indicatieve afstanden niet uitsluitend gemotiveerd worden met een beroep op een (nog te verlenen) milieuvergunning. Reclamant stelt dat beoordeeld dient te worden of de bestemmingsregeling leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.</p> <p><i>Ingediend door 12</i></p>	<p>De opmerking van Reclamant geldt alleen indien er sprake is van het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidzone. Omdat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan kan akoestisch onderzoek achterwege blijven.</p>	Geen
E12	<p>Reclamant geeft aan dat binnen de bestaande milieuruimte, alsmede dat het ontwerpbestemmingsplan in feite alle bedrijven tot en met categorie 4.2 dan wel 3.2 toestaat. Daaronder kunnen ook bedrijven vallen die op aspecten als geur, stof of gevaar een grotere afstand vereisen. De opgenomen geluidzone beschermt hiertegen niet voldoende.</p>	<p>Omdat Akerboom een specifieke vorm van bedrijfsvoering heeft en als zodanig is bestemd in de vigerende regeling, zal deze tevens in het nieuwe bestemmingsplan zo worden opgenomen. Derhalve wordt aan de gronden ter plaatse van Akerboom een specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf opgenomen. Zie beantwoording zienswijze E9</p>	Geen
E13	<p>Reclamant geeft aan dat bij de vaststelling van dit plan kennelijk geluidzones worden vastgesteld. Reclamant stelt dat aan het bepalen van deze geluidzones akoestische rapporten ten grondslag moeten hebben gelegen. Deze onderzoeken hadden tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage moeten worden gelegd. Reclamant stelt dat het ontwerp en toelichting moeten worden aangepast en het plan opnieuw, ditmaal met de akoestische rapporten ter inzage dient te worden gelegd.</p>	<p>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar L4.</p>	Geen



	Reclamant stelt dat het opnemen van de geluidzone zeer beperkend voor hem is aangezien zijn woning immers binnen de geluidzone komt te liggen.	De woning van Reclamant viel tijdens vaststelling van de geluidzone van Akerboom al binnen het gebied. Dit betreft dan ook geen nieuwe ontwikkeling.	Geen
E14	Reclamant stelt dat deze bijzondere en ruimtelijk in beginsel onaanvaardbare situatie aanleiding geeft om te onderzoeken of het nodig is om nadere eisen te stellen als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub d Wro. Zo zou kunnen worden bepaald dat bepaalde categorieën bedrijven alleen zijn toegestaan, indien een geluidscherm wordt aangebracht. Op deze wijze zou mogelijk de geluidzone kunnen worden verkleind.	Het opleggen van maatregelen is alleen aan de orde indien er sprake is van een nieuwe ontwikkeling in het gebied. Dit is hier niet het geval.	Geen
E15	Akerboom Yacht Equipment (AYE) aan de Hoge Morsweg wenst ter plaatse uit te breiden met een opslaghal en kantoor. Een deel van het perceel, circa 6 meter, achter het gebouw aan de Hoge Morsweg 117 heeft reeds de bestemming bedrijf. Voor de uitbreidingsplannen dient deze echter te worden opgerekt naar 9 meter en een bouwvlak te krijgen met een bouwhoogte van 7 meter voor de opslaghal en 7,4 meter voor het kantoor.	Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De uitbreidingswens van Akerboom Yacht Equipment betreft een nieuwe ontwikkeling. Hiervoor dient apart een ruimtelijke procedure te worden doorlopen.	Geen
E16	Voor de uitbreidingsplannen van AYE dienen er extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze wenst AYE te realiseren op het bestaande parkeerterrein aan de Hoge Morsweg 104.	Hiervan wordt kennisgenomen. De beoordeling van de uitbreidingsplannen van AYE volgt een apart traject en wordt in dit bestemmingsplan buiten beschouwing gelaten.	Geen
E 17	Reclamant stelt dat de wijziging van de bestemming van het perceel achter Hoge Morsweg 117 van de bestemming Groen naar functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2 niet juist is aangezien het niet passend is bij het hoofddoel uit de SVIR: "het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving".	De wijziging van de groenstrook betreft een wijziging naar de bedrijfsbestemming in de milieu categorieën 1 of 2. Per abuis was de functie aanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2. opgenomen op de verbeelding, maar dit is nu aangepast. De motivatie hiertoe is weergegeven onder zienswijze E1. De geluidzone van Akerboom blijft verder ongewijzigd. Verder geeft de toelichting van het bestemmingsplan inzicht in en motivering van de diverse omgevingsaspecten waaraan getoetst is en is daarmee een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd.	Geen

E 18	Reclamant stelt dat de wijziging niet passend is bij de ambitie uitgesproken in de Structuurvisie Leiden 2025 om “de groene en blauwe structuren in en rondom de stad worden versterkt en verbonden”.	Het betreffende perceel is aan te merken als snipergroen en kan daarom ook niet worden gezien als een groene structuur. Verder is er geen sprake van een wijziging van de bestemming, maar wordt de huidige planologische situatie in het plangebied geconsolideerd aangezien de bedrijfsbestemming uit het bestemmingsplan van 1963 nog steeds de vigerende bestemming is, zoals ook gemotiveerd is bij E1.	Geen
E 19	Reclamant stelt dat de wijziging niet passend is bij het Nationaal Milieubeleidsplan 4:”Om de milieukwaliteit van de stad te vergoten moeten lawaai, lucht, bodem – en (grond)waterverontreiniging worden aangepakt.”	Zie antwoord onder E 17.	Geen
<b>F</b>	<b>Thema: overig</b>		
F1	Reclamanten geven verder aan het erg vervelend te vinden om als direct betrokkenen niet door de gemeente te zijn geïnformeerd.	Bij het voorontwerpbestemmingsplan heeft in de inspraakfase een publicatie in de krant gestaan om bewoners te informeren over de actualisatie van het bestemmingsplangebied Morskwartier. Tevens is in deze fase een bewonersbrief uit gedaan in de buurt. Naar aanleiding van inspraakreacties is het voorontwerpbestemmingsplan op onderdelen aangepast. Na afronding van de inspraakfase start ingevolge artikel 3.8 Wro formeel de bestemmingsplanprocedure op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. In deze fase kunnen zienswijzen worden ingediend. Ook van deze ter inzage termijn heeft een kennisgeving in de krant gestaan. Daarnaast zijn het ontwerpbestemmingsplan en publicatie ook op de gemeentelijke website geplaatst en is het bestemmingsplan te raadplegen op de landelijke voorziening <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> . In dit kader is aan de informatieplicht voldaan.	Geen
F2	Reclamant stelt dat de ligplaats gelegen aan de Rijnhofweg 4B niet is opgenomen in het bestemmingsplan	In het bestemmingsplan Morskwartier 1996 is de ligplaats niet opgenomen. Het primaire doel van dit bestemmingsplan is conserverend bestemmen. Hierdoor wordt de ligplaats tevens niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Planologisch -juridisch gezien is de locatie ook ongeschikt voor het bestemmen van een ligplaats, gelet op onder meer de directe nabijheid van de A44 (geluidsoverlast) en de bestemming van de aangrenzende gronden (begraafplaats). De ongeschiktheid van de locatie blijkt ook uit de Woonschepenverordening en ligplaatsenplan 2000.	Geen

## 5 Ambtshalve wijzigingen

### Verbeelding

1	De functieaanduiding Horeca categorie 3 is niet opgenomen voor het terras bij de horeca gelegenheid MacDonalds. Dit is op de verbeelding aangepast.
2	Binnen de bestemming gemengd 1 is bij het Holiday Inn in overeenstemming met vigerende regeling een bouwhoogte van 15 opgenomen met een specifieke bouwaanduiding toren. In de regels is voor de specifieke bouwaanduiding verwerkt dat ter plaatse een bouwhoogte van 40 meter over 30% van het aanduidingsgebied (het Holiday Inn) is toegestaan.
3	Kantoreengebied Verbeekstraat linker en rechterpand: de bouwvlakken en bouwhoogtes zijn hier aangepast naar vigerende rechten. Tevens is een aanduiding parkeergarage aangebracht op het gedeelte waar zich een ondergrondse parkeergarage bevindt buiten het bouwvlak. Dit is ook verwerkt in de regels.

