

Bestemmingsplan	Stationsgebied Zeezijde
Onderdeel	Voorschriften

Gemeenteraad	20 december 2005
Gedeputeerde Staten	4 juli 2006
Raad van State	Geen beroep ingesteld

Disclaimer

Onderhavig bestemmingsplan is analoog (op papier) vastgesteld.
Bij eventuele afwijkingen tussen het analoge en digitale
bestemmingsplan, is de analoge versie leidend.

20 december 2005

Voorschriften bestemmingsplan Stationsgebied zeezijde

HOOFDSTUK I: Definities

- Artikel 1 Begripsbepalingen
- Artikel 2 Bepalingen over het meten

HOOFDSTUK II: Bestemmingen

- Artikel 3 Woondoeleinden (Wo1, 2, en 3)
- Artikel 4 Medische /Academische Doeleinden en Dienstverlening (M1, 2 en 3)
- Artikel 5 Medische/Academische en Maatschappelijke doeleinden en Woondoeleinden (M/Wo 1,2,3 en 4)
- Artikel 6 Gemengde bebouwing (GB1, 2 en 3)
- Artikel 7 Academische doeleinden en dienstverlening en (hoger)onderwijs en onderzoek doeleinden (A/O)
- Artikel 8 Horecadoeleinden en winkelruimte (Ho)
- Artikel 9 Centrale Parkeervoorzieningen (P)
- Artikel 10 Voetgangersgebied en fietsroutes (Vof)
- Artikel 11 Verblijfsgebied (Vb)
- Artikel 12 Verkeersdoeleinden (V)
- Artikel 13 Spoorwegdoeleinden
- Artikel 14 Groenvoorziening
- Artikel 15 Tuin
- Artikel 16 Water
- Artikel 17 Fietsenstalling en Voetgangers- en Verkeersgebied
- Artikel 18 Waardevolle en monumentale bomen
- Artikel 19 Archeologisch gebied met middelhoge verwachting

HOOFDSTUK III: Algemene bepalingen

- Artikel 20 Beschrijving in hoofdlijnen
- Artikel 21 Kappen
- Artikel 22 Onderdoorgang
- Artikel 23 Aanlegvergunning
- Artikel 24 Algemene vrijstellingen / nadere eisen
- Artikel 25 Wijzigingen
- Artikel 26 Procedure wijzigingen
- Artikel 27 Overgangsbepalingen
- Artikel 28 Gebruiksbepalingen
- Artikel 29 Strafrechtelijke bepaling
- Artikel 30 Slotbepaling

Voorschriften bestemmingsplan Stationsgebied zeezijde

HOOFDSTUK I

Definities

Artikel 1

Begripsbepalingen

- 1. Aan huis gebonden beroep:** Een dienstverlenend beroep, dat door ten minste een van de bewoners in een woning wordt uitgeoefend. Hiertoe worden gerekend:
 - zakelijke dienstverlening (zoals advocaat, makelaar, administratiekantoor, verzekeringskantoor);
 - eerstelijns gezondheidszorg (zoals huisarts, tandarts, fysiotherapeut, verloskundige);
 - kinderopvang;
 - persoonlijke dienstverlening (zoals kapper, pedicure), met uitzondering van prostitutie;
 - galerie- of atelierruimte aan huis;
- 2. Aanvullend archeologisch onderzoek:** Onderzoek verricht door of namens de Gemeente Leiden, of door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).
- 3. Academisch:** Behorend tot of betrekking hebbend op een academie of universiteit.
- 4. Ambachtelijk bedrijf:** Een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen; hierop is het hierna onder 9 bepaalde ten aanzien van de veroorzaking van eventuele milieu en/of verkeersbelasting van overeenkomstige toepassing;
- 5. Ander bouwwerk:** Een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- 6. Archeologisch deskundige:** De gemeentelijk archeoloog of een andere door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.
- 7. Archeologische verwachting:** De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten.
- 8. Bebouwing:** Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- 9. Bebouwingsgrenzen:** De op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
- 10. Bebouwingsvlak:** Een door de bebouwingsgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd;
- 11. Bebouwingsvolume:** Het percentage van de realiseerbare bebouwingsmassage, berekend aan de hand van de afmetingen van het bebouwingsvlak vermenigvuldigd met de maximale bouwhoogte

12. Bedrijf:	Een ruimte of complex van ruimten welke blijkens indeling en/of inrichting is gebouwd en/of geschikt is voor een verzorgend en/of ambachtelijk bedrijf, dat voor wat betreft de veroorzaakte milieu- en verkeersbelasting op zeer korte afstand van woningen kan zijn gelegen dat wil zeggen binnen een afstand van 10 meter (maximaal milieucategorie 1);
13. Bestaand:	- bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van dit ontwerp-bestemmingsplan; - bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
14. Bijgebouw:	Een niet door bebouwingsgrenzen aangeduid zelfstandig gebouw, dat door plaatsing op het erf en qua functie uitsluitend als ondergeschikt aan het bijbehorende hoofdgebouw valt aan te merken;
15. Bijzonder woongebouw:	Complex van meerdere afzonderlijke woonruimtes, waarbij de voorzieningen (keukens, sanitair, bergingen, entrees) gemeenschappelijk zijn;
16. Bouwlaag:	Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een onderbouw, een zolder en een entresol waarvan de grondoppervlakte (van de onderbouw, zolder of entresol) minder bedraagt dan 25% van de begane grond.
17. Bouwwerk:	Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
18. Bovenwoning:	Een woning, zoals bedoeld hierna onder 44, gelegen in de verdieping(en) van een gebouw;
19. Coffeeshop:	Inrichting, waarin softdrugs worden verstrekt voor gebruik binnen en buiten de inrichting in combinatie met alcoholvrije drank;
20. CROW – normen:	Publicatie van het Nationaal Kenniscentrum voor Verkeer, Vervoer en Infrastructuur, in opdracht van het Rijk, met parkeerkengetallen. De publicatie geeft een bandbreedte aan van de gewenste aantallen parkeerplaatsen per gebied.
21. Definitief archeologisch onderzoek:	Onderzoek verricht door of namens de Gemeente Leiden of door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).
22. Detailhandel:	Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstallingen ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, anders dan voor gebruik of verbruik van die goederen ter plaatse;
23. Dienstwoning	Een woning in of bij een dienstgebouw of dienstterrein en bestemd voor een huishouden waarvan huisvesting daar gezien de aard van de bestemming noodzakelijk is;
24. Dubbel grondgebruik:	De mogelijkheid om een perceel naast bebouwing bovengronds, ondergronds of middels overbouwing geheel of gedeeltelijk meerdere keren te gebruiken of te bebouwen;
25. Galerie:	Ruimte, waarin wisselende collecties van kunstvoorwerpen worden

- tentoongesteld, waarvan de verkoop van deze kunstvoorwerpen een onderdeel mag zijn;
- 26. Gebouw:** Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 27. (goot)hoogtemarge:** Aanduiding op de plantekening, welke de toegestane minimum en maximum (goot)hoogtemaat van een gebouw aangeeft;
- 28. Hoekpand of hoekgebouw:** Een gebouw gelegen op de hoek van twee openbare verbindingen met aan iedere zijde van de hoek een voorgevel aan de openbare weg;
- 29. Hoofdgebouw:** Een (door bebouwingsgrenzen aangeduid) gebouw, dat door bestemmingen, ligging in het bouwblok, gebruik, constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- 30. Horecavestiging:** Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt. De volgende categorieën horeca-instellingen worden onderscheiden:
I. horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van kleine eetwaren om hoofdzakelijk overdag binnen en buiten de inrichting te nuttigen al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank (thee- en koffiehuisen, broodjeszaken en ijszalons);
II. horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend snacks en/of ter plaatse opgewarmde eetwaren, al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank om binnen en buiten de inrichting te nuttigen (cafeteria's, snackbars, shoarmazaken);
III. horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van in dezelfde onderneming bereide volledige maaltijden in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en/of alcoholvrije drank, hierbij dient een volwaardige keuken aanwezig te zijn (lunchrooms, restaurants);
IV. horeca-inrichtingen voor het zowel bedrijfsmatig verstrekken van zowel ter plaatse bereide maaltijden als alcoholhoudende of -vrije drank al dan niet in combinatie met etenswaren (eetcafés, café-restaurants, grandcafés);
V. horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse (cafés, bars, pubs);
VI. horeca-inrichtingen voor het gelegenheid geven tot dansen in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende of -vrije drank en kleine etenswaren (dancings);
VII. een horeca-inrichting als bedoeld onder categorie **I en II** en III en IV, waarin tevens gelegenheid wordt geboden voor overnachtingen (hotels);
- 31. Kaart of plankaart:** De plankaart deel uitmakend van het bestemmingsplan, bestaande uit de kaart nr. ST 03.014.
- 32. Kantoor:** Een ruimte of complex van ruimten, dat door indeling en inrichting is gebouwd en/of geschikt is voor niet op het publiek gerichte administratieve, zakelijke of maatschappelijke dienstverlening.
- 33. Kap:** Een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste 2 schuin hellende dakschilden met een helling elk van ten minste 45° en ten hoogste 75° ten dienste van de afdekking van een gebouw. De dakschilden dienen ten minste 40 % van het dak te bedekken.
- 34. Lichtstraat:** Langgerekte openingen of sleuven in gesloten bouwblokken, die hemellicht doorlaten, die open kunnen zijn dan wel afgedekt met lichtdoorlatend materiaal.

35. Lightrail:	Openbaar vervoersmiddel, dat zowel gebruik kan maken van spoorwegrails als tramrails.
36. Onderbouw:	Een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,2 meter boven peil is gelegen.
37. Opslagruimte:	Een ruimte of complex van ruimten, dat door indeling en/of inrichting gebouwd en/of geschikt is voor de bedrijfsmatige opslag van goederen, materialen en stoffen e.d. met uitsluiting van de opslag, welke onder de bepalingen van de Wet Milieubeheer valt, zoals deze luidt op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan;
38. Pand:	Een zijdelings aangebouwd gebouw aan in elk geval één zijgevel;
39. Peil:	voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de door de Gemeenteraad of door Burgemeester en Wethouders vastgestelde kruinhoogte van de weg; voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw; voor een ander bouwwerk: de gemiddelde hoogte van het terrein ter plaatse;
40. Plan of bestemmingsplan:	Het bestemmingsplan, vervat in deze voorschriften en de kaart nr. ST 03014.
41. Praktijkruimte:	Een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte geschikt voor de uitoefening van medische, paramedische, maatschappelijke, administratieve, bouwkundige of andere technische dienstverlening of daarmee gelijk te stellen (vrije) beroepen;
42. Showroom of toonzaal:	Uitstallingsruimte voor groothandels- of productiebedrijven ten behoeve van wederverkopers of afnemers voor gebruik in eigen bedrijf.
43. Snooker-, pool-, biljartcentrum:	Inrichting ten behoeve van het gelegenheid geven tot de uitoefening van diverse tafelbalspelen in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken en kleine etenswaren;
44. Sociëteit:	Verenigingsruimte, waaraan tevens een al dan niet of gedeeltelijk besloten horeca-inrichting is verbonden, als bedoeld onder 26 I, II, of IV;
45. Straatmeubilair:	Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn bedoeld als openbare voorziening, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, afvalinzamelcontainers, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en nutsvoorzieningen.
46. Winkel in combinatie met een ambachtelijk bedrijf:	Een winkel in de nijverheidssector of een verzorgend bedrijf met daaraan verbonden een winkelruimte;
47. Winkels:	Detailhandelsvestigingen en daarmee vergelijkbare commerciële vestigingen voor de verrichting van diensten aan of ten gunste van het publiek;
48. Woning:	Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;
49. Wooneenheid:	Woonruimte, waarvan de afmetingen zodanig zijn, dat deze uitsluitend geschikt is voor de huisvesting van een eenpersoonshuishouden, dat wil zeggen een woonruimte bestaande doorgaans uit slechts één kamer en waarbij keuken en sanitaire voorzieningen gedeeld worden met andere

huishoudens;

50. Zalenverhuurbedrijf:

Inrichting ten behoeve van het gelegenheid geven tot vergaderen en feestelijke besloten bijeenkomsten in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken en kleine etenswaren;

51. Zorghotel

Verblijfsgellegenheid ten behoeve van personen waarvan de huisvesting in de directe nabijheid van het ziekenhuis en andere medische voorzieningen voor kortere (of langere) tijd is gewenst, in verband met werkzaamheden in de medische sector en/of voor medische verzorging.

Artikel 2

Bepalingen over het meten

1. Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. peil

De hoogte van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hoofdtoegang.

De hoogte is 20mm boven de aan de hoofdtoegang aansluitende definitieve verharding.

b. hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Vanaf peil tot het hoogste punt.

c. hoogte van een gebouw

Vanaf peil tot het hoogste punt, ondergeschikte bouwdelen zoals ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, zonnepanelen, torenspitsen en antennes niet meegerekend.

d. goothoogte van een gebouw

Vanaf peil tot aan de laagste horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak.

e. breedte van een gebouw

Van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande dat indien de zijgevels niet evenwijdig lopen dan wel verspringen, het gemiddelde geldt van de kleinste en grootste breedte.

f. diepte van een gebouw

buitenwerks tussen de voorgevel en de achtergevel, met dien verstande dat, indien een gevel niet evenwijdig loopt of verspringt, het gemiddelde geldt van de kleinste en grootste diepte.

g. oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk

buitenwerks; bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 meter boven peil meegerekend.

h. vloeroppervlakte van een gebouw

binnenwerks; het totaal van alle horizontale oppervlaktes van alle ruimtes binnen dat gebouw met inbegrip van eventuele binnenwanden, maar met uitzondering van de onderbouw en van oppervlaktes waarboven geen vrije hoogte van tenminste 1,5 meter aanwezig is.

2. Uitzondering ondergeschikte bouwdelen (odl)

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bebouwings- en bestemmingsgrenzen

worden ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, balkons, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bebouwings- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

3. Anti-dubbeltelbepaling

Een grondoppervlakte dan wel grond, welke al een keer in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, mag bij de beoordeling van een andere bouwaanvraag niet opnieuw in beschouwing worden genomen als grondoppervlakte dan wel grond, waarover de bouwaanvraag zich mag uitstrekken.

4. Ondergrondse bouwwerken

De bepalingen over het meten zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.

Artikel 3**Woondoeleinden (Wo1 t/m Wo3)****3.1. Doeleindenomschrijving**

De gronden aangewezen voor woondoeleinden locaties Wo1 t/m Wo3 zijn bestemd voor:

- a. woningen en bijzondere woongebouwen;
- b. voorzieningen ten behoeve van de maatschappelijke dienstverlening op de nader aan te geven percelen;
- c. winkels, vergelijkbare commerciële vestigingen, praktijkruimten en horeca-inrichtingen categorie I, III en VII , op de nader aan te geven percelen in Wo 1 en Wo3;
- d. bij de woningen en bijzondere woongebouwen behorende tuinen en gemeenschappelijke groenvoorzieningen, inclusief ontsluitingspaden en speelgelegenheid;
- e. water;
- f. leidingen en bij de bestemming passende andere bouwwerken;
- g. gebouwde parkeervoorzieningen beneden maaiveld, voorzover dat nader wordt aangegeven.
- h. bij de woongebouwen behorende bergingen.

3.2. Bebouwings- en gebruiksvoorschriften

Voor de invulling van de onderscheidene woningbouwlocaties gelden de volgende nadere regelingen, alsmede het bepaalde in artikel 20 (Beschrijving in Hoofdlijnen):

3.2.1 Wo1

- a. De gebouwen moeten binnen de op de kaart aangegeven bestemmingsgrenzen worden opgericht. Aan de zuidzijde van plandeel Wo1 dienen de voorgevels in de bestemmingsgrens te worden geplaatst, met dien verstande dat zulks in samenhang met het behoud van de aanwezige monumentale bomen nader wordt bepaald;
- b. De in het eerste lid bedoelde gronden mogen tot het maximaal op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd. Daar waar geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100 %.
- c. De hoogte respectievelijk nokhoogte van de hoofdgebouwen mag niet hoger zijn dan de maximale hoogte, respectievelijke nokhoogte die is aangegeven op de plankaart.
- d. Het aantal te bouwen woningen mag niet minder dan 30 en niet meer dan 75 bedragen.
- e. De huizen die gebouwd mogen worden langs de zuidkant van de toegangsweg vanaf de Rijnsburgerweg richting het Poortgebouw, dienen te worden voorzien van een kap of vergelijkbare dakconstructie met zodanige helling of vorm, dat de bezonning van de aangrenzende tuinen zo min mogelijk wordt belemmerd..
- f. Onder het gedeelte van het bebouwingsvlak gesitueerd aan de zijde Bargelaan, mag een parkeergarage gerealiseerd worden, die niet hoger dan 0,6 m boven het maaiveld mag zijn gelegen en behoudens de entreepartij niet zichtbaar mag zijn vanaf de openbare weg.
- g. Winkels, vergelijkbare commerciële vestigingen, praktijkruimten, één horeca-inrichting categorie I of III en voorzieningen ten behoeve van de maatschappelijke dienstverlening zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond van woongebouwen die langs de Bargelaan zijn gesitueerd.

- h. Door de onder g. bedoelde vestingen mag in totaal geen grotere vloeroppervlakte worden ingenomen dan 600 m², waarvan 200 m² door de horecavestiging mag worden ingenomen.
- i. Binnen de bestemming woondoeleinden 1 dient rekening te worden gehouden met handhaving van de bestaande sloot, waar de bestemming woondoeleinden 1 samenvalt met de bestemming water. De bestaande sloot dient in de verkaveling te worden opgenomen, waarbij een ander beloop daarvan slechts is toegestaan na het verkrijgen van een aanlegvergunning voor deze werkzaamheden.. Er dient hiernaast ongeveer ter plaatse van de aanduiding indicatie water binnen WO 1 en het aangrenzende voor groenvoorzieningen bestemde gebied een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 500 m² uitsluitend te worden aangewezen voor de aanleg en instandhouding van een waterpartij.
- j. Voor zover de gronden binnen Wo1 niet worden bebouwd zijn zij bestemd voor ontsluitingspaden, tuin, groenvoorzieningen en water. Het is niet toegestaan op deze gronden parkeergelegenheid in te richten.

3.2.2.

Wo2

- a. De gebouwen moeten binnen de op de kaart aangegeven bestemmingsgrenzen worden opgericht.
- b. De in het eerste lid bedoelde gronden mogen voor 100% worden bebouwd.
- c. De hoogte respectievelijk nokhoogte van de hoofdgebouwen mag niet hoger zijn dan de maximale hoogte, respectievelijk nokhoogte die is aangegeven op de plankaart.
- d. Het aantal te bouwen woningen mag niet minder dan 25 en niet meer dan 50 bedragen.
- e. De bovenste bouwlaag van de bebouwing op te richten langs de op de plankaart aangegeven waterpartij dient, voorzover deze uitstijgt boven een niveau van 9 m, door middel van regelmatige onderbrekingen een transparant karakter te krijgen en mag gelet hierop over niet meer dan 50% van het dakoppervlak van het bebouwingsvlak aanwezig zijn.
- f. De huizen die gebouwd mogen worden langs de noordkant van de toegangsweg vanaf de Rijnsburgerweg richting het Poortgebouw, dienen te worden voorzien van een kap of vergelijkbare dakconstructie met zodanige helling of vorm dat de bezonning van de aangrenzende tuinen zo min mogelijk wordt belemmerd.
- g. Voor zover de gronden binnen Wo2 niet worden bebouwd zijn zij bestemd voor ontsluitingspaden, tuin, groenvoorzieningen en water. Het is niet toegestaan op deze gronden parkeergelegenheid in te richten.

3.2.3.

Wo3

- a. De hoofdgebouwen moeten binnen de op de kaart aangegeven bestemmingsgrenzen worden opgericht.
- b. De voor-en zijgevels van de gebouwen dienen geplaatst te worden in de daarvoor op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen.
- c. Voorzover de gronden binnen de locatie Wo3 niet zijn bebouwd zijn zij bestemd voor tuin.
- d. De nokhoogte van de huizen gesitueerd langs de toegangsweg vanaf de Rijnsburgerweg richting het Poortgebouw mag niet meer bedragen dan de daarvoor op de plankaart aangegeven maximale maten; de goothoogte van de overige woonhuizen mag niet minder dan 6,5 m en niet meer dan 11,5 m bedragen.
- e. De woningen mogen uitsluitend worden of zijn afgedekt met een kap of daarmee vergelijkbare dakconstructie.
- f. In het pand Rijnsburgerweg 4 mag maximaal 50% van de beschikbare vloeroppervlakte worden ingericht voor kantoor- en praktijkruimtes of voor accommodatie ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening. Tevens mag het pand in zijn geheel ingericht worden voor hotelaccommodatie met vergaderruimtes.

3.3 Bijzondere gebruiksbepaling

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits de woonfunctie van het perceel niet wordt aangetast, tot maximaal 30% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning.

3.4. Vrijstelling parkeerkelder

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.2. voor het realiseren van ondergronds of halfverdiept gebouwde parkeervoorzieningen bij Wo2, voor zover het autoluwe karakter van het aangrenzende verblijfsgebied niet onaanvaardbaar wordt aangetast en de bovenkant van het dak van deze parkeervoorziening niet meer dan 0,8 m boven het maaiveld uit zal steken.

3.5. Waterverbinding

Op de locaties Wo 1 en Wo 2 er gronden uitsluitend worden aangewezen voor het maken en instandhouden van een open waterverbinding tussen de waterpartij grenzend aan Wo2 en de waterpartij stromend door Wo1 en het groengebied bij Wo1 met een beloop overeenkomstig of vergelijkbaar met de aanduiding waterverbinding op de plankaart.

Artikel 4

Medische/Academische doeleinden en dienstverlening (M1, 2 en 3)

4.1. Doeleindenomschrijving

De gronden aangewezen voor Medische/Academische Doeleinden en Dienstverlening, M 1, 2 en 3 zijn bestemd voor:

- a. bebouwing ten dienste van medische en academische functies;
- b. bebouwing ten behoeve van dienstverlenende, verzorgende, onderzoeks- en ontwikkelingsinstellingen en instituten alsmede ten behoeve van en bedrijven op het gebied van de medische technologie en gezondheidszorg en de daarbij behorende ondersteunende voorzieningen;
- c. winkelruimte;
- d. horecavestigingen categorie I, II en III;
- e. dienstwoningen inclusief een zorghotel;
- f. een hotel/congrescentrum met de daarbij behorende voorzieningen;
- g. ondergrondse parkeergarages bij M1 en M3;
- h. toegangswegen, voetgangersgebied, fietspaden, tuin, groenvoorzieningen, water, stallinggelegenheid voor fietsen en leidingen;.

4.2. Bebouwings- en gebruiksvoorschriften voor de locaties M1, 2 en 3

Op de bebouwing en nadere invulling van de locaties M1,2 en 3 zijn de volgende nadere regels van toepassing, alsmede het bepaalde in artikel 20 (Beschrijving in Hoofdlijnen):

4.2.1. M1 (locatie 7)

- a. Tot het niveau van de 5 m boven het maaiveld mag het bebouwingsvlak, voor 100 % worden bebouwd. Vanaf een niveau van 5 m boven het maaiveld is een bebouwingsvolume toegestaan van maximaal 75 % van de realiseerbare bebouwingsmassa op deze locatie, berekend aan de hand van de afmetingen van de locatie en de op de plankaart aangeven maximale hoogtemaat Het is hierbij toegestaan het open blijvende gedeelte te voorzien van een transparante overkapping.
- b. De hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de daarvoor op de plankaart vermelde maat aangeeft.
- c. De voorgevels van hoofdgebouwen worden in de bestemmingsgrenzen of, indien van toepassing, binnen de zone aangegeven op de kaart als rooilijnmarge-gebied geplaatst.
- d. Winkels en horeca-inrichtingen zijn toegestaan tot een maximum van 1000 m2, mits zij worden gesitueerd langs het aangrenzende voetgangersgebied op de begane grond en/of langs de binnen het bebouwingsvlak te realiseren voetgangersroute op de begane grond dan wel hoger gelegen verdiepingen, zoals bedoeld sub e.
- e. Binnen het bebouwingsvlak dient een voetgangersroute te worden gerealiseerd met een beloop volgens of vergelijkbaar met de aanduiding 'indicatie wandelroute/ passage' op de plankaart. De route mag op de begane grond en/of de eerste en tweede bouwlaag worden gesitueerd.
- f. Op de gronden aangegeven met M1 mag het aantal 50 dienst- en/of zorgwoningen niet minder dan 50 bedragen.
- g. De voor M1 aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor centrale parkeergarage, zoals bedoeld in artikel 9 van deze planvoorschriften.

4.2.2. M2 en M3 (locatie 10)

- a. De gronden aangegeven op de kaart met M2 en M3 mogen voor 100 % worden bebouwd.
- b. De hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de daarvoor op de plankaart vermelde maat aangeeft.

- c. Op de locatie M3 zijn uitsluitend de in lid 4.1. sub a, b, d en e bedoelde functies toegestaan.
- d. Er dient binnen de locaties M2 en M3 te worden voorzien in voldoende stallingplaatsen voor fietsen conform de normen van de Leidraad fietsparkeren van het CROW. De stallingplaatsen dienen beneden het maaiveld te worden gerealiseerd.
- e. Op de begane grond van de noordwestelijke gevel van de op te richten gebouwen moeten over tenminste 60 % van de gevallengte functies worden gerealiseerd met een publiek gerichte uitstraling.
- f. Het is toegestaan een ondergrondse parkeervoorziening te realiseren op de locatie M3 ten dienste van het parkeren voor minder validen, waarbij de bovenkant van de voorziening niet meer dan 0,6 m boven het maaiveld mag zijn gelegen.

4.3. Vrijstelling dienst en/of zorgwoningen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.1 sub f om ten minste 50 dienst en/of zorgwoningen op gronden met de aanduiding M1 te realiseren, indien dit aantal van deze categorie woningen al geheel of gedeeltelijk in de locatie M/Wo2 wordt gerealiseerd nabij het groengebied tegenover het Poortgebouw en het gezamenlijke aantal woningen op elk of beide locaties gezamenlijk tenminste 50 zal bedragen.

4.4 Vrijstelling fietsenstalling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.2 sub d voor het realiseren van een kleiner aantal fietsstallingplaatsen beneden het maaiveld, indien ter compensatie wordt voorzien in de realisatie van een beperkt aantal stallingplaatsen boven het maaiveld zonder dat sprake is van strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

4.5 Vrijstelling plaatsing voorgevels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4.2.1. sub c om de bebouwingsgrens langs de Albinusdreef binnen een maximale marge van gemiddeld 5 m naar achteren te verplaatsen, indien dat wenselijk is in verband met een goede verkeerskundige en stedenbouwkundige inpassing van het traject voor de Light Rail tramverbinding over de Albinusdreef.

4.6 Aard van de medische vestigingen (bijzondere gebruiksbepaling)

De binnen deze bestemming toegestane vestigingen en voorzieningen op medisch gebied dienen uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar te zijn in de directe omgeving van woningen.

Artikel 5

Medische/Academische en maatschappelijke doeleinden en Woondoeleinden (M/Wo1 t/ m 4)

5.1. Doeleindenomschrijving

De gronden aangewezen voor medische/academische en maatschappelijke doeleinden en woondoeleinden M/Wo1 t/m 4 zijn bestemd voor:

- a. bebouwing ten behoeve van academische, dienstverlenende, verzorgende, onderzoeks- en ontwikkelings-instellingen en instituten alsmede ten behoeve van en academische bedrijven op het gebied van de medische technologie en gezondheidszorg en de daarbij behorende ondersteunende voorzieningen;
- b. woningen, bijzondere woongebouwen, dienstwoningen inclusief een zorghotel
- c. een hotel/congrescentrum met de daarbij behorende voorzieningen;
- d. winkelruimte, dienstverlenende bedrijven, horeca inrichtingen I, III en IV,;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. ondergrondse parkeergarages;
- g. toegangswegen, voet- en fietspaden, tuinen, groenvoorzieningen, water, stallinggelegenheid voor fietsen en leidingen.

5.2. Bebouwings- en gebruiksvoorschriften

Op de bebouwing en nadere invulling van de locaties M/Wo1 t/m 4 zijn de volgende nadere regels van toepassing, alsmede het bepaalde in artikel 20 (Beschrijving in Hoofddijnen):

5.2.1. M/Wo1 (locatie 4)

- a. De gronden aangegeven op de kaart met M/Wo1 mogen, de ondergrondse bebouwing en de eerste bovengrondse bouwlaag buiten beschouwing gelaten, tot de maximaal de op de plankaart aangegeven bebouwingspercentages worden bebouwd.
- b. De hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de daarvoor op de plankaart vermelde maten aangeven. De minimale hoogte van de gebouwen langs de openbare ruimte dient -de oostkant van deze bouwlocatie, waarvoor op de plankaart een lagere hoogte is aangegeven buiten beschouwing gelaten tenminste 15 m te bedragen.
- c. De hoofdgebouwen dienen met de voorgevel in de bestemmingsgrens te worden geplaatst, met dien verstande dat de voorgevel aan de oostzijde over tenminste 60 % van haar lengte in deze grens dient te worden geplaatst en aan de noord- en zuidzijde over tenminste 70 %.
- d. Op gronden met bestemming M/Wo1 zijn uitsluitend de in lid 5.1 sub a, b,e,f en g genoemde functies toegestaan.

- e. Binnen bestemming M/Wo1 dienen aan de oostkant minimaal 20 en maximaal 50 woningen te worden gesitueerd en na realisering in stand te worden gehouden..

5.2.2. **M/Wo2 (locatie 5)**

- a. De gronden aangegeven op de kaart met M/Wo2 mogen, de ondergrondse bebouwing buiten beschouwing gelaten, tot het maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd.
- b. De hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de daarvoor op de plankaart vermelde maten aangeven.
- c. De hoofdgebouwen worden met de voorgevels in de westelijke bestemmingsgrens geplaatst. Indien van toepassing, worden de voorgevels binnen de zone aangegeven op de kaart als rooilijnmarge-gebied geplaatst.
- d. De afstand van de op te richten bovengrondse bebouwing tot het Poortgebouw dient minimaal 5 m te bedragen
- e. Ten minste 20% van de oppervlakte van M/Wo2 met dubbelbestemming P wordt ingericht als groengebied zonder verharding. Onder dit groengebied mogen geen ondergrondse parkeervoorzieningen worden gesitueerd.
- f. Bovengrondse parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan.
- g. Binnen bestemming M/Wo 2 dienen minimaal 110 en maximaal 130 woningen te worden gesitueerd en na realisering in stand te worden gehouden, waarvan ten hoogste 50 uit dienst en/of zorgwoningen mag bestaan, zoals beschreven in artikel 4, lid 3.
- h. Winkels, dienstverlenende bedrijven en horeca inrichtingen zijn toegestaan op de begane grond over een gezamenlijke vloeroppervlakte van maximaal 1400 m², waarvan maximaal 300 m² door horeca inrichtingen mag worden ingenomen.
- i. Ter plaatse of in de directe omgeving van de aanduiding 'wandelroute' dient in de bebouwing een onderdoorgang over een lengte van maximaal 15m te worden opgenomen met een hoogte van minimaal 7m en een breedte van minimaal 5m. Voor zover deze gronden niet worden bebouwd dient ter plaatse of in de directe omgeving van deze aanduiding te worden voorzien in de aanleg van deze doorgaande voetgangersverbinding met een breedte van minimaal 4,5m.

5.2.3. **M/Wo3 (locaties 3 en 6 en het Poortgebouw)**

- a. De gronden aangegeven op de kaart met M/Wo3 mogen, de ondergrondse parkeergarage buiten beschouwing gelaten, tot het maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd, met dien verstande, dat voorzover geen bebouwingspercentage staat aangegeven, zij voor 100 % mogen worden bebouwd.
- b. De hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de daarvoor op de plankaart vermelde maten aangeven.
- c. De afstand van de op te richten bovengrondse bebouwing, uitgezonderd de bebouwing genoemd onder sub f, tot het Poortgebouw dient minimaal 5m te bedragen.
- d. Binnen bestemming locatie 3 dienen minimaal 40 en maximaal 50 woningen te worden gesitueerd en in stand te worden gehouden.
- e. Binnen het bestaande Poortgebouw zijn uitsluitend de in lid 1 sub a, b, c en e genoemde functies toegestaan.
- f. Het Poortgebouw mag worden uitgebreid en/of gedeeltelijk worden vervangen ter plaatse van de aanduiding bouwlocatie 6 op de kaart.
- g. Deze uitbreiding verkrijgt een transparant karakter en mag tot een hoogte van tenminste 6 m boven het straatpeil uitsluitend worden ingericht met publieksgerichte functies, zoals horecainrichtingen, winkels, of andere bij de bestemming passende publieksgerichte functies.
- h. Gronden die niet worden bebouwd worden ingericht als gemeenschappelijke tuin, met groen- en speelvoorzieningen, water, paden en erf, met dien verstande dat langs benedenwoningen een strook van 5m mag worden ingericht als privé tuin of terras.

- i. Het oprichten van bijgebouwen of aanbouwen bij woningen in privé tuinen is niet toegestaan. Het oprichten van bij de bestemming passende andere bouwwerken met een maximale hoogte van 2m is toegestaan, met dien verstande dat voorzover een erfafscheiding wordt gebouwd in de grens met de openbare ruimte of gemeenschappelijke tuin of groenvoorziening, de hoogte daarvan niet meer mag bedragen dan 1m.

5.2.4. M/Wo4

- a. De gronden op de kaart aangewezen met M/Wo 4, een ondergrondse parkeerkelder buiten beschouwing gelaten, mogen voor het maximaal op de plankaart aangeven percentage worden bebouwd.
- b. De hoogte van sub a. bedoelde gebouwen mag niet minder dan 6 m en niet meer dan 15 m bedragen.
- c. Op deze gronden zijn uitsluitend maatschappelijke voorzieningen, woningen en bijzondere woongebouwen toegestaan.
- d. Op deze gronden mogen uitsluitend bij de bestemming passende andere bouwwerken worden opgericht
- e. Voor zover de gronden niet worden bebouwd of slechts worden bebouwd ten behoeve een parkeerkelder zijn zij bestemd voor tuin, erf of speelgelegenheid.

5.3 Aard van de medische vestigingen (bijzondere gebruiksbepaling)

De binnen deze bestemming toegestane vestigingen en voorzieningen op medisch gebied dienen uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar te zijn in de directe omgeving van woningen.

5.5. Stallen fietsen

Voor fietsen dient voldoende in de op te richten bebouwing geïntegreerde stallinggelegenheid te worden gerealiseerd conform de in de Leidraad Fietsparkeren van het CROW opgenomen normen. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het inrichten van een beperkt aantal fietsenstallingplaatsen in de open lucht.

5.6. Parkeren

Op het parkeren van auto's ten behoeve van de onderhavige bestemming is het bepaalde in artikel 9 van deze planvoorschriften van toepassing.

5.7 Bomen

Voor op de plankaart aangegeven waardevolle en monumentale bomen is het bepaalde in artikel 18 van toepassing.

5.8. Vrijstelling verkleining afstand

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5.2.2 sub d en 5.2.3. sub c voor een vermindering van de afstand tot het Poortgebouw, indien hiermee uit een oogpunt van ruimtelijke ordening een betere inrichting van de deelgebieden M/Wo 2 en 3 kan worden bereikt.

5.9. Vrijstelling plaatsing voorgevels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5.2.2. sub c om de bebouwingsgrens langs de Albinusdreef binnen een maximale marge van gemiddeld 5 m naar achteren te verplaatsen, indien dat wenselijk is in verband met een goede verkeerskundige en stedenbouwkundige inpassing van het traject voor de Light Rail tramverbinding over de Albinusdreef.

Artikel 6

Gemengde Bebouwing (GB 1, 2, 3)

6.1. Doeleindenomschrijving

De gronden aangewezen voor Gemengde Bebouwing locaties GB1, GB2 en GB3 zijn bestemd voor:

- a. bebouwing ten behoeve van dienstverlenende, verzorgende, onderzoek en ontwikkelings- c.q. instellingen en instituten alsmede bedrijven op het gebied van de medische technologie en gezondheidszorg;
- b. kantoren;
- c. een hotel en congrescentrum;
- d. woondoeleinden;
- e. winkels;
- f. horecainrichtingen categorieën I,III, IV
- g. gebouwde parkeer- en stallingsvoorzieningen voor auto's en fietsen;
- h. gebouwen ten dienste van bijzondere doeleinden in de vorm van educatieve, wetenschappelijke, culturele en sociale voorzieningen;
- i. verblijfsgebied, fiets- en voetpaden, toegangspaden, groenvoorzieningen, water en leidingstroken, voor zover deze gronden niet worden bebouwd.

6.2. Bebouwings- en gebruiksgvoorschriften

Op de bebouwing en nadere invulling van de locaties GB1,2 en 3 zijn de volgende nadere regels van toepassing, alsmede het bepaalde in artikel 20 (Beschrijving in hoofdlijnen)

6.2.1 GB1 (locatie 8)

- a. De hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de daarvoor op de plankaart vermelde maat aangeeft.
- b. De bouwhoogte moet op minimaal 20 % van het bebouwingsvlak ten minste 50 m bedragen.
- c. Tot het niveau van 8 m boven het maaiveld mag het bebouwingsvlak, met uitzondering van het gedeelte dat op de plankaart staat aangegeven als "zone overbouwing", voor 100 % worden bebouwd. Vanaf een niveau van 8 m boven het maaiveld is een bebouwingsvolume toegestaan van maximaal 50 % van de realiseerbare bebouwingsmassa op deze locatie, berekend aan de hand van de afmetingen van de locatie en de op de plankaart aangegeven maximale hoogtemaat.
- d. In de zone aangegeven als "zone overbouwing" geldt dat overbouwingen zijn toegestaan vanaf een hoogte van ten minste 6 m boven straatpeil, mits de ruimte hieronder wordt ingericht als verblijfsgebied, waarbij bouwwerken ter ondersteuning van de overbouwing zijn toegestaan,.
- e. De bebouwing dient tot een niveau van 6 m boven het maaiveld, zoveel mogelijk een transparant karakter te krijgen, voor zover gelegen langs de openbare ruimte.
- f. Binnen de op deze locatie toegestane bebouwing zijn uitsluitend de in lid 6.1, sub a,b,c, e, f, g en h genoemde functies toegestaan.
- g. Langs ten minste 50% van de gevellengte van de bebouwing die grenst aan de openbare ruimte en in elk geval over een lengte van minimaal 20 m aan de kant van Stationsplein Zeezijde, dienen op de begane grond functies te worden gesitueerd met een publiekgerichte uitstraling.
- h. Winkels zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond tot een vloeroppervlak van ten hoogste 500 m².
- i. Horeca inrichtingen in de categorieën I, III en IV zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond tot een vloeroppervlak van ten hoogste 400 m².
- j. Uitsluitend in pandige parkeerplaatsen zijn toegestaan, waarbij bovengrondse parkeerplaatsen niet zijn toegestaan in het gedeelte van het bebouwingsvlak dat

- grenst aan de Bargelaan en het Stationsplein Zeezijde over een diepte van minimaal 20 m gemeten vanuit de betreffende voorgevel van de op richten bebouwing.
- k. Binnen deze bebouwing wordt voorzien in de realisering van voldoende fietsenstallingplaatsen conform de Leidraad fietsparkeren van het CROW.

6.2.2 GB2 (locatie 9)

- a. De hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de daarvoor op de plankaart vermelde maat aangeeft.
- b. Tot het niveau van de 8 m boven het maaiveld mag het bebouwingsvlak, met uitzondering van het gedeelte dat op de plankaart staat aangegeven als “zone overbouwning”, voor 100 % worden bebouwd. Vanaf een niveau van 8 m boven het maaiveld is een bebouwingsvolume toegestaan van maximaal 75 % van de realiseerbare bebouwingsmassa op deze locatie, berekend aan de hand van de afmetingen van de locatie en de op de plankaart aangegeven maximale hoogtemaat.
- c. Binnen de op deze locatie toegestane bebouwing zijn uitsluitend de in lid 6.1, sub a,b,c en h genoemde functies zijn toegestaan.
- d. Langs ten minste 50% van de gevellengte van de bebouwing die grenst aan de openbare ruimte, dienen op de begane grond functies te worden gesitueerd met een publiekgerichte uitstraling.
- e. Binnen deze bebouwing wordt voorzien in de realisering van voldoende fietsenstallingplaatsen conform de Leidraad fietsparkeren van het CROW.

6.2.3 GB3

- a. De hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de daarvoor op de plankaart vermelde maat aangeeft.
- b. De bouwhoogte moet op minimaal 20 % van het bebouwingsvlak ten minste 50 m bedragen.
- c. Tot het niveau van 8 m boven het maaiveld mag het bebouwingsvlak, met uitzondering van het gedeelte dat op de plankaart staat aangegeven als “zone overbouwning”, voor 100 % worden bebouwd. Vanaf een niveau van 8 m boven het maaiveld is een bebouwingsvolume toegestaan van maximaal 50 % van de realiseerbare bebouwingsmassa op deze locatie, berekend aan de hand van de afmetingen van de locatie en de op de plankaart aangegeven maximale hoogtemaat.
- d. In de zone aangegeven als "zone overbouwning" geldt dat overbouwingen zijn toegestaan vanaf een hoogte van ten minste 6m boven straatpeil, mits de ruimte hieronder wordt ingericht als verblijfsgebied.
- e. Het aantal woningen op deze planlocatie mag niet minder dan 44 en niet meer dan 60 bedragen.
- f. Ten behoeve van kantoorruimte wordt een vloeroppervlakte van ten minste 5.000 m² gereserveerd.
- g. Winkels en horecabedrijven zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond tot een gezamenlijke vloeroppervlakte van ten hoogste 1000 m² waarbij uitsluitend horecabedrijven categorie III en IV zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van ten hoogste 250 m².
- h. De parkeervoorzieningen ten behoeve van de kantoren en de woningen uitsluitend mogen worden gesitueerd in de kelder en maximaal één bovengrondse bouwlaag op het gedeelte van de locatie GB 3 gelegen tegenover de spoorbaan.
- i. Voor de woningen en de overige functies dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

6.3.

Vrijstellingen

- a. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1. sub c, 6.2.2. sub b en 6.2.3. sub c om de bebouwing te voorzien van transparante wanden en overkappingen, indien hiermee de geluidhinder ten gevolge van het spoorwegverkeer wordt verminderd en zulks niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende multifunctionele complex.
- b. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1. sub h en i voor uitbreiding van de vloeroppervlakte voor winkels en horecainrichtingen in de categorieën I, III en IV tot maximaal 2000 m² voor deze functies gezamenlijk, indien kan worden aangetoond dat het in het belang is van het ter plaatse te vestigen beroepsonderwijs en niet nadelig is voor de ontwikkeling van winkel- en horecavoorzieningen binnen de bestemmingen M1 en MWO3. Van deze uitbreiding is vloeroppervlakte van maximaal 800 m² toegestaan op de eerste verdieping.

Artikel 7

Academische doeleinden en dienstverlening en (hoger) onderwijs en onderzoek doeleinden

(A/O)

7.1. Doeleindenomschrijving

De gronden aangewezen voor Academische doeleinden en dienstverlening en (hoger) onderwijs en onderzoek doeleinden zijn bestemd voor:

- a. bebouwing ten dienste van Academisch onderwijs en onderzoek, onderdelen van de universiteit, zoals collegezalen en bibliotheken en andere academische functies;
- b. gebouwen ten behoeve van centrale diensten en maatschappelijke dienstverlening van de universiteit, zoals een bestuurscentrum, universitair rekencentrum en kinderdagverblijf;
- c. gebouwen ten behoeve van hoger en middelbaar onderwijs, dat mede ten dienste staat van de universiteit;
- d. gebouwen ten dienste van wetenschappelijke instellingen en instituten, zowel op onderzoek- en ontwikkelingsgebied, alsmede in de dienstverlenende sector;
- e. bij de bebouwing behorende ondersteunende functies, zoals bijbehorende kantoorruimten, gebouwde parkeervoorzieningen, vuilverwerkingsfaciliteiten, afvalbergingen, fietsenstallingen, en in de bestemming passende andere bouwwerken, zoals kunstwerken en bruggen, alsmede voor zover zij niet worden bebouwd voor toegangswegen, groenvoorzieningen, water en leidingstroken.

7.2. Bebouwings- en gebruiksvoorschriften

Op de bebouwing en nadere invulling van de in het lid 7.1. bedoelde gronden zijn de volgende nadere bepalingen van toepassing:

- a. De gronden aangegeven op de kaart met A/O mogen, de ondergrondse bebouwing en begane grond bouwlaag buiten beschouwing gelaten, tot het maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd.
- b. De hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de daarvoor op de plankaart vermelde maat aangeeft.
- c. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de bestemmingsgrenzen worden opgericht.
- d. Op de in lid 7.1. bedoelde locatie zijn slechts academische en andere wetenschappelijke en onderzoeksfuncties toelaatbaar, die uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar zijn in de directe omgeving van woningen en andere kwetsbare maatschappelijke functies, zoals een kinderdagverblijf;
- e. Het gebouwencomplex toegestaan op deze gronden, dient aan de op de stationszijde gerichte gevel een meer open uitstraling te krijgen door situering van een entreepartij aan deze zijde;
- f. Er wordt voorzien in de realisering van geïntegreerde oplossingen voor fietsenstallingruimte ten behoeve van het bewuste gebouwencomplex op de locatie zelf en/of op de aangrenzende voor verblijfsgebied aangewezen gronden.

7.3. Vrijstelling entreepartij

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 7.2. sub c en artikel 11, lid 2 voor een overschrijding van de bestemmingsgrens aan de zuidkant van het bebouwingsvlak met maximaal 5 m, over een gevellengte van maximaal 25 m en over een hoogte van niet meer dan 7 m ten dienste van het maken van een nieuwe entreepartij.

Artikel 8

Horeca doeleinden en winkelruimte (Ho)

8.1. Doeleindenomschrijving:

De gronden aangewezen voor horecadoeleinden en winkelruimte zijn bestemd voor gebouwen omvattende:

- a.** een horecavestiging categorie I, III en IV;
- b.** winkels;
- c.** tuin of erf en openbare weg , voorzover zij niet worden bebouwd.

8.2. Bebouwingsvoorschriften

Op de bebouwing van de in lid 8.1. bedoelde gronden zijn de volgende nadere regels van toepassing:

- a.** De betreffende gronden mogen tot 100 % worden bebouwd;
- b.** De hoogte van de gebouwen mag niet minder dan 4,50 m en niet meer dan 6 m bedragen en de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 3 m.

8.3. Bijzondere Gebruiksbepalings

Ten behoeve van de in lid 8.1. sub bedoelde winkel is de opslag van maximaal 1000 kilogram consumentenvuurwerk toegestaan

Artikel 9

Centrale Parkeervoorzieningen (P)

9.1. Doeleindenomschrijving

De gronden aangewezen op de kaart voor centrale parkeervoorzieningen, P zijn bestemd voor:

9.1.1. onder het maaiveld

gebouwde voorzieningen ten behoeve van stallinggelegenheid voor fietsen en parkeervoorzieningen voor auto's ten dienste van bestemmingen:

- a. de woningbouwlocaties Wo1 en Wo2;
- b. de instellingen, instituten en hotel en vergadercentra, dienstwoningen en andere vestigingen toegestaan op de planlocaties M1, 2 en 3;
- c. de woningen en instituten en instellingen toegestaan op de locaties MWo1 t/m 3;
- d. de Universitaire en onderwijsvoorzieningen gevestigd in het gebouw aangeduid met U/O op de kaart.

9.1.2. boven het maaiveld (dubbelbestemmingen)

Medische doeleinden en dienstverlening(M1), Medische/academische en maatschappelijke doeleinden en Woondoeleinden M/Wo1 t/m 3), Voetgangersgebied en fietsroutes (Vof), Verblijfsgebied, als bedoeld achtereenvolgens in de artikelen 4, 5, 10 en 11 van deze voorschriften, voor zover deze gronden tevens als zodanig op de kaart zijn aangewezen.

9.2. Bebouwings- en gebruiksvoorschriften

Voor de totstandkoming en het gebruik van de in het eerste lid bedoelde bebouwing gelden de volgende regels.

- a. De voor centrale parkeervoorzieningen aangewezen gronden mogen voor 100% door bebouwing worden ingenomen.
- b. Voor zover de parkeergarage wordt opgericht op het zelfde bebouwingsvlak waarop de bouwlocaties, nader aangeduid op de kaart met M1, M/Wo1, M/Wo2 en M/Wo3 zijn gesitueerd, dient de parkeervoorziening als een integraal onderdeel van deze bebouwing te worden ontworpen in de vorm van een kelder en/of souterrain, waarbij het vloerniveau van de eerste woon- of andere gebruikslaag niet hoger mag komen te liggen dan 0,6 m boven het maaiveld.
- c. Voor zover de parkeervoorziening wordt gebouwd op gronden met de bestemmingen Voetgangersgebied en fietsroutes (Vof) en Verblijfsgebied, zijn uitsluitend parkeervoorzieningen in een kelder en/of souterrain toegestaan, die niet boven het maaiveld mag uitsteken. Verhoging van het maaiveld met 0,6 m is hierbij echter toegestaan, mits er geen onaanvaardbare hellingen ontstaan voor langzaam verkeer.
- d. Parkeerplaatsen ten behoeve van in dit plangedeelte toegestane vestigingen en woningen mogen uitsluitend worden ondergebracht in de binnen dit plan geprojecteerde centrale parkeervoorzieningen. Deze eis geldt niet voorzover op de woningbouwlocaties Wo1 en Wo2 geheel of gedeeltelijk in de eigen parkeerbehoefte kan worden voorzien.
- e. Parkeren in de open lucht is niet toegestaan.
- f. De parkeergarages worden voorzien van in- en uitgang(en) die zo min mogelijk afbreuk doen aan het autoluwe karakter van de omgeving. Hellingbanen worden binnen de bebouwing opgenomen.
- g. Voor zover de parkeergarages grenzen aan de openbare ruimte dienen deze zoveel mogelijk een gesloten karakter te krijgen en mag deze boven een niveau van 0,60 m

daarlangs niet worden opgericht, zodat geparkeerde auto's niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

9.3.

Vrijstelling parkeren op straat

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de inrichting van een beperkt aantal parkeerplaatsen per instelling in de open lucht, indien deze om medische redenen direct bij de ingang moeten zijn gelegen, onder voorwaarde dat deze parkeerplaatsen hierbij zoveel mogelijk aan het zicht zullen worden onttrokken.

Artikel 10

Voetgangersgebied en fietsroutes (Vof)

10.1. Doeleindenomschrijving

De gronden aangewezen voor voetgangersgebied zijn bestemd voor:

- a. straten, paden en pleinen, slechts toegankelijk voor voetgangers;
- b. voetgangersverbindingen;
- c. fietsroutes;
- d. een openbaar vervoer traject ten dienste van een Light Rail verbinding;
- e. ondergrondse fietsenstallingen, ondergrondse parkeervoorzieningen, luchtbruggen;
- f. groen- en speelvoorzieningen;
- g. water en bruggen ten behoeve van voetgangers;
- h. leidingstroken.

10.2. Bebouwings- en gebruiksvoorschriften

- a. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de in de bestemming passende andere bouwwerken als kunstwerken en straatmeubilair worden gebouwd, alsmede ondergrondse rijwielstallingen met entreegebouwtjes in de omgeving van het ziekenhuis en voorts onderdelen van ondergrondse parkeergarages, voor zover de voor voetgangersgebied aangewezen gronden tevens zijn bestemd voor centrale parkeervoorzieningen (artikel 9).
- b. Er dient bij de inrichting van het voetgangersgebied aan de westkant van de locatie 7/M1 ruimte te worden gereserveerd voor de aanleg van een traject voor een Light-Rail verbinding, in het verlengde van de Joop Walenkamptunnel vóór het ziekenhuis langs, ten dienste van het regionaal openbaar vervoer met een beloop, zoals indicatief staat aangegeven op de plankaart.
- c. Bij de aanleg van de hiervoor bedoelde Light-Railverbinding worden zodanige voorzieningen getroffen, dat een veilige bereikbaarheid van de in- en uitgang van het ziekenhuis en andere aangrenzende bebouwing voor voetgangers blijft gegarandeerd.
- d. Rekening wordt gehouden met de aanleg van een fietspad door het voetgangersgebied ten dienste van de doorgaande fietsverbinding via de Joop Walenkamptunnel langs het LUMC richting Leeuwenhoek / Wassenaarseweg en richting Bargelaan.
- e. Binnen de zone aangeduid op de kaart als "zone voor luchtbrug" is de realisering van een luchtbrug toegestaan tussen de voor M1 en M2 aangewezen gronden ten dienste van de voetgangerverbinding van het Station naar het LUMC, mits deze wordt aangelegd op een niveau niet lager dan 6 m boven de Albinusdreef.

10.3. Nadere eis

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een veilige verkeersgeleiding nadere eisen te stellen ten aanzien van de inrichting van de in lid 10.1. bedoelde gronden, voor zover het betreft de indeling van de openbare ruimte, inclusief het openbaarvervoer traject, de aanleg van groenvoorzieningen, leidingstroken, alsmede ten aanzien van de bouw van de in lid 10.2 bedoelde bouwwerken en gebouwen.

10.4. Vrijstelling terras

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van de aanleg van een terras bij de in de artikelen 4, 5 en 6 toegestane horecavestigingen, voor zover het voetgangersverkeer niet wordt gehinderd en mits vol-doende rekening gehouden wordt met andere belanghebbenden.

10.5. Vrijstelling bovengrondse fietsenstalling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde lid 10.2.sub a, voor de realisering van bovengrondse of gedeeltelijk bovengrondse overkapte

fietsenstalling met een hoogte van niet meer dan 2,50 m op de gronden binnen deze bestemming gelegen langs de voor M2 bestemde gronden, mits dit niet ten koste gaat van de verkeersfunctie op dit gedeelte van de Albinusdreef en de kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd blijft..

10.6.

Waterverbinding

Er gronden uitsluitend worden bestemd voor het maken en instandhouden van een open waterverbinding met een beloop overeenkomstig of vergelijkbaar met de aanduiding waterverbinding op de plankaart.

Artikel 11

Verblijfsgebied (Vb)

11.1. Doeleindenomschrijving

De gronden aangewezen voor verblijfsgebied zijn bestemd voor:

- a. straten en pleinen, met overwegend een functie voor het fiets- en voetgangersverkeer en met slechts een functie voor het gemotoriseerd verkeer van en naar de langs het verblijfsgebied gelegen bebouwing en/of open terreinen;
- b. recreatieve wandelgebieden;
- c. ondergrondse fietsenstallingen, een ondergrondse parkeergarage;
- d. speel- en groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. in de bestemming andere bouwwerken, zoals bruggen;
- g. leidingstroken;
- h. parkeerplaatsen.

11.2. Bebouwingsvoorschriften

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende andere bouwwerken als bruggen, kunstwerken en straatmeubilair, alsmede ondergrondse fietsenstallingen met entreegebouwen worden gebouwd. Onderdelen van een ondergrondse parkeergarages mogen worden gerealiseerd voor zover de voor verblijfsgebied aangewezen gronden tevens zijn bestemd voor centrale parkeervoorzieningen (artikel 9).

11.3. Nadere eis

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een veilige verkeersgeleiding nadere eisen te stellen ten aanzien van de inrichting van de in lid 1 bedoelde gronden, voor zover het betreft de indeling van speel- en groenvoorzieningen, leidingstroken en parkeerplaatsen, alsmede ten aanzien van de bouw van de in lid 2 bedoelde bouwwerken en gebouwen. Hierbij geldt dat parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het zicht moeten worden onttrokken en slechts zijn toegestaan voor invalide personen en ten behoeve van het brengen en halen van personen en goederen.

11.4. Vrijstelling terras

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van de aanleg van een terras bij de in de artikelen 3,4,5 en 6 toegestane horecavestigingen, voor zover het voetgangersverkeer niet wordt gehinderd en mits voldoende rekening gehouden wordt met andere belanghebbenden.

11.5. Vrijstelling gedeeltelijk bovengrondse fietsenstalling

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het realiseren van ondergrondse fietsenstallingen, waarvan de bovenkant 1 m boven het peil mag uitsteken, mits de bovenkant van de stalling in het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte wordt geïntegreerd.

11.6. Vrijstelling voor entreepartij

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 7.2. sub c en artikel 11, lid 2 voor een overschrijding van de bestemmingsgrens aan de zuidkant van het bebouwingsvlak met maximaal 5 m, over een gevellengte van maximaal 25 m en over een hoogte van niet meer dan 7 m ten dienste van het maken van een nieuwe entreepartij.

Artikel 12

Verkeersdoeleinden (V)

12.1. Doeleindenomschrijving

De gronden aangewezen voor verkeersdoeleinden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, en pleinen;
- b. openbaar vervoerstracés, inclusief een traject ten dienste van een Light Rail verbinding;
- c. fietsstroken en -paden, trottoirs;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. leidingstroken;
- g. parkeerplaatsen;
- h. in de bestemming passende bouwwerken als bruggen, luchtbruggen, ondergrondse fietsenstallingen en entrees naar ondergrondse parkeergarages..

12.2. Bebouwings- en gebruiksvoorschriften

- a. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de in de bestemming passende andere bouwwerken als kunstwerken en straatmeubilair worden gebouwd, alsmede entrees naar ondergrondse parkeergarages, ondergrondse rijwielstallingen met entreegebouwtjes in de omgeving van het ziekenhuis en het Station en gebouwen ten dienste van haltevoorzieningen voor het openbaarvervoer.
- b. Bij de inrichting van de Albinusdreef en Sandiforddreef er ruimte wordt gereserveerd voor de aanleg en instandhouding van een traject voor een Light-Rail tramverbinding in het verlengde van de Joop Walenkamptunnel vóór het ziekenhuis langs ten dienste van het regionaal openbaar vervoer met een beloop, zoals indicatief staat aangegeven op de plankaart.
- c. Bij de aanleg van de hiervoor bedoelde Light-Rail tramverbinding zodanige voorzieningen worden getroffen, dat een veilige bereikbaarheid van de in- en uitgang van het ziekenhuis voor voetgangers blijft gegarandeerd.
- d. In de directe nabijheid van de in- en uitgang van het ziekenhuis een halte van de regionale Light-Rail tramverbinding wordt gerealiseerd.
- e. Van de oppervlakte ingenomen door de bestemming verkeersdoeleinden dient minimaal 10 % onverhard en onbebouwd te blijven.
- f. De Bargelaan wordt tenminste tussen de Rijnsburgerweg en het Station voorzien van een fietspad aan de Stationszijde.

12.3. Nadere eis

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een veilige verkeersgeleiding nadere eisen te stellen ten aanzien van de inrichting van de in lid 1 bedoelde gronden, voor zover het betreft de indeling van groenvoorzieningen, de rijwegen, de openbaar vervoerstracés, trottoirs, fietsstroken en -paden, leiding- en parkeerplaatsen, alsmede ten aanzien van de bouw van de in lid 2 bedoelde bouwwerken en gebouwen.

12.4. Vrijstelling terrassen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van de aanleg van een terras bij de in de artikelen 3, 4, 5 en 6 toegestane horecavestigingen, voor zover het voetgangersverkeer niet wordt gehinderd en mits voldoende rekening gehouden wordt met andere belanghebbenden.

12.5. Vrijstelling ondergrondse parkeervoorzieningen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde lid 12.2. sub a voor de realisering van ondergrondse parkeervoorzieningen, indien dit wenselijk is om te voorzien in de parkeerbehoefte van de functies te realiseren op de aangrenzende bebouwingsvlakken.

Artikel 13

Spoorwegdoeleinden

13.1. Doeleindenomschrijving

De voor spoorwegdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor het spoorwegtalud, leidingen en ten behoeve van de voor het spoorwegverkeer noodzakelijke kunstwerken.

13.2. Bebouwingsvoorschrift

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de daar bedoelde kunstwerken worden gebouwd.

Artikel 14

Groenvoorzieningen

14.1. Doeleindenomschrijving

De voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoen, met de daarbij behorende groenaanleg en verblijfsplekken voor wandelaars;
- b. speelvoorzieningen;
- c. bijbehorende voetgangersroutes;
- d. waterpartijen als weteringen, sloten en vijvers en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen als taluds en dammen;
- e. leidingstroken.

14.2. Bebouwingsvoorschriften

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende andere bouwwerken worden gebouwd als kunstwerken, zitbanken, speelelementen ten behoeve van kinderen en andere bouwwerken van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker, een steiger en een vlonder.

14.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn gevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken als bedoeld in lid 14.2, indien zulks in het belang van een goede ruimtelijke indeling noodzakelijk is.

14.4. Nadere gebruiksbepalingen

Binnen de gronden met de aanduiding kijkgroen dient de bestaande sloot, waar de bestemming groenvoorziening samenvalt met de bestemming water in de verkaveling te worden opgenomen, waarbij een ander beloop is toegestaan na het verkrijgen van een aanlegvergunning, zoals bedoeld in artikel 23 van deze voorschriften. Voorts dient rekening te worden gehouden met voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding, zoals een duiker of gemaal. Een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 500 m² van deze gronden en de aangrenzende voor Woondoeleinden 1 (Wo1) aangewezen gronden is daarbij uitsluitend bestemd voor de aanleg en instandhouding van waterpartijen op of in de omgeving van de gronden aangeduid met “indicatie waterpartij” op de plankaart.

14.5. Procedurevoorschrift

Het inrichten van gebieden met deze bestemming geschiedt zoveel als mogelijk na overleg met de bewoners en andere gebruikers van de direct aangrenzende bebouwing.

14.6. Kijkgroen

De gronden aangegeven op de tekening aangegeven als Kijkgroen krijgen of behouden een groene inrichting, waarbij in elk geval tussen het openbaar gebied en het groen een erfafscheiding met een hoogte tot maximaal 3 m mag worden geplaatst. Deze erfafscheiding dient over minstens 75% van de afmetingen daarvan een transparant karakter te verkrijgen.

14.7. Bomen

Voor op de plankaart aangegeven waardevolle en monumentale bomen is het bepaalde in artikel 18 van toepassing.

14.8. Waterverbinding

Er gronden uitsluitend worden bestemd voor het maken en instandhouden van een open waterverbinding met een beloop overeenkomstig of vergelijkbaar met de aanduiding waterverbinding op de plankaart.

Artikel 15

Tuin

15.1. Doeleindenomschrijving

De voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin en toegangspaden;
- b. in de bestemming passende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

15.2. Bebouwingsvoorschriften

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouw zijnde mits de hoogte van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,50 meter.
- b. Achter de voorgevelrooilijn gelegen erfafscheidingen met een hoogte van niet meer dan 2 meter. Erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn zijn gelegen met een hoogte van ten hoogste 1 meter.
- b. een huishoudelijke berging met een grondoppervlakte van ten hoogste 12 m² mits de goothoogte van het betreffende gebouwtje niet meer bedraagt dan 3 meter en de totaal door de in dit artikel bedoelde bebouwing in te nemen grondoppervlakte niet meer dan 30% van de/het bij ieder gebouw behorende tuin of erf wordt bebouwd en tevens geen grotere grondoppervlakte dan 25 m² van de tuin wordt of is bebouwd;
- c. een dierenverblijf met een grondoppervlakte van ten hoogste 10 m² mits de goothoogte van het betreffende gebouwtje niet meer bedraagt dan 3 meter en de totaal door de in dit artikel bedoelde bebouwing in te nemen grondoppervlakte niet meer dan 30% van de/het bij ieder gebouw behorende tuin of erf wordt bebouwd en tevens geen grotere grondoppervlakte dan 30 m² van de tuin wordt of is bebouwd;
- d. aan- en uitbouwen ten dienste van de aangrenzende hoofdbebouwing, mits:
 - deze geheel aansluit en één geheel vormt met het voorliggende gebouw en de goothoogte van de aan- of uitbouw de hoogte van de begane grond van dit gebouw niet overschrijdt;
 - de op de plantekening aangegeven bestemmingsgrens van het voorliggende gebouw niet meer dan 2,5 meter wordt overschreden;
 - de totaal door de in dit artikel bedoelde bebouwing in te nemen grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de/het bij het gebouw behorende achtertuin of-erf en tevens geen grotere grondoppervlakte dan 35 m² van de tuin wordt of is bebouwd;

15.3. Bijzondere gebruiksbepaling (uitzondering Wassenaarseweg)

Het is niet toegestaan op de in dit artikel bedoelde voor tuin bestemde gronden, met uitzondering in de tuinen van de hoekwoningen gesitueerd aan de Wassenaarseweg, parkeer- en stallingsgelegenheid voor auto's in te richten en/of deze gronden toegankelijk te maken voor auto's. Evenmin is het toegestaan op deze gronden een terras ten behoeve van een horecage-gelegenheid in te richten.

15.4. parkeermogelijkheid Wassenaarseweg

Op de voor tuin bestemde gronden van de hoekwoningen aan de Wassenaarseweg mag per tuin één gebouwde parkeervoorziening en één ongebouwde stallingsplaats voor auto's worden ingericht. Door deze bebouwing mag geen grotere grondoppervlakte worden ingenomen dan 30 m², terwijl de goothoogte van deze bebouwing niet meer mag bedragen dan 3,50 m.

15.5. Nadere eis

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de in de leden 2 en 3 bedoelde andere bouwwerken en gebouwtjes, indien ten behoeve van de bezonningssituatie, bestaande boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke dan wel indien dit voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige aanvaardbare indeling noodzakelijk is.

15.6. Bomen

Voor op de plankaart aangegeven waardevolle en monumentale bomen is het bepaalde in artikel 18 van toepassing.

Artikel 16

Water

16.1. Doeleindenomschrijving

De gronden aangewezen voor water zijn primair bestemd voor watering, sloten, vijvers en andere openbare watergangen, en secundair tevens voor kruisingen met leidingen.

16.2. Bebouwingsvoorschriften

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van deze bestemming worden opgericht, zoals bruggen, vlonders en aanlegsteigers met dien verstande, dat vlonders en aanlegsteigers slechts tot maximaal 1 m buiten de walkant zijn toegestaan. Ten behoeve van de hiervoor genoemde bouwactiviteiten is voorts eveneens een vergunning vereist van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

16.3. Nadere eisen bouwwerken

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van de in lid 2 bedoelde bouwwerken, indien zulks in het belang van een goede ruimtelijke indeling noodzakelijk is.

16.4. Nadere eisen natuurlijke inrichting van de oever

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van een natuurvriendelijke inrichting van de oevers.

16.5. Bijzondere bepalingen

Het aanleggen van woonboten en bedrijfsvaartuigen is niet toegestaan.

Artikel 17

Fietsenstalling en Voetgangers- en Verkeersgebied

1. Doeleindenomschrijving

De gronden aangewezen voor fietsenstalling, voetgangersgebied en verkeersgebied zijn bestemd voor:

- a. Een ondergrondse en gedeeltelijk bovengrondse fietsenstalling, bijbehorende commerciële (winkel)voorzieningen en openbare sanitaire voorzieningen;
- b. Voetgangersgebied en fietsroutes (Vof) als bedoeld in artikel 10 van deze planvoorschriften, voorzover deze gronden daarvoor mede op de plankaart zijn aangewezen.
- c. Verkeersdoeleinden als bedoeld in artikel 12 van deze planvoorschriften ten dienste van onder meer een autokeerlus ten behoeve van het halen en brengen van passagiers voor het Openbaar Vervoer.

2. Bebouwingsvoorschriften

De in het eerste lid bedoelde bebouwing ten dienste van de ondergrondse en gedeeltelijk bovengrondse fietsenstalling en de bijbehorende commerciële (winkel)functies en openbare sanitaire voorzieningen mag behoudens entreepartijen niet meer dan 1,00 m boven het maaiveld uitsteken. Bovenop het dak van de fietsenstalling is de inrichting van een gedeelte van het voetgangersplein voor het Station toegestaan. Daarop mogen kunstwerken en ander straatmeubilair worden geplaatst.

3. Vrijstelling ondergronds parkeren

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor de bouw van ondergrondse parkeervoorzieningen voor auto's, mits dit plaatsvindt op zodanige manier, dat de realisering van de fietsenstalling hierbij blijft gegarandeerd.

Artikel 18

Waardevolle en monumentale bomen

1. Doeleindenomschrijving

De gronden die zijn aangegeven met een nadere aanduiding “monumentale boom” of met de aanduiding “waardevolle boom” zijn primair bestemd voor het behoud van de ter plaatse aanwezige monumentale dan wel waardevolle boom. Secundair zijn de gronden bestemd voor de doeleinden zoals onderscheidenlijk is omschreven in de artikelen 3,5, 14 en 15 van dit bestemmingsplan.

2. Bebouwingsvoorschriften

Het is niet toegestaan waardevolle en/of monumentale bomen te verwijderen of te beschadigen tenzij daartoe, conform artikel 22 van dit bestemmingsplan, schriftelijk vergunning is verleend door Burgemeester en Wethouders. Voor te verwijderen monumentale en waardevolle bomen wordt zoveel mogelijk vervangende kwalitatief gelijkwaardige beplanting aangelegd binnen het plangebied of in de directe omgeving.

Artikel 19

Archeologisch gebied met middelhoge verwachtingen

19.1. Doeleinden omschrijving

De op de kaart aangegeven gronden gelegen binnen de begrenzing van de blokjeslijn aangeduid als “Archeologisch gebied met een middelhoge archeologische verwachting” en nader toegelicht op het aparte overzichtskaartje hiervoor nr. St04012 zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden, het behoud en de kartering van het bodemarchief en het veilig stellen van eventuele bodemvondsten, naast de in de artikelen 3,4,8,9,10,11,12,.14,15,16,17 en 18 aangegeven bestemmingen..

19.2 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de in het plangebied gelegen gronden mede bestemd voor archeologisch gebied met middelhoge verwachtingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 75 cm en over een oppervlakte groter dan 500 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het verrichten van werkzaamheden met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur), gericht op het lokaliseren en het opgraven van archeologische vondsten en relictten.

19.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 19.2 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien door voorafgaand onderzoek door een door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

19.4 verbod buiten toepassing

Het verbod, zoals in lid 19.2 bedoeld, is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek door een door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- c. de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- d. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

19.5 nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen in verband met het archeologisch onderzoek, zoals ten aanzien van het doen van archeologische waarnemingen

ten tijde van het uit te voeren werk door de gemeente Leiden of een daardoor aangewezen partij en ten aanzien van het behoud van archeologische waarden.

HOOFDSTUK III

Algemene bepalingen

Artikel 20

Beschrijving in hoofdlijnen

1. Status

- a. In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze de doeleinden van het onderhavige bestemmingsplan die ingevolge de artikelen 3 tot en met 19 aan de bedoelde gronden zijn toegekend, worden nagestreefd. De beschrijving in hoofdlijnen dient als referentiekader voor de ruimtelijke inrichting van het gebied.

2. Doelstellingen

- a. Versterken van het gebied als verkeersknooppunt voor openbaar vervoer en fiets- en voetgangersverkeer, als schakel tussen het centrum en in ontwikkeling zijnde nieuwe stadsdeel in de Leeuwenhoek.
- b. Het creëren van een gevarieerd karakter van de omgeving binnen een stedelijke atmosfeer.
- c. Versterking van het gebied als woonomgeving zonder afbreuk te doen aan de andere functies.
- d. Het realiseren van een bebouwingsintensiteit die recht doet aan de ligging van het gebied ten opzichte van het openbaar vervoersknooppunt met behoud van de aanwezige monumentale waarden.
- e. Het creëren van een heldere ruimtelijke structuur die naadloos aansluit bij het bestaande stedelijke weefsel.

3. Wijze waarop de doelstellingen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit worden nagestreefd

Ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte en de te realiseren bebouwing worden voor het plangebied vijf verschillende typeringen gehanteerd die ruimtelijk niet gescheiden worden door harde grenzen maar veeleer met elkaar verweven zullen zijn. Onderscheiden worden: het woongebied in het oostelijk deel van het bestemmingsplan, het gebied met gemengde middelgrote bebouwing rondom het Poortgebouw tussen voetgangers- en verblijfsgebieden ten westen daarvan, de driehoekige bouwlocatie aan de Albinusdreef en de Bargelaan, de spoorzone en het LUMC.

a. Woongebied (bouwlocatie 1 en 2)

- ◆ Het gebied manifesteert zich nadrukkelijk als woongebied in een groene setting.
- ◆ De architectuur sluit qua maat en schaal aan op de bestaande bebouwing langs de Rijnsburgerweg en het Poortgebouw; de gevelindeling met metselwerk als referentiekader is hierbij kleinschalig en vertoont veel reliëf.
- ◆ Op straatniveau aan de voorzijde van de woningen bevinden zich verblijfsruimten.
- ◆ Bij de situering van de bergingen wordt uitgegaan van geïntegreerde oplossingen binnen de te ontwikkelen woningbouwplannen met een evenwichtige verdeling over het betreffende bebouwingsvlak door clustering van bergingen en het beperken van de situering van bergingen langs de openbare ruimte.
- ◆ Elke woning of cluster van woningen wordt voorzien van een eigen toegangsdeur vanaf de openbare weg op een evenwichtige manier verdeeld over het gevelvlak van de bouwmassa.
- ◆ Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden anders vervangen of verplant.

- ◆ Bestaande waterpartijen worden benut in het plan voor de woonomgeving en uitgebreid met vijvers in de binnen het woongebied voorkomende groenplekken.

Woonstraat:

- ◆ De verbinding aan de oostkant van het Poortgebouw een karakter krijgt als binnenstedelijke autoluwe woonstraat met daarlangs woonbebouwing met geveltuinen en een inrichting verkrijgt, die hoofdzakelijk is afgestemd op bestemmingsverkeer en een bestrating met klinkers.
- ◆ Tegenover het Poortgebouw komt urban villa achtige bebouwing zodat het zicht op het achterliggende groen en de daarin te maken vijverpartij behouden blijft.
- ◆ Bij de situering van de woonhuizen en open groene ruimten langs de woonstraat een symmetrie met het Poortgebouw wordt nagestreefd.

b. Bebouwing tussen woonstraat, wandelpromenade en Albinusdreef (omgeving Poortgebouw) 1 Locaties 3, 5 en 6

- ◆ Zowel in de bebouwing als in de openbare ruimte wordt duidelijk gemaakt dat dit gebied een overgang vormt tussen het rustige woongebied en de brede Albinusdreef.
- ◆ Aan de woonstraat sluit de bebouwing aan op het Poortgebouw. De woongebouwen krijgen entrees gecombineerd met een voorgebied aan de straat
- ◆ De middelgrote gebouwen ten westen van het Poortgebouw krijgen geparcelleerde gevels, die enig reliëf vertonen, waarbij er verschillen zijn in de afwerking per gevel al naar gelang de ligging aan de straatzijde of tuinzijde.
- ◆ Op straatniveau zijn er verschillende doorkijkmogelijkheden naar het groene middengebied?
- ◆ De entrees van de gebouwen liggen in het gevelvlak langs verbindingsruimtes haaks op Albinusdreef en langs de Promenade, maar aan de oostzijde van Albinusdreef zijn de entrees terugliggend
- ◆ Het smallere taps toelopende verblijfsgebied tussen de nieuwbouwlocaties M/Wo1 en 2 krijgt een inrichting afgestemd voor bestemmingsverkeer opgefleurd met enkele groene elementen.

Kloostertuin:

- ◆ Het bestaande voor groenvoorziening aangewezen gebied tegenover het
- ◆ Poortgebouw behoudt een overwegend groene inrichting, maar hierbij zullen voldoende zichtlijnen aanwezig blijven naar de gebouwde omgeving rondom deze groene hofachtige ruimte door toepassing van een enigszins strakke inrichting en met een goede inpassing van de voetgangersverbinding door het Poortgebouw richting Leeuwenhoek.
- ◆ De gevels van de nieuwe bebouwing aan de Kloostertuin mogen contrasteren met het monumentale gebouw, maar dienen daarbij een structuur te verkrijgen welke een zekere vitrageachtige of lamelleachtige transparantie vertoont.
- ◆ De aansluiting van de nieuwbouw op het bestaande Poortgebouw ter plaatse van locatie 6 langs de Bargelaan wordt zoveel mogelijk transparant uitgevoerd.

Promenade:

- ◆ De voetgangersverbinding vanuit de richting van het Station, gesitueerd tussen de voor M/Wo2 en M1 aangewezen bebouwingsvlakken wordt ingericht als stedelijk voetgangergebied met binnenstedelijke allure "*de Promenade*", waarin ruimte is voor terrassen ten behoeve van de langs deze route op te richten horecabedrijven.
- ◆ Langs de Promenade verschijnen op de begane grond vestigingen met een levendige uitstraling, waaronder winkels en horecazaken.

c. Bouwlocatie 4

- ◆ De bebouwing vormt een gesloten bouwblok en wordt opgebouwd uit gebouwen met een middelgrote uitstraling en vlakke gevels en binnenin een stille binnenruimte.
- ◆ Aan de oostkant langs de woonstraat wordt de getrapte hoogteopbouw van het bouwblok inzichtelijk gemaakt.
- ◆ De woongebouwen aan de oostzijde krijgen entrees met een voorgebied aan de woonstraat.
- ◆ Het verblijfsgebied tussen de bebouwing van de universiteit en de nieuwbouw in het gebied M/WO1 bestaat uit een taps toelopend plein met een groen karakter en voldoende zitgelegenheid.

d. driehoekige zone langs de Albinusdreef en Bargelaan ten westen van de Promenade: Bouwlocatie 7

- ♦ Op de driehoekige ruimte ingeklemd tussen de Promenade, Bargelaan en de Albinusdreef verschijnt een groot tot middelgroot gebouw.
- ♦ Er wordt een krachtige architectuur voor deze driehoek gehanteerd.
- ♦ De gebouwen krijgen ook een front naar een open binnenruimte, waardoorheen een toegang vanaf het Station naar het LUMC loopt.
- ♦ De bebouwing krijgt een hightech uitstraling met veel glas en de gevels lopen van hoek tot hoek.
- ♦ De begane grond krijgt op maaiveld niveau een open uitstraling naar de openbare ruimte.
- ♦ De entrees van de gebouwen worden terugliggend vorm gegeven.

e. Albinusdreef en Bargelaan algemeen.

- ♦ De Albinusdreef en de Bargelaan moeten een karakter verkrijgen als stedelijke boulevard met een inrichting afgestemd op de verschillende verkeerscategorieën met brede trottoirs en keerlussen bij het ziekenhuis en bij de achterzijde van het station.
- ♦ De straten worden gekenmerkt door brede trottoirs met hoge bomenrijen en een brede groene middenberm.
- ♦ Beide straten krijgen zodanige inrichting, dat duidelijk afleesbaar is, dat zij geen functie vervullen voor doorgaand autoverkeer.
- ♦ Voorzien wordt in een goede inpassing van het traject van light-railverbinding van de toekomstige Rijn Gouwelijn over de Albinusdreef met een haltevoorziening tegenover het ziekenhuis.

f. LUMC en bouwlocatie 10

- ♦ De bebouwing bestaat uit grote complexen met vlakke wanden.
- ♦ De entrees worden voorzien van luifels.
- ♦ Op de begane grond van de op de locatie M3 op te richten gebouwen komen over tenminste 60% van de gevellengte functies met een publiek gerichte uitstraling langs aangrenzende langzaam verkeersroute.

g. Spoorzone en bouwlocatie 8

- ♦ De gemengde bebouwing in de spoorzone krijgt een brede doorgaande plint over minimaal twee bouwlagen die eenzijdig naar de Bargelaan is gericht.
- ♦ Boven op de plint wordt bebouwing met een eigen uitstraling, als het ware los van de onderbouw, geplaatst op zodanige manier dat er een relatie met het gebouw de Kijker(GB3) aan de ander zijde van het Station ontstaat.
- ♦ De bovenbouw kraagt over en is zodanig transparant dat er zichtlijnen vanaf het perronniveau op het plangebied ontstaan.
- ♦ De bovenbouw krijgt aan de straatzijde een overstek met daaronder een aantrekkelijk wandelgebied.
- ♦ De bovenbouw is ook op het spoor gericht en kent derhalve geen achterzijde en is gezien vanaf bepaalde zichtpunten in de binnenstad door toepassing van een zekere transparantie ook qua positionering, vorm en kleurgebruik van de bouwmassa in harmonie met het beschermd stadsgezicht.
- ♦ Bij de in- en uitgang aan de zeezijde van het station komt een plein.

4. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van de beschrijving in hoofdlijnen inzake de beeldkwaliteit, met als referentiekader de nota “kwaliteitsplan Stationsgebied Zeezijde” van Kraaijevanger Urbis d.d. oktober 2003 en de aanvulling daarop van december 2004, met in acht name van het bepaalde in deze planvoorschriften, nadere eisen stellen aan bouwplannen en plannen voor de inrichting van de omgeving, indien dat van belang is voor het bereiken van een passende, samenhangende beeldkwaliteit van de gebouwde en ongebouwde omgeving kenmerkend en wenselijk voor dit deel van de stad. Tevens kunnen nadere eisen worden gesteld, indien dit in het belang is voor de sociale veiligheid, de waterhuishouding en de op de kaart aangegeven en later aan te wijzen monumentale waardevolle of beeldbepalende elementen.

Artikel 21

Kappen

1. Nokrichting / vorm

De nokrichting en/of de vorm van de kappen van de gebouwen aangegeven op de plankaart als beschermd monument mogen - onverlet de algemeen geldende en bijzondere wettelijke regelingen m.b.t. het vereiste van een bouwvergunning - niet worden gewijzigd, tenzij zulks plaatsvindt op grond van de Monumentenwet of daarop gebaseerde verordeningen, voor zover het monumenten betreft.

2. Vrijstelling kleine wijzigingen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid voor het wijzigen van de vorm en nokrichting van een kap behorend tot een monument, voor zover het wijzigingen betreft van ondergeschikte aard, waardoor de verschijningsvorm van de kap niet wezenlijk wordt aangetast of voor wijzigingen die uit historisch oogpunt gezien het monumentale karakter versterken, mits hiervoor een monumentenvergunning is verstrekt.

3. Vrijstelling dakhelling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 1 ten behoeve van kappen met een helling van meer of minder dan respectievelijk 75° en 45°;

- a. indien het beschermde monumenten betreft, waarvan de kapvorm met een dergelijke steilere of flauwere dakhelling een kenmerk is van het beschermde monument en/of beeldbepalend pand, mits hiervoor, voor zover dat is vereist, een monumentenvergunning is verstrekt ;
- b. indien het geen beschermde monumenten en/of beeldbepalende panden betreft uitsluitend echter ten behoeve van een steilere dakhelling tot niet meer dan 80° en een flauwere dakhelling tot niet minder dan 20°.

4. Vrijstelling plat dak

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in de voorschriften van dit bestemmingsplan, dat panden afgedekt moeten worden met een kap of daarmee vergelijkbare dakconstructie, ten behoeve van het afdekken van gebouwen met een plat dak, mits daarmee een aanvaardbare inpassing van de bebouwing binnen de omgeving mogelijk blijft.

Artikel 22

Onderdoorgang

1. Ter plaatse waar de aanduiding "Overbouwde poort" geldt, mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht tot het vloerpeil van de eerste verdieping van de daarboven aanwezige woon- of andere volgens de bestemming toegestane ruimte dan wel ten minste tot een hoogte van 2,5 meter, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald in deze voorschriften.

Artikel 23

Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden (geen bouwwerken zijnde) uit te voeren:
 - a. het rooien, vellen of beschadigen van bomen of andere opgaande beplanting ter plaatse van of in de onmiddellijke nabijheid van monumentale waardevolle, te handhaven of zoveel mogelijk te handhaven bomen en/of boomgroepen dan wel bomenrijen" volgens de aanduiding op de plantekeningen, behalve in het kader van de verzorging van de bomen en andere opgaande beplanting, onverminderd het eventuele vereiste van een kapvergunning volgens de gemeentelijke Kapverordening;
 - b. het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte van meer dan 10 m², toegangspaden en sierbestrating buiten beschouwing gelaten, binnen de bestemming tuin- en groenvoorzieningen;
 - c. het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken;
 - d. het inrichten van gebouwen voor detailhandelsdoeleinden, opslagdoeleinden, bedrijven, horecadoeleinden, wooneenheden, kantoren en recreatieve doeleinden, voor zover dat gepaard gaat met functieveranderingen, welke niet rechtstreeks zijn toegestaan volgens dit bestemmingsplan;
 - e. het veranderen en dempen van waterpartijen.
2. Ten aanzien van het verbod om te slopen, zoals bedoeld in lid 1, sub c, gelden de volgende regels:
 - I de aanlegvergunning moet worden geweigerd indien vergunning voor het slopen van het bouwwerk ingevolge de Monumentenwet, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze vergunning niet is verleend;
 - II de aanlegvergunning moet worden geweigerd, indien deze wordt aangevraagd voor een beeldbepalend pand of beeldbepalend ander bouwwerk en niet is verzekerd dat na de sloop de beeldbepalende bebouwing wordt hersteld of wordt herbouwd, tenzij in het Stadsvernieuwingsplan uitdrukkelijk in nieuwbouw is voorzien;
 - III voor zover het geen monument of beeldbepalende bebouwing betreft, kunnen Burgemeester en Wethouders de aanlