

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning park Matilo

ontwerp



Leiden

Omgevingsvergunning park Matilo

Inhoudsopgave

ontwerpbesluit	5
Ruimtelijke onderbouwing	15
Hoofdstuk 1 Inleiding	15
1.1 Aanleiding	15
1.2 Begrenzing Plangebied	15
1.3 Vigerend bestemmingsplan	15
Hoofdstuk 2 Beschrijving van de omgevingsvergunning	19
2.1 Beschrijving van het plan	19
2.2 Inventarisatie van de omgeving van het plangebied	19
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader	21
3.1 Europees en nationaal beleid	21
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	21
3.3 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Cultuurhistorie	23
4.3 Archeologie	23
4.4 Milieu	24
4.5 Stedenbouwkundige inpassing	25
Hoofdstuk 5 Procedurele aspecten	29
5.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	29
5.2 Procedure	29
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
Bijlagen	32
Bijlage 1 Plancontour	33

ontwerpbesluit

XXX

XXX

XXX

Gemeente Leiden

Bezoekadres Stadsbouwhuis

Langegracht 72

Postadres Postbus 9100

2300 PC Leiden

Telefoon 071-5165165

E-mail bodvs@leiden.nl

Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 05-11-2012

Contactpersoon L. Heemskerk

Ons Kenmerk WABO 120957/447875 OLO

Doorkiesnummer (071) 5165771

Onderwerp ontwerp omgevingsvergunning

park Matilo

wijzigen gebruik voor doetuinen, oprichten van een gereedschapschuur, een volière, een berging en een kas in het park Matilo

Datum binnenkomst 29-05-2012

Geachte mevrouw/heer,

Op 29-05-2012 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de locatie "park Matilo", voor het project: "wijzigen gebruik voor doetuinen, oprichten van een gereedschapschuur, een volière, een berging en een kas in het park Matilo".

U ontvangt hierbij het ontwerpbesluit tot het verlenen van de door u gevraagde omgevingsvergunning.

In het ontwerpbesluit is een aantal onderdelen cursief aangegeven en nog niet ingevuld, zoals bijvoorbeeld met betrekking tot eventuele zienswijzen. In het definitieve besluit worden deze onderdelen ingevuld en eventueel ingediende zienswijzen meegenomen.

indienen van zienswijze

Wanneer u zich niet met dit ontwerpbesluit kunt verenigen, kunt u binnen een termijn van zes weken na het ter inzage leggen van het besluit een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden. De zienswijze moet worden ondertekend, en dient ten minste de volgende gegevens te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het ontwerpbesluit waartegen de zienswijze is gericht;
- de gronden van de zienswijze.

U dient een kopie van het ontwerpbesluit bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden.

Wij willen u erop wijzen dat alleen degene die door het verlenen van de uiteindelijke vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen, en tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbesluit heeft gemaakt, daartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van zes weken na datum van verzending of uitreiking van het besluit beroep in kan stellen bij de Arrondissementsrechtbank, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Meer informatie

Voor informatie en vragen kunt u terecht bij L. Heemskerk, (071) 5165771 of per e-mail: bodvs@leiden.nl.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leiden,
namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a long horizontal line that extends across the page.

A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen & Subsidies

ONTWERP

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:	xxx
adres:	xxx
postcode en woonplaats:	xxx
ingekomen op:	29-05-2012
geregistreerd onder nummer	Wabo 120957 / 447875 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie "park Matilo", voor het project: "wijzigen gebruik voor doetuinen, oprichten van een gereedschapschuur, een volièrre, een berging en een kas in het park Matilo". Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 03-06-2012 gedurende twee weken kan worden ingezien.

Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

Op grond van artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 3:18 van de Algemene wet bestuursrecht dienen wij het besluit zo spoedig mogelijk te nemen, doch uiterlijk 6 maanden na ontvangst van de aanvraag. Met inachtneming van artikel 3.12, lid 8 van de Wabo hebben wij d.d. 12-06-2012 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste 6 weken verlengd.

In artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning staat dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht onder andere van toepassing is op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 van de Wabo.

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 12-11-2012 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn de volgende / geen zienswijzen en / of adviezen op de ontwerpbesikking ingediend:
adviezen

- .
- .

zienswijzen

naam	adres	de zienswijze heeft betrekking op de volgende activiteiten:

Voor de beantwoording van de zienswijzen en / of een reactie of de adviezen verwijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde zienswijzennota, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

of

Voor de beantwoording van de zienswijzen en / of een reactie op de adviezen verwijzen wij naar de activiteit verderop in dit besluit waarop betreffende zienswijze en / of advies betrekking heeft.

ten aanzien van de activiteit bouwen

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

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

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

U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan onder het stellen van constructieve voorwaarden voldoet aan de voorschriften. De voorwaarden zijn opgenomen bij het definitieve "BESLUIT".

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

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

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

bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of regels die zijn gesteld op grond van artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ter plaatse is het bestemmingsplan "Roomburg" en bestemmingsplan "Archeologie" van kracht en gelden de bestemmingen "Park" en "Waarde-Archeologie 1".

De activiteit bouwen is in strijd is met de genoemde bestemmingsplannen, aangezien niet wordt voldaan aan artikel 5, lid 1, sub a en d van het bestemmingsplan "Roomburg" en niet wordt voldaan aan artikel 2, lid 2.2, sub 2 van het bestemmingsplan "Archeologie".

In artikel 5, lid 1, sub a van het bestemmingsplan "Roomburg" is bepaald dat de op de kaart voor "Park" (P) aangewezen gronden bestemd zijn voor het gebruik als park en openbaar groen alsmede voor recreatief gebruik met de daarbij behorende voorzieningen zoals waterpartijen, clubgebouwen, dierenverblijven, nutsgebouwtjes, al dan niet verharde speelruimte, speeltoestellen, ijsbanen, volkstuinten, wielercircuits, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden, toegangspaden, ondergrondse leidingen en binnen de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde.

De activiteit voorziet in het wijzigen van het gebruik van de gronden door het plaatsen van een berging, een volière en een kas ten behoeve van volkstuinten, waar volkstuinten niet zijn toegestaan.

In artikel 5, lid 3, sub d van het bestemmingsplan "Roomburg" is bepaald dat volkstuinten uitsluitend zijn toegestaan in het gebied ten zuid(oost)en van de Besjeslaan.

De activiteit voorziet in het realiseren van volkstuinten ten noord(west)en van de Besjeslaan.

Tevens is in artikel 5, lid 5, sub a van het bestemmingsplan "Roomburg" bepaald dat het verboden is zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) op de gronden binnen deze bestemming (half)verhardingen aan te brengen.

De activiteit voorziet in het aanbrengen van verharding middels het plaatsen van een berging, een volière en een kas ten behoeve van de volkstuinten. Wij verwijzen omtrent het aanbrengen van de verharding naar het onderdeel "ten aanzien van het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde".

In artikel 2.2, sub 2 van het bestemmingsplan "Archeologie" is bepaald dat tevens op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 11 van de Monumentenwet 1988 vooraf in acht zijn genomen.

In artikel 11 van de Monumentenwet 1988 is bepaald dat het is verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen en het verboden is zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd archeologisch monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, een beschermd archeologisch monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

De activiteit voorziet in het, in enig opzicht, wijzigen van het beschermd archeologisch rijksmonument, waarvoor door de Minister van OCenW reeds een onherroepelijke monumentenvergunning is verleend.

Uw aanvraag wordt mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan).

Op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij zijn van oordeel dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.PB00073-0201). De vorengenoemde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

Wij zijn van oordeel dat in deze situatie voldoende aanleiding bestaat om de vergunning voor de activiteit onder artikel 2.1, lid 1, sub c te verlenen.

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

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

Het bouwplan voldoet niet aan de in de welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria en is daarom voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML). De WML heeft in haar vergadering van 05-09-2012 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

“Toetsingkader: Welstandsnota Leiden 2010, gebied - 12D Roomburg, terughoudend beheer.
welstandsadvies:
Plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.”

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

ten aanzien van het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde

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

Op grond van artikel 5, lid 5, sub a van het bestemmingsplan “Roomburg” is het niet toegestaan om zonder een omgevingsvergunning, werken uit te voeren zoals het aanleggen van een verharding.

In artikel 5, lid 5, sub c is bepaald dat de werken of werkzaamheden als bedoeld onder a. slechts toelaatbaar zijn indien en voorzover de ruimtelijke kwaliteit, de groenstructuur en de gebruikswaarde van het groen niet onevenredig worden geschaad.

Wij zijn van oordeel dat de ruimtelijke kwaliteit, de groenstructuur en de gebruikswaarde van het groen niet onevenredig worden geschaad en dat de vergunning kan worden verleend voor deze activiteit.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie “park Matilo”, voor het project: “wijzigen gebruik voor doetuinen, oprichten van een gereedschapschuur, een voliëre, een berging en een kas in het park Matilo”. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteit(en):
- Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- II de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo, genaamd NL.IMRO.0546.PB00073-0201, zowel analoog als digitaal vast te stellen, met gebruikmaking van de ondergrond o_NL.IMRO.0546.PB00073.dwg en de plancontour met kenmerk GE 12.259;

aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

- De hieronder genoemde gegevens dienen ten laatste drie weken (21 kalenderdagen) voor de aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter beoordeling aan burgemeester en wethouders, via het Omgevingsloket Online (OLO) te worden ingediend. Voor aanvang van deze werkzaamheden moeten deze stukken door de gemeente Leiden beoordeeld zijn:
 - Een uitwerking van de aansluitingen van de betonnen kolommen en gevels op de betonnen vloeren;
 - Een uitwerking van schijfwerking van de wanden / gevels. Zover we kunnen opmaken vanuit de tekeningen worden verschillende gestapelde gevel-elementen niet onderling gekoppeld en kunnen in horizontale zin over elkaar heen schuiven, hetgeen schijfwerking tegenspreekt.
 - Een uitwerking van de knoopaansluitingen van de houten spanten alsmede de oplegpunten.
 - Overige niet nader genoemde berekeningen van constructieve onderdelen, welke volgens het MOR later ingediend mogen worden.

bijgevoegde documenten

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

- Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke 447875_1337867890603_hobbykasBB121022.pdf van 29-05-2012
- Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke 447875_1337868314491_BerekeningenBB121022.pdf van 29-05-2012
- FTP 447875_1338283347583_papierenformulier.pdf van 29-05-2012
- Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw 447875_1338463899963_411227_1335193586157_DoetuinenBB121022.pdf van 31-05-2012

- *Gegevens werk of werkzaamheden uitvoeren,Plattegro 447875_1340892481462_aanvulling_bouwwerken_stadstuinen_MatiloBB120628.pdf van 28-06-2012*
- *Gegevens werk of werkzaamheden uitvoeren,Construct 447875_1340892536071_aanvulling_bouwwerken_Matilo_wandBB120628.pdf van 28-06-2012*
- *Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw 447875_1340959418997_doetuinen-matilo-bouwwerken-aanvulling-omg-vergBB121022.pdf van 29-06-2012*
- *Situatietekening Werk of werkzaamheden uitvoeren,P 447875_1346334275171_12001001-1versie2BB121022.pdf van 30-08-2012*
- *Situatietekening Werk of werkzaamheden uitvoeren,P 447875_1346334349712_12001001-1aversie2BB121022.pdf van 30-08-2012*
- *Situatietekening Werk of werkzaamheden uitvoeren,P 447875_1346334388513_12001001A-1versie2BB121022.pdf van 30-08-2012*
- *Situatietekening Werk of werkzaamheden uitvoeren,P 447875_1346334416036_12001001A-1aversie2BB121022.pdf van 30-08-2012*
- *Situatietekening Werk of werkzaamheden uitvoeren,P 447875_1346334456524_12001001B-1versie2BB121022.pdf van 30-08-2012*
- *Situatietekening Werk of werkzaamheden uitvoeren,P 447875_1346334484061_12001001B-1aversie2BB121022.pdf van 30-08-2012*
- *Situatietekening Werk of werkzaamheden uitvoeren,P 447875_1346334522012_12001001B-1bversie2BB121022.pdf van 30-08-2012*
- *Ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.0546.PB00073-0201*

Leiden,

*Burgemeester en wethouders
namens dezen,*

*A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies*

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 29 mei 2012 is bij de gemeente Leiden een aanvraag (BV120957) ingediend. Het bouwplan voorziet in het mogelijk maken van 'doe' tuinen, het realiseren van een gereedschapschuur, volière, berging en een kas ten behoeve van de volkstuinten. Er worden in totaal 4 gebouwen gerealiseerd.

Het verzoek is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Roomburg 1999. De gemeente Leiden is voornemens aan deze ontwikkeling medewerking te verlenen. Dit plan zal middels een uitgebreide procedure (met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo) mogelijk gemaakt kunnen worden.

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

1.2 Begrenzing Plangebied

De plancontour is vastgesteld in verbeelding met kenmerk GE 12.259 opgenomen als bijlage 1

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigerert op dit moment het volgende bestemmingsplan.

Naam bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedkeuring	Onherroepelijk
Roomburg 1999	27 april 1999	21 december 1999	28 september 2002
Archeologie	2 december 2010	xxx	22 februari 2010

Vigerend bestemmingsplan Roomburg 1999 en bestemmingsplan Archeologie

Op dit perceel is het bestemmingsplan Roomburg 1999 en het bestemmingsplan Archeologie van toepassing. De aanvraag zal komen te liggen op de grond met de bestemming 'Park' en de bestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

In artikel 5 lid 1 is de bepaling voor de bestemming Park (P) opgenomen. In dit artikel is bepaald dat de op de kaart voor 'Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor het gebruik als park en openbaar groen, alsmede voor recreatief gebruik met de daarbij behorende voorzieningen als waterpartijen, clubgebouwen, dierenverblijven, nutsgebouwtjes, verharde en onverharde speelruimtes, speeltoestellen, ijsbanen, volkstuinten, wielercircuits, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden, toegangspaden, leidingen en binnen de bestemming passende bouwwerken.

In artikel 5 lid 3 sub d is bepaald dat volkstuinten uitsluitend zijn toegestaan in het gebied ten zuid (oost) en van de Besjeslaan.

De aanvraag richt zich op het realiseren van al hetgeen hierboven genoemd ten noord (westen) van de Besjeslaan. De activiteit voorziet in het mogelijk maken van 'doetuinen', het realiseren van een gereedschapschuur, voliëre, berging en een kas ten behoeve van de volkstuinten. De bestemming 'Park' laat de realisatie hiervan niet toe. 'doetuinen' zijn een vorm van een volkstuinten en ten noorden van de Besjeslaan is dat niet toegestaan. De traditionele volkstuint is daarmee niet toegestaan op het gebied van de 'doetuinen', maar de vorm van de 'doetuinen' zou in gebruik hier ook mee in strijd kunnen zijn, omdat er sprake is van een actieve vorm van tuinieren. Voor de 2 gemeenschappelijke gebouwen geldt dat deze mogelijkwijze als clubgebouwen zijn te zien. Deze zijn volgens art 5.4. b alleen toegestaan waar dat is aangeduid. Dat is alleen bij Park de Bult het geval. Deze clubgebouwen mogen maximaal 9 m hoog zijn, overige gebouwen maximaal 5 m. Gebouwde erfafscheidingen mogen maximaal 2 m zijn. Gebouwen als clubgebouwen mogen alleen in een bouwvlak worden gebouwd zoals aangegeven, de maximale bouwhoogte is dan 9 m. Andere gebouwen mogen niet meer dan 5 m zijn. Omdat de activiteit volkstuinten in dit gedeelte niet is toegestaan, zijn gebouwen ten behoeve daarvan ook niet toegestaan.

Het bouwplan voorziet in het aanbrengen van verharding middels het plaatsen al hetgeen hierboven genoemd. In artikel 5 lid 5 sub a is bepaald dat het verboden is zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgmeester en Wethouders (aanlegvergunning) op de gronden binnen deze bestemming (half)verhardingen aan te brengen. In artikel 5 lid 3 sub b is bepaald dat het verbod onder a niet van toepassing is op werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning. Deze werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover de ruimtelijke kwaliteit, de groenstructuur en de gebruikswaarde van het groen niet onevenredig worden geschaad. De vergunningaanvraag betreft ook de activiteit "het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde" (voorheen aanlegvergunning) .Daarnaast draagt het bouwplan bij aan de inrichting van het park dat tot doel heeft, de historische beleving van het archeologisch rijksmonument te versterken. Het uitvoeren van de activiteit met de vergunning is dan ook toelaatbaar omdat de groenstructuur en de gebruikswaarde van het groen met het realiseren van het bouwplan niet worden aangetast.

Het perceel waarop het bouwplan wordt gerealiseerd is op grond van artikel 2.1 van het bestemmingsplan Archeologie aangewezen voor Waarde - Archeologie 1 en zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van het aangewezen beschermd archeologisch monument in de zin van artikel 3 van de Monumentenwet 1988.

In artikel 2.2 lid 1 van het bestemmingsplan Archeologie is bepaald dat op deze gronden ten behoeve van de in artikel 2.1 bedoelde bestemming (waarde -Archeologie 1) uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 11 van de Monumentenwet 1988 vooraf in acht zijn genomen.

In artikel 2.2 lid 2 is bepaald dat tevens op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden mogen worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 11 van de Monumentenwet 1988 vooraf in acht zijn genomen.

In artikel 11 van de Monumentenwet 1988 is bepaald dat het is verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen en het verboden is zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd archeologisch monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, een beschermd archeologisch monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

Uit de aanvraag blijkt dat een monumentenvergunning voor het grondwerk voor het oprichten van hetgeen in het bouwplan is aangevraagd is verleend door de Minister van OC en W voor het in enig opzicht wijzigen van het beschermd monument. Het bouwplan draagt bij aan de inrichting van het park dat tot doel heeft, de historische beleving van het archeologisch

rijksmonument te versterken. Het bouwplan doet een geen onevenredige afbreuk aan het behoud en de bescherming van het aangewezen beschermd archeologisch monument maar draagt hierbij juist aan.

Ontwerp bestemmingsplan Roomburg

Voor het gebied waar het bouwplan is gelegen is een ontwerp bestemmingsplan Roomburg in procedure. Het parkgebied krijgt daarin de bestemming 'Recreatie' met aanduiding Park. Deze gronden zijn bedoeld voor voorzieningen en gebouwen ten bate van park. In de regels is aangegeven dat volkstuinen en dierenverblijven zijn toegestaan. Gebouwen mogen niet worden gebouwd, alleen bouwwerken geen gebouw zijnde met een maximale bouwhoogte van 3 m en een bebouwingspercentage van 5%. Het plan is hiermee in strijd omdat de aanvraag gebouwen geen bouwwerken betreft die ook de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage overschrijden.

Conclusie

De aanvraag is in strijd met artikel 5 lid 3 sub d en artikel 2 van het bestemmingsplan Archeologie. De aanvraag is gelegen op het perceel met de bestemming 'Park' en de bestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Omdat de activiteit volkstuinen in dit gedeelte niet is toegestaan, zijn gebouwen ten behoeve daarvan ook niet toegestaan. Om het bouwplan te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning op grond artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo vereist.

Alle betrokken vakdisciplines gaan akkoord met het plan. Er zijn geen stedenbouwkundige aspecten, zoals de verschijningsvorm, zon- en daglichttoetreding die verloren gaan. Er zijn geen milieutechnische aspecten die verloren gaan. De regels van het bestemmingsplan Roomburg en bestemmingsplan Archeologie en artikel 11 van de Monumentenwet 1988 worden in acht genomen. De vergunningaanvraag betreft ook de activiteit "het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde" (voorheen aanlegvergunning). Het uitvoeren van de activiteit met de aanlegvergunning is dan ook toelaatbaar omdat de groenstructuur en de gebruikswaarde van het groen met het realiseren van het bouwplan niet worden aangetast. Er is een monumentenvergunning afgegeven waardoor het behoud en de bescherming van het ter plaatse aanwezige archeologische monument gewaarborgd is. De inrichting van het park heeft tot doel de historische beleving van het archeologisch rijksmonument te versterken en onderdeel te maken van een zo breed mogelijk gebruik van het park. Het bouwplan werkt dit verder uit en past binnen de kaders van de 3e fase van het inrichtingsplan voor het Park Matilo. Het bouwplan doet een geen onevenredige afbreuk aan het behoud en de bescherming van het aangewezen beschermd archeologisch monument, maar draagt hierbij juist aan. Er gaan geen monumentale waarden met het realiseren van het bouwplan verloren gaan.

De afdeling ORO gaat mede op grond van de bovengenoemde adviezen van de vakdisciplines akkoord met het realiseren van het bouwplan. ORO zal medewerking verlenen voor een afwijking van het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige bouwplan, conform artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 Wabo

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de omgevingsvergunning

2.1 Beschrijving van het plan

In 3e fase het inrichtingsplan voor het Park Matilo is een locatie bedacht voor zogenaamde 'doe' tuinen en schoolwerktuinen. Ook zijn er buurtwerktuintjes van de stichting Stadse Tuinen door en voor bewoners van de nieuwbouwwijk Roomburg. De doetuinen zijn een eigentijdse, bijzondere vorm van volkstuintieren. Het realiseren van de gebouwen is ten behoeve van deze " 'doe' tuinen.

De stadstuinen worden beheerd door de Stichting die het zal onderhouden na vrijgave door de gemeente. Geïnteresseerden kunnen een kavel huren met een relatief kleine oppervlakte van 5m x 5m of 5m x 10m. De opzet is duidelijk anders dan bij volkstuintieren omdat er geen eigen tuinhuisjes komen en de percelen veel kleiner zijn dan bij de traditionele volkstuintieren. Wel komen er twee gemeenschappelijke gebouwen voor opslag van gereedschappen en overige tuinbenodigdheden en toilet en dergelijke. Het doel is vooral een groene ontmoetingsplek voor de buurt te creëren gericht op onderling contact en uitwisselen van informatie over groen en natuur. Overdag zijn de tuinpercelen vrij toegankelijk via verschillende ingangen, om de tuinen heen komen heggen en vlechtheggen van gemengde begroeiing als perceelscheiding. Door het complex loopt het fietspad tussen het Castellum en de Matilotunnel.

2.2 Inventarisatie van de omgeving van het plangebied

Het plangebied park Matilo is gelegen op de grens van Roomburg en Leiden Oost. De Besjeslaan loopt vanaf de Hoge Rijndijk achter de lintbebouwing door het huidige kassen- en tuindersgebied naar de woonwijk Roomburg. De Besjeslaan is de oorspronkelijke ontsluitingsweg vanaf de Hoge Rijndijk naar een oude boerderij en kwekersgebied waar thans de woonwijk Roomburg is opgebouwd. Door dat de Besjeslaan door een voormalig tuinbouwgebied loopt is de landelijke, agrarische sfeer zichtbaar. Van de tuinbouwgeschiedenis dateren nog enkele tuinderwoningen, loodsen en enkele kassen en volksgronstuinen. Dit zal in de toekomst verdwijnen omdat het tuindersgebied een park zal worden. Alleen de percelen met woonbebouwing, een paar tuinderloodsen en relatief grote tuinen zal overblijven.

In tegenstelling tot de continue bebouwingslijn van de lintbebouwing van de Hoge Rijndijk, heeft de Besjeslaan een kleinschalige en informele invulling. Het is typisch een achterafweggetje achter het bebouwingslint met vrijstaande woningen, de bedrijfsgebouwen van de tuinders (kassen en loodsen) en open percelen. Een deel van de tuinpercelen is in gebruik als volkstuint of voor hobbyboeren. Het is een rustiek woonlint met een eigen, landelijk karakter. De woonwijk Roomburg en de drukte van het bebouwingslint van de Hoge Rijndijk is er nauwelijks waarneembaar.

Voor het gebied park Matilo bij de woonwijk Roomburg is een inrichtingsplan voor een nieuw park, het archeologisch themapark Matilo in uitvoering. Een onderdeel daarvan betreft actief tuintieren, de 'doe' tuinen en de schoolwerktuinen. Voor dit bouwplan is alleen het gedeelte van de doetuinen van belang.

In 3e fase het inrichtingsplan voor het park Matilo is een locatie bedacht voor zogenaamde 'doe' tuinen en schoolwerktuinen. Ook zijn er buurtwerktuintjes van de stichting Stadse Tuinen door en voor bewoners van de nieuwbouwwijk Roomburg.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Europees en nationaal beleid

Gezien de omvang van het bouwplan is toetsing aan Europees en nationaal beleid niet nodig. invloed

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

De Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte' en de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland zijn, gezien de geringe omvang van het bouwplan, niet van toepassing. Dit zelfde geldt voor de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan 'Boomgaard van Kennis'

Het Structuurplan van Leiden 'Boomgaard van Kennis' is vastgesteld in 1995 en beschrijft in hoofdlijnen de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Leiden. Het is bedoeld als sturingskader voor op te stellen bestemmingsplannen. De drie pijlers zijn de versterking van de kennisintensieve werkgelegenheid, het gebruik van de monumentale binnenstad en het bieden van gevarieerde woonmilieus. Ook hier is geconstateerd dat in het stedelijk gebied van Leiden nagenoeg geen ruimte meer is voor geschikte bouwlocaties. Bij het binnenstedelijk realiseren van (woning)bouwopgaven wordt dus gestreefd naar doelmatig ruimtegebruik en een verbetering van de stedenbouwkundige vervechting en ruimtelijke kwaliteit.

De pijlers worden uitgewerkt aan de hand van de volgende thema's:

- de stedelijke contour;
- de stadsgebieden;
- de stedelijke zones;
- de groenstructuur;
- de schaalniveaus;
- de intensivering van functies;
- fietsverkeer;
- openbaar vervoer;
- autoverkeer.

Toepassing op onderhavige bouwplan

Het bouwplan draagt bij aan de groenstructuur. De doetuinen zijn een structureel ruimtelijk element van de parkstructuur en dragen bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de groenstructuur en de gebruikswaarde van het park Matilo. Het doel is vooral een groene ontmoetingsplek creëren voor de buurt gericht op het onderling contact en uitwisselen van informatie over groen en natuur. Overdag zijn de tuinpercelen vrij toegankelijk via verschillende ingangen. Om de tuinen heen komen heggen en vlechtheggen van gemengde begroeiing als perceelscheiding. Door het complex loopt het fietspad tussen het Castellum en de Matilotunnel. De wijze van verkaveling zijn een referentie naar het krekenslandschap in de

Romeinse tijd en de vechthekken werden in de Romeinse tijd als erfafscheiding gebruikt.

3.3.2 Inrichtingsplan Matilo

Voor het glastuinbouw- en volkstuinengebied grenzende aan de Besjeslaan is een groen- en inrichtingsplan gemaakt om het gebied tot een thematisch, archeologisch park in te richten. Meest belangrijke ingreep is het zichtbaar maken van de archeologische restanten van het Romeinse fort Matilo (castellum) dat zich op deze locatie heeft bevonden. Het fort zal zichtbaar worden gemaakt door 2 grachten zichtbaar te maken en de contouren van de omwalling, wachttorens en indeling van het militaire kamp.

Belangrijk ruimtelijk element zijn de routes voor langzaam verkeer. De belangrijkste routes zijn de voormalige Limes en de ontsluiting vanaf de Hoge Rijndijk. De Limes is de oorspronkelijke Romeinse grensweg, waarvan het tracé wordt reconstrueert door middel van een langzaam verkeersroute. Deze loopt vanaf de Besjeslaan naar de Spaarnestraat en wordt uitgevoerd in een historisch referentiemateriaal, gebakken klinkers.

De tweede route is het fietspad vanaf Hoge Rijndijk en Matiloweg wat de ontsluiting naar het 'doetuinen' gedeelte zal zijn. Deze twee routes vormen de hoofdontsluiting voor het parkgebied.

Tweede belangrijk ruimtelijk element is de Corbulogracht. Dit is de waterpartij aan de noordzijde tussen het park en de wijk Meerburg. Op deze plek heeft een deel van de Corbulogracht gelegen, de waterverbinding tussen Rijn en Maas om scheepvaartverkeer in de Romeinse tijd niet via zee te laten gaan. Bij kruising van deze watergang en de Zaanstraat heeft in de Romeinse tijd een haven gelegen.

In 3e fase het inrichtingsplan voor het Park Matilo is een locatie bedacht voor zogenaamde 'doe' tuinen en schoolwerktuinen. Ook zijn er buurtwerktuintjes van de stichting Stadse Tuinen door en voor bewoners van de nieuwbouwwijk Roomburg. De doetuinen zijn een eigentijdse, bijzondere vorm van volkstuinieren.

De stadstuinen worden beheerd door de Stichting die het zal onderhouden na vrijgave door de gemeente. Geïnteresseerden kunnen een kavel huren met een relatief kleine oppervlakte van 5 m x 5 m of 5 m x 10 m. De opzet is duidelijk anders dan bij volkstuintuinen omdat er geen eigen tuinhuisjes komen en de percelen veel kleiner zijn dan bij de traditionele volkstuintuinen. Wel komen er twee gemeenschappelijke gebouwen voor opslag van gereedschappen en overige dierbenodigdheden en toilet en dergelijke. Doel is vooral groene ontmoetingsplek voor de buurt gericht op onderling contact en uitwisselen van informatie over groen en natuur. Overdag zijn de tuinpercelen vrij toegankelijk via verschillende ingangen, om de tuinen heen komen heggen en vechthekken van gemengde begroeiing als perceelscheiding. Door het complex loopt het fietspad tussen het Castellum en de Matilotunnel. Wijze van verkaveling zijn een referentie naar het krekenslandschap in de Romeinse tijd en de vechthekken werden in de Romeinse tijd als erfafscheiding gebruikt.

Toepassing op onderhavige bouwplan

Het bouwplan betreft het realiseren van hetgeen in de 3e fase van het inrichtingsplan is bedacht. Hier is uitvoerig over een inrichting van het park nagedacht en het bouwplan is een resultaat hiervan om in het park neer te zetten.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Cultuurhistorie

De locatie van het plan bevindt zich buiten het beschermd stadsgezicht. Het betreft een deel van het archeologische park Matilo. De inrichting van het park is heeft tot doel de historische beleving van het archeologisch rijksmonument te versterken en onderdeel te maken van een zo breed mogelijk gebruik van het park. Bij de inrichting vormen de hoofdvorm van het Romeins castellum, de Limes, de Vicus en het landschap in de rond het begin van de jaartelling de inspiratiebron voor inrichting, functies en beplanting.

De aangevraagde elementen vormen een onderdeel van het inrichtingsplan van het archeologisch park Matilo. De functie van 'doetuinen' vormt een functionele invulling van het park en een verbeelding van het ongestructureerde karakter van de uiterwaarden van de Rijn ten tijde van het castellum. Om de functie mogelijk te maken zijn de verharding en ondergeschikte gebouwtjes noodzakelijk. De omvang van de gebouwtjes maakt dat deze ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de parkaanleg. De ligging is los van elkaar en vrij dicht op de reconstructie van de omwalling draagt er aan bij dat de bebouwing maar beperkt ten koste gaat van de openheid van het gebied.

Vanuit cultuurhistorie is er geen bezwaar om een omgevingsvergunning te verlenen voor de gebouwen.

4.3 Archeologie

4.3.1 Beleidskader

Nota Cultureel Erfgoed

Het archeologisch beleid van de gemeente Leiden, vastgelegd in de Nota Cultureel Erfgoed, vastgesteld door de raad op 20 december 2005, is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen.

De Leidse bodem is rijk aan archeologische waarden. Veel daarvan zijn echter nog niet of maar ten dele bekend. Bij gebieden waar de waarden niet bekend zijn, maar waar de bodemopbouw de aanwezigheid van archeologische waarden mogelijk maakt, wordt gesproken van een archeologische verwachting. De gebieden met archeologische waarden en/of verwachtingen zijn aangegeven op de plankaart van de bestemmingsplannen met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" tot en met "Waarde – Archeologie 7". Voor gebieden met Waarde – Archeologie 1 geldt de vergunningplicht van artikel 11 van de Monumentenwet 1988. Voor de gebieden met Waarde Archeologie 2 -Waarde Archeologie 7 zijn in het bestemmingsplan de maximale oppervlakte en de maximale diepte aangegeven waarbinnen de grond verstoord mag worden zonder dat voor de verlening van een

omgevingsvergunning archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Uit de aanvraag blijkt dat een monumentenvergunning voor het grondwerk voor het oprichten van hetgeen in het bouwplan is aangevraagd is verleend door de Minister van OC en W voor het in enig opzicht wijzigen van het beschermd monument. De inrichting van het park heeft tot doel de historische beleving van het archeologisch rijksmonument te versterken en onderdeel te maken van een zo breed mogelijk gebruik van het park. Het uitvoeren van de activiteit met de vergunning is dan ook toelaatbaar omdat de groenstructuur en de gebruikswaarde van het groen met het realiseren van het bouwplan niet worden aangetast.

4.4 Milieu

De gemeente heeft de Omgevingsdienst gevraagd advies uit te brengen over dit plan aangaande de volgende milieuaspecten: m.e.r., bedrijven en milieuzonering, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en duurzaamheid. Per milieuaspect is de beoordeling over dit plan in de onderstaande hoofdstukken beschreven.

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

De omgeving van het Matilopark kan worden getypeerd als een rustig woongebied (bron: VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', 2009). De dichtst bijgelegen woningen liggen aan de Maasstraat op ongeveer 45 meter van het dichtst bijgelegen op te richten gebouw. Dit is naar verwachting een aanvaardbare afstand tot de op te richten gebouwen.

Er zijn geen belemmeringen om het plan te realiseren.

4.4.2 Bodem

Van het Matilopark zijn bij de Omgevingsdienst diverse bodemonderzoeken en gegevens van aangebrachte grond bekend. De bodem is geschikt voor de toekomstige bestemming. Er wordt niet in de bodem geroerd in het kader van de herinrichting van de locatie. Mocht er grond worden verplaatst en/of aan- of afgevoerd, moet dit plaatsvinden volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

Er zijn geen belemmeringen om het plan te realiseren.

4.4.3 Externe veiligheid

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De locatie ligt in het effectgebied van de A4, maar wel een op ruime afstand van 400 meter. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 kilometer. Het plan ligt buiten het effectgebied van een calamiteit met een LPG tankwagen op de A4.

Het plan heeft geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten zoals bereikbaarheid, capaciteit hulpverleningsdiensten of zelfredzaamheid. De bouw van een berging, een schuur, een voliëre en een kas is niet relevant voor dit milieuaspect.

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

4.4.4 Geluid

Een gereedschapschuur, een volière, een berging en een kas zijn geen geluidgevoelige bestemmingen. De eisen uit de Wet geluidhinder zijn niet van toepassing.

Het oprichten van deze gebouwen heeft geen significante akoestische gevolgen voor de directe omgeving.

Geluid is geen belemmering voor het realiseren van het plan.

4.4.5 Luchtkwaliteit

Het betreft het oprichten van een gereedschapschuur, een volière, een berging en een kas. Het is de verwachting dat dit geen extra verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft. Daarom hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden. In dit geval is er geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging, kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de maatgevende concentratie stikstofdioxide ter plaatse van de dichtst bijgelegen doorgaande weg (Willem van de Madeweg, in 2011) 36,3 µg/m³ is. Uit een luchtonderzoek ten behoeve van de verdieping van de A4 is gebleken dat de luchtkwaliteit ter plaatse beter wordt. Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen.

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

4.4.6 Duurzaamheid

De gemeente Leiden hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Over de nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project kunnen op vrijwillige basis afspraken gemaakt worden tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Voor kleine bouwprojecten als het onderhavige bouwproject informeert de gemeente initiatiefnemers over duurzaam bouwen via het Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen. Dit infoblad staat op de website van de Omgevingsdienst: www.odwh.nl/dubo.

4.5 Stedenbouwkundige inpassing

4.5.1 Beleidskader

Beeldkwaliteitsplan en Welstandsbeleid

Het Beeldkwaliteitsplan voor Roomburg uit 1999 bepaalt dat het gebied als Park moet worden ingericht met een historische referentie zoals het oude klooster en het oude Romeinse fort. Ook het meest laatste gebruik als tuindersgebied en volkstuinten mag als aanleiding worden gebruikt.

Welstandelijk valt het gebied onder terughoudend beheer. Er is een thema voor groen-, recreatie- en sportgebieden, maar Matilopark wordt daar niet toe gerekend. In het gebouwd gebied is beleid gericht op beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. Aandacht voor het behoud van de samenhang en de architectonische uitwerking in materiaal- en kleurgebruik.

Kleine bouwwerken op volkstuincomplexen zijn vrij van welstandstoetsing, maar gezamenlijke gebouwen bij de entree worden wel beoordeeld. Daar is hier sprake van door de

gemeenschappelijke facilitaire functie, te beoordelen als thema sport- en recreatieterrein en buitengebied. Per terrein 1 hoofdmassa. Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm van 1 laag met een flauw hellend dak of kap. Gebouwen per cluster in samenhang vormgeven. Bijgebouwen eenvoudig maar wel zorgvuldig te detailleren. Materialen in baksteen of houten plaatmateriaal, hellende daken met pannen of plaatmateriaal.

Welstand

De Welstands- en Monumentencommissie Leiden (de WML) heeft op 5 september 2012 geoordeeld dat het plan niet in strijd met redelijke eisen van welstand en gaat akkoord.

4.5.2 Onderzoeksresultaten

Functie en gebruik

De 'doetuinen' zijn als een vorm van volkstuinieren te beschouwen en dat is dan niet toegestaan in gebruik in een deel van het park. Dat geldt ook voor de gemeenschappelijke gebouwen die als clubgebouwen te beschouwen zijn. Als er geen sprake is van clubgebouwen, voor alleen opslag is de maximale bouwhoogte 5 m. Alleen bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegestaan. De 4 gebouwen, de volière, schuur voor gereedschap, berging en kas zijn ten bate van het volkstuinieren en dan ook niet toegestaan. Deze bouwwerken zijn dan wel voor de functie volkstuinten die nu juist hier niet is toegestaan.

Stedenbouwkundig is er geen bezwaar tegen als in dit deel van het park de doetuinen als activiteiten aanwezig zijn. Qua ligging is dit deel van het gebied al jaren lang een kleinschalig volkstuincomplex geweest, alleen dan op de traditionele manier van individuele kavels met kleinschalige tuinhuisjes. Meestal met een informeel, ongedwongen, maar ook de huidige doetuinen zijn een deel van het inrichtingsplan voor het Matilopark en bewust daarin opgenomen om een recreatieve vorm van tuinieren mogelijk te maken en dan op een eigentijdse manier. Gemeenschappelijke geheel met tuintjes van kleiner formaat dan gebruikelijk en zonder individuele huisjes. Voor de faciliteiten is voorzien in gemeenschappelijke gebouwen ter plekke van de ingang van het tuincomplex bij de route voor langzaam verkeer als fietsers en voetgangers.

Stedenbouwkundig is functiewijziging naar doetuinen en realisatie van gebouwen ten bate van de doetuinen een gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Verschijningsvorm en de ligging van de gebouwen

De gebouwen zijn een ruimtelijk bebouwd object als deel van het inrichtingsplan van de doetuinen. De ligging van de gebouwen komt voort uit de verkaveling van de tuinpercelen en ligging in het midden van het complex. De vormen komen voort uit de configuratie bij de entree, om een centraal pleintje als verblijfsgebied te maken. In de verschijningsvorm is een combinatie van eigentijdse en traditionele materialisatie en vorm gekozen: betonplaat met houtmotief als eigentijdse materialisatie maar afdekking met dakpannen van een traditioneel schilddak. In verschijningsvorm van een 1 laagse gebouwen met kap, materialisatie en kleurgebruik is gerefereerd naar de voormalige tuindersbebouwing. Deze verschijningsvorm is ook herkenbaar en zichtbaar op de reguliere volkstuincomplexen, voor wat betreft de gemeenschappelijke gebouwen. De vormgeving is een referentie naar het voormalige gebruik van volkstuinten en tuinderijen. De gebouwen zijn onderdeel van het integrale inrichtingsplan voor het parkgedeelte van de doetuinen en stedenbouwkundig voorstelbaar als recreatieve gebouwen op het tuinencomplex. Ze zijn er onderdeel van, en in vormgeving refereren ze naar de tuinderssituatie. Door de ligging in het midden en een relatief bescheiden maatvoering in 1 bouwlaag met kap zijn het als gebouwde objecten ruimtelijk ondergeschikt aan het tuinencomplex.

Invoed voor belendingen

Twee van de gebouwen liggen op ongeveer 25 m van het appartementenblok aan de Castellumweg. Een van de gebouwen ligt op ongeveer 40 m van appartementenblokken aan de Lingestraat. Dat is voldoende afstand om geen ruimtelijke gevolgen voor belendingen te hebben als schaduw en bezonning, toetreding van daglicht, uitzicht en vermindering van privacy. Ook het tuinperceel van Besjeslaan 3 ligt op voldoende afstand en bij dit perceel is nog een erfscheiding middels een haag en bosschages.

Stedenbouwkundig is er geen bewaar om een omgevingsvergunning te verlenen voor de gebouwen.

Hoofdstuk 5 Procedurele aspecten

5.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

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

Op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden indien deze in strijd is met het bestemmingsplan en er geen vergunningverlening mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 Wabo.

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend na het voeren van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan. Hierbij gelden drie mogelijkheden:

indien in het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid wordt gegeven dan kan deze toegepast worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1^o van de Wabo;

indien het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid biedt, maar bij algemene maatregel van bestuur afgeweken kan worden dan kan deze toegepast worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2^o van de Wabo;

indien aan geen van bovenstaande voldaan kan worden, de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wabo doorlopen worden. Dit is een procedure op grond van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht.

5.2 Procedure

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan Roomburg. Voor dit bouwplan is in het Bor geen mogelijkheid opgenomen voor een buitenplanse afwijking.

Daarmee is de juiste juridisch-planologische procedure voor het mogelijk maken van het ingediende bouwplan, het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo.

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

Geven de zienswijzen geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren, dan kunnen de indieners van de zienswijzen door de raadscommissie worden gehoord. De raadscommissie neemt een besluit op de zienswijzen en in voorkomende gevallen over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (zie paragraaf 5.2.1). Indien geen zienswijzen ingediend worden, kan direct na de ter inzage legging van het ontwerpbesluit een omgevingsvergunning verleend worden.

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

5.2.1 Verklaring van geen bedenkingen

Bij de toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o is in sommige gevallen een verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.

De Wabo biedt de raad op grond van artikel 6.5, derde lid Bop de mogelijkheid om een lijst van categorieën van gevallen vast te stellen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Met een dergelijke lijst kan de raad er voor zorgen dat het geen verklaring hoeft af te geven voor strijdige ruimtelijke activiteiten met een zeer beperkt planologisch belang, of activiteiten waarover de raad reeds eerder heeft besloten in de vorm van een gebiedsvisie, wijkontwikkelingsplan, stedenbouwkundig masterplan of soortgelijk ruimtelijk kader.

Op 2 december 2010 heeft de raad van Leiden besloten (RV 10.0122) een lijst met categorieën van gevallen vast te stellen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Daarnaast heeft de raad ervoor gekozen de verklaring niet vereist te laten zijn wanneer geen zienswijzen zijn binnengekomen op het ontwerpbesluit, of wanneer het college op grond van bestaand beleid niet mee wenst te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Het bouwplan is gelegen buiten het beschermd stads- gezicht, een verklaring van geen bedenkingen is dan ook niet nodig.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het ingediende plan valt niet onder de gevallen zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro, omdat het plan niet ziet op de bouw of verbouwing van woningen of andere gebouwen. Op het project is daardoor de zogenaamde grexwet niet van toepassing: er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld en de gemeentelijke exploitatiebijdragen hoeven in dat kader ook niet in een anterieure overeenkomst te zijn verantwoord om een besluit te kunnen nemen geen exploitatieplan vast te stellen.

Voor het project is de gemeente Leiden zelf opdrachtgever en risicodragers. Naast aanlegkosten ter uitvoering van het project, zijn alleen plankosten behorend bij het in procedure brengen van de vergunningsaanvraag gemeoid. Al deze kosten worden betaald uit het projectbudget 'park Matilo'. Het project is daarmee aantoonbaar financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

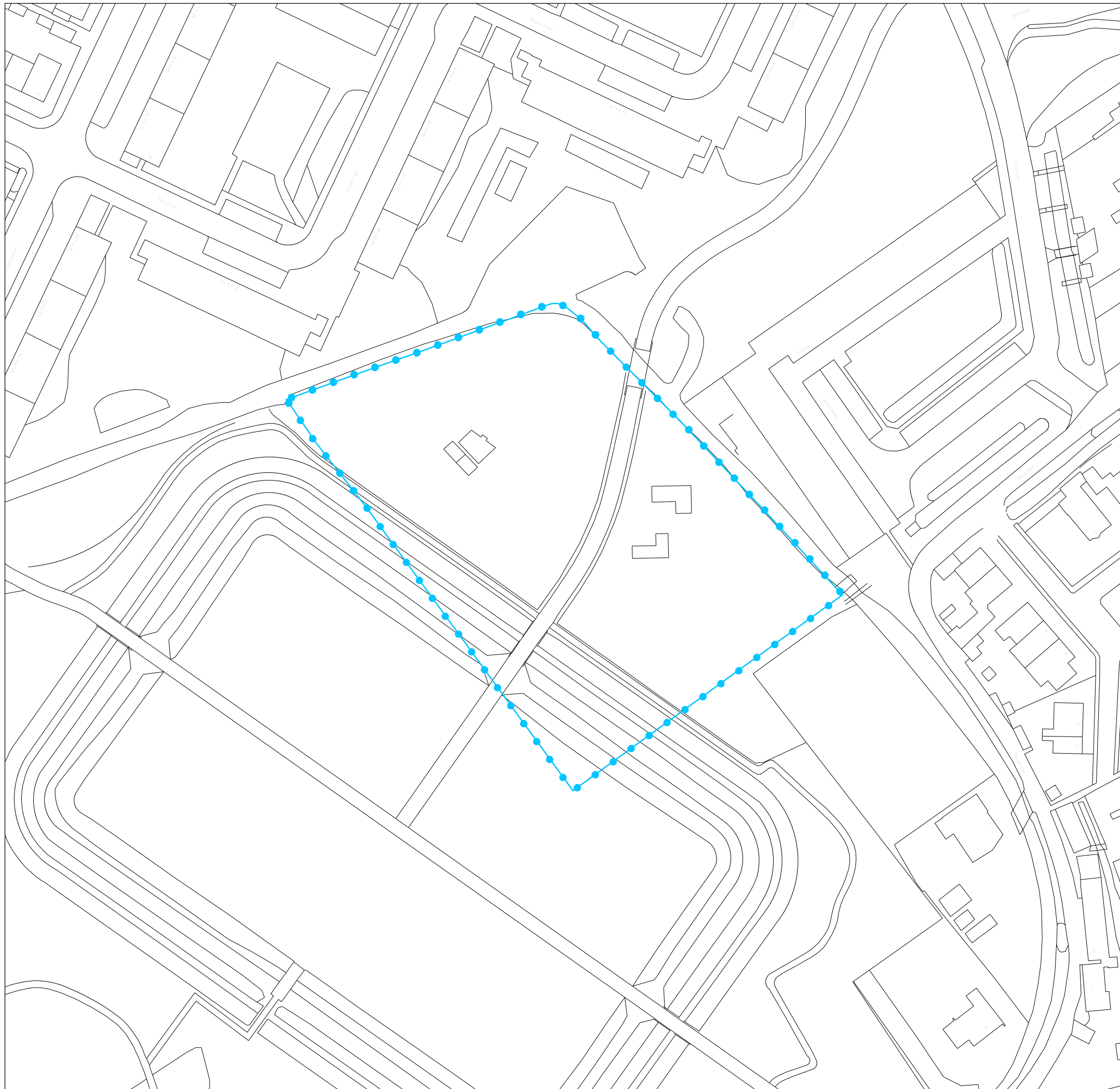
6.2.1 Vooroverleg

Conform artikel 6.18 Bor zal in overleg getreden worden met het waterschap (Hoogheemraadschap van Rijnland), Gedeputeerde Staten en de VROM-inspectie. Gezien de beperkte omvang van het plan wordt verwacht dat deze overheden daarop geen opmerkingen hebben.

Conform artikel 6.12 Wabo wordt het ontwerp omgevingsvergunning naar Gedeputeerde Staten gezonden.


Bijlagen

Bijlage 1 Plancontour



LEGENDA

PLANGEBIED

 grens van de omgevingsvergunning

VERKLARING

 2 o_NL.IMRO.0546.PB00073.dwg

0 10 20 30 40 50 m



Omgevingsvergunning

Matilopark

Status	IDN.IMRO		
ontwerp	NL.IMRO.0546.PB00073-0201		
Datum	Schaal	Formaat	Bladnr
26-09-2012	1:1.000	A3	1 van 1
Archiefnummer pdf-versie			
GE-12.259			

Gemeente Leiden, Postbus 9100, 2300 PC Leiden