4	De IJshal aan de Vondellaan heeft een goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 9 meter. Dit is op de verbeelding aangepast.
5	De tekst Milieuzone – geluidzone 50 dB, 55 dB en 6-dB is in de toelichting, regels en verbeelding aangepast naar milieuzone - geluidzone 50 dB(A), 55 dB(A) en 60 dB(A)
6	Aan de Hoge Morsweg 104-106 bevinden zich garageboxen. Op de verbeelding is hieraan een bouwhoogte gekoppeld van 3 meter.
7.	Het middelste pand van Akerboom aan de Hoge Morsweg 104-106 heeft op de analoge verbeelding een bouwhoogte van 15 meter. Op de digitale verbeelding is deze 12 meter. Op de digitale verbeelding is deze bouwhoogte aangepast naar 15 meter. Dit is volgens vigerende rechten.
8.	De functie aanduiding erf wordt alleen toegepast binnen de bestemming wonen. Derhalve is deze verwijderd van de verbeelding binnen de bestemming bedrijf.
9.	Op de verbeelding stonden nog bouwhoogtes aangegeven in halve meters. Dit is afgerond volgens de gangbare manier van bestemmen naar hele getallen.
10.	De functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2. is verwijderd uit de legenda.
11.	Bij het flatgebouw aan de Agaatlaan is buiten het bouwvlak (de tuinen) een erfaanduiding opgenomen.
12.	Naast de bestemming gemengd 3 was nog geen bouwhoogte opgenomen. Hier is een bouwhoogte van 4 meter aan gekoppeld.
13.	Binnen de bestemming gemengd 3 is op de verbeelding een aanduiding gd (gemengd) opgenomen. Op deze locatie mogen de functies zoals aangegeven in de regels onder de bestemming gemengd 3 ook op verdieping worden uitgeoefend. Dit is verwerkt in de regels.
14.	Hoge Morsweg 142-148: net als in de rest van het plangebied is ook hier de erfaanduiding aangebracht buiten het bouwvlak van het pand.

### Regels

1.	In artikel 1 van de regels is in sub 1.2 de plan idn in overeenstemming gebracht met de huidige procedurestatus naar: NL.IMRO.0546.BP00078-0301.
2.	Milieuzone – geluidzone 50 dB, 55 dB en 60dB zijn in de regels aangepast naar milieuzone - geluidzone 50 dB(A), 55 dB(A) en 60 dB(A).
3.	Artikel 9.2 toegevoegd sub h:  Indien het bestaande aantal vlaggenmasten meer bedraagt dan maximaal is toegestaan op grond van het bepaalde onder e, dan betreft het bestaande aantal vlaggenmasten het maximale aantal.
4.	In artikel 12 “Kantoor” is sub 12.2.4 toegevoegd.  <u>12.2.4 Parkeergarage</u>  Voor het bouwen van een parkeergarage ten behoeve van de woonfunctie gelden in afwijking van het bepaalde in lid 12.2.1 en lid 12.2.2 de volgende bepalingen: a. Een parkeergarage mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'. b. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mogen volledig worden bebouwd ten behoeve van de parkeergarage. c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven. d. In afwijking van het bepaalde onder a mag buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'parkeergarage' een hellingbaan/inrit ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd.
5.	Artikel 19.2.2 sub i volgende zinsnede toegevoegd:  In afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m, <i>met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het gebouw binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan</i>
6.	Artikel 29 lid 29.1: De foutieve verwijzingen naar wijzigingsgebieden II zijn in sub b, c en d aangepast naar I.

### Toelichting

1.	De toelichting is op een aantal plaatsen redactioneel gewijzigd. De toelichting is daarmee in lijn gebracht van de actuele situatie en procedurefase.
----	---

## 6. Wijzigingen n.a.v. inhoudelijke behandeling Commissie Ruimte & Regio

### 6.1. Verbeelding

1. Achter de bebouwing aan de Hoge Morsweg 117 is de bedrijfsbestemming gewijzigd naar groen volgens onderstaande uitsnede uit de verbeelding.



### 6.2. Toelichting

- 1 Hoofdstuk 3 paragraaf 3.2. wordt als volgt aangevuld:

#### **3.2.3 Kantorenstrategie Holland Rijnland (2012)**

De nieuwe kantorenstrategie geeft antwoord op de vraag hoe Holland Rijnland kan komen tot een gezonde kantorenmarkt. Deze nieuwe strategie moet de huidige kantorenstrategie, uit 2006 vervangen.

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

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

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

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

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

- Het aanbod van kantoren te verminderen, enerzijds via planreductie en anderzijds door te stimuleren dat bestaand verouderd vastgoed uit de markt wordt gehaald middels transformatie naar andere functies;

- Per kantorenlocatie een duidelijk profiel te ontwikkelen dat aansluit op de

<p>potenties van deze gebieden. Daarnaast zullen de gemeenten bij planontwikkeling en afgifte van een vergunning sturen op elementen als flexibiliteit, uitstraling, duurzaamheid, alternatieve aanwendbaarheid en onderscheidend vermogen van de locaties en het vastgoed. Meer aandacht zal worden gegeven aan functiemenging en de aanwezigheid van voorzieningen alsmede voldoende parkeergelegenheid bij kantorenlocaties;</p> <p>- Dat voor kantoren een uitgifteprotocol geldt waarbij de SER-ladder wordt Gehanteerd;</p> <p>- De verkantoring op bedrijventerreinen tegen te gaan.</p> <p><i>Kiezen voor locaties</i> Kiezen betekent aanwijzen van locaties die wel of geen toekomstwaarde hebben als kantorenlocatie. Binnen Holland Rijnland zijn drie categorieën van kantorenlocaties te onderscheiden:</p> <p><i>Duurzame kantoorlocaties</i> Werkgelegenheidsgroei en de daarbij horende groei van het aantal m<sup>2</sup> kantoren is op deze locaties gewenst. Locaties: Bio Science Park, Space Businesspark en de stationsgebieden van Leiden Centraal en Alphen aan den Rijn.</p> <p><i>Niet-duurzame kantoorlocaties</i> Deze locaties zijn binnen de huidige en toekomstige markt niet meer geschikt voor kantoren. De opgave is hier om per saldo het aantal m<sup>2</sup> aan kantoorareaal terug te dringen. Locaties: Plesmanlaan, Kanaalpark en Henry Dunantweg.</p> <p><i>W4-locatie (Wonen, Water, Wegen en Werken)</i> Binnen Holland Rijnland heeft de snelweglocatie aan de A4 een aparte status. De bestaande plancapaciteit voor deze kantorenlocatie is hoog. De verschillende deellocaties van W4 worden geoptimaliseerd door in het multifunctionele programma het aandeel niet-kantoorfuncties te vergroten.</p>
--

## 7. Staat van Wijzigingen

### 7.1 Verbeelding

1	Vrijwaringszone – vaarweg: De vrije ruimte van 20 meter zal op de verbeelding worden ingetekend gemeten vanaf de vaarwegbegrenzing naar de landzijde.
2	Gemengd 1: Op de verbeelding wordt met betrekking tot het bouwvlak waar het perceel van reclamant in ligt een bebouwings-percentages van 25% en een bouwhoogte van 28 meter opgenomen
3	Vondellaan 45: Op de verbeelding wordt aan de Vondellaan 45 een deel (achter) van 25 meter bouwhoogte opgenomen.
4	Hoge Morsweg 117: Op de verbeelding is de functie aanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2. verwijderd.
5	Hoge Morsweg 113, 115, 104-106: functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2. vervangen door 'specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf'.
6	De functieaanduiding Horeca categorie 3 wordt opgenomen voor het terras bij de horeca gelegenheid MacDonalds.
7	Gemengd 1: bouwhoogte van 15 opgenomen met een specifieke bouwaanduiding voor een toren
8	Kantorengedebied Verbeekstraat linker en rechterpand: de bouwvlakken en bouwhoogtes zijn hier aangepast. Tevens is een aanduiding parkeergarage aangebracht op het gedeelte waar zich een ondergrondse parkeergarage bevindt buiten het bouwvlak.
9	De ijshal aan de Vondellaan heeft een goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 9 meter
10.	Milieuzone – geluidzone 50 dB, 55 dB en 6-dB is verbeelding aangepast naar milieuzone - geluidzone 50 dB(A), 55 dB(A) en 60 dB(A)
11.	Hoge Morsweg 104-106 bevinden zich garageboxen. Op de verbeelding is hieraan een bouwhoogte gekoppeld van 3 meter.
12.	Hoge Morsweg 104-106 (middelste pand) heeft op de analoge verbeelding een bouwhoogte van 15 meter. Op de digitale verbeelding is deze 12 meter. Op de digitale verbeelding is deze bouwhoogte aangepast naar 15 meter.
13	De functie aanduiding erf is binnen de bestemming bedrijf verwijderd.
14	Op de verbeelding stonden nog bouwhoogtes aangegeven in halve meters. Dit is afgerond naar hele getallen.
15	De functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2. is verwijderd uit de legenda.
16	Bij het flatgebouw aan de Agaatlaan is buiten het bouwvlak (de tuinen) een erf aanduiding opgenomen.

17	Naast de bestemming gemengd 3 was nog geen bouwhoogte opgenomen. Hier is een bouwhoogte van 4 meter aan gekoppeld.
18	Binnen de bestemming gemengd 3 is op de verbeelding een aanduiding gd (gemengd) opgenomen.
19	Hoge Morsweg 142-148: net als in de rest van het plangebied is ook hier de erf aanduiding aangebracht buiten het bouwvlak van het pand.
20	Achter de bebouwing aan de Hoge Morsweg 117 is de bedrijfsbestemming gewijzigd naar groen volgens onderstaande uitsnede uit de verbeelding. 

## 7.2 Regels

1	In artikel 1 van de regels is in sub 1.2 de plan idn in overeenstemming gebracht met de huidige procedurestatus naar: NL.IMRO.0546.BP00078-0301.
2.	In artikel 3 bestemming "Bedrijf" lid 3.1 sub a onder 3 milieucategorie 1, 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' geschrapt.
2.	In artikel 3 is sub d toegevoegd met de volgende regeling.: uitsluitend een scheepswerf met de daarbij behorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf'
3.	Artikel 6.2.1 sub k is geschrapt. In afwijking van het bepaalde onder e mag de maximale bouwhoogte voor het gebied gelegen binnen het aanduidingsgebied 'horeca VI' overschreden worden met: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. een toren met een bouwhoogte van maximaal 40 meter en bebouwingsoppervlak van maximaal 30% gemeten over het aanduidingsgebied;</li> <li>2. tot een maximale bouwhoogte van 15 meter met een maximale bebouwingsoppervlak van 70% gemeten over het aanduidingsgebied.</li> </ol>
4.	Toegevoegd in artikel 6.2.1 sub i: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toren' is een bouwhoogte toegestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan maximaal 40 meter;</li> <li>2. Binnen het aanduidingsgebied geldt een bebouwingspercentage van maximaal 30% voor een bouwhoogte van 40 meter.</li> </ol> </li> </ol>
5.	Milieuzone – geluidzone 50 dB, 55 dB en 60dB zijn in de regels aangepast naar milieuzone - geluidzone 50 dB(A), 55 dB(A) en 60 dB(A).
6.	In artikel 12 "Kantoor" is sub 12.2.4 toegevoegd.  <u>12.2.4 Parkeergarage</u>  Voor het bouwen van een parkeergarage ten behoeve van de woonfunctie gelden in afwijking van het bepaalde in lid 12.2.1 en lid 12.2.2 de volgende bepalingen: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Een parkeergarage mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.</li> <li>b. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mogen volledig worden bebouwd ten behoeve van de parkeergarage.</li> <li>c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.</li> <li>d. In afwijking van het bepaalde onder a mag buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'parkeergarage' een hellingbaan/inrit ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd.</li> </ol>
7.	Artikel 19.2.2 sub i volgende zinsnede toegevoegd:  In afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m, <i>met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het gebouw binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan</i>
8.	Artikel 29 lid 29.1: De foutieve verwijzingen naar wijzigingsgebieden II zijn in sub b, c en d aangepast naar I.

### 7.3 Toelichting

1.	De toelichting is op een aantal plaatsen redactioneel gewijzigd. De toelichting is daarmee in lijn gebracht van de actuele situatie en procedurefase.
2.	<p>Hoofdstuk 3 paragraaf 3.2. wordt als volgt aangevuld:</p> <p><b>3.2.3 Kantorenstrategie Holland Rijnland (2012)</b></p> <p>De nieuwe kantorenstrategie geeft antwoord op de vraag hoe Holland Rijnland kan komen tot een gezonde kantorenmarkt. Deze nieuwe strategie moet de huidige kantorenstrategie, uit 2006 vervangen.</p> <p>Holland Rijnland wil met deze regionale kantorenstrategie ruimte bieden aan de ontwikkeling van duurzame kantoren op locaties met goede voorzieningen, die met openbaar vervoer en/of met de auto goed bereikbaar zijn. Het juiste kantoor op de juiste plek is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast moet het aanbod kwantitatief en kwalitatief passen bij de na te streven regionale en lokale economische groei en werkgelegenheid. De strategie zal daarom een bijdrage moeten leveren aan het terugbrengen van het aanbod tot het niveau van de frictieleegstand van 5% die nodig is voor een goede marktwerking en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied. De strategie maakt hiermee duidelijk hoe de regio de kansen wil benutten om werkgelegenheid te behouden en te accommoderen en tevens te komen tot een duurzame kantoorontwikkeling tot 2025 en biedt hiervoor het beleidskader.</p> <p>De opgave voor Holland Rijnland om te komen tot een gezonde kantorenmarkt is drieledig:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <i>Planreductie</i>. Het temporiseren en schrappen van plannen voor nieuwe kantoren is noodzakelijk.</li><li>2. <i>Renovatie</i>. Bestaande kantoren op goede locaties verdienen een investering om deze weer up-to-date te maken.</li><li>3. <i>Onttrekking</i>. Kansloos vastgoed zal door middel van transformatie een andere functie moeten krijgen.</li></ol> <p>De samenwerkende gemeenten van Holland Rijnland maken in deze kantorenstrategie <i>bindende</i> afspraken. Het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland zal deze afspraken bewaken en gemeenten er op aan spreken indien de afspraken niet juist worden nageleefd.</p> <p><i>De samenwerkende gemeenten van Holland Rijnland spreken met betrekking tot planreductie af:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Het aanbod van kantoren te verminderen, enerzijds via planreductie en anderzijds door te stimuleren dat bestaand verouderd vastgoed uit de markt wordt gehaald middels transformatie naar andere functies;</li><li>- Per kantorenlocatie een duidelijk profiel te ontwikkelen dat aansluit op de potenties van deze gebieden. Daarnaast zullen de gemeenten bij planontwikkeling en afgifte van een vergunning sturen op elementen als flexibiliteit, uitstraling, duurzaamheid, alternatieve aanwendbaarheid en onderscheidend vermogen van de locaties en het vastgoed. Meer aandacht zal worden gegeven aan functiemenging en de aanwezigheid van voorzieningen alsmede voldoende parkeergelegenheid bij kantorenlocaties;</li><li>- Dat voor kantoren een uitgifteprotocol geldt waarbij de SER-ladder wordt Gehanteerd;</li><li>- De verkantoring op bedrijventerreinen tegen te gaan.</li></ul> <p><i>Kiezen voor locaties</i> Kiezen betekent aanwijzen van locaties die wel of geen toekomstwaarde hebben als kantorenlocatie. Binnen Holland Rijnland zijn drie categorieën van kantorenlocaties te onderscheiden:</p> <p><i>Duurzame kantoorlocaties</i> Werkgelegenheidsgroei en de daarbij horende groei van het aantal m<sup>2</sup> kantoren is op deze locaties gewenst. Locaties: Bio Science Park, Space Businesspark en de stationsgebieden van Leiden Centraal en Alphen aan den Rijn.</p>

*Niet-duurzame kantoorlocaties*

Deze locaties zijn binnen de huidige en toekomstige markt niet meer geschikt voor kantoren. De opgave is hier om per saldo het aantal m<sup>2</sup> aan kantoorareaal terug te dringen. Locaties: Plesmanlaan, Kanaalpark en Henry Dunantweg.

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

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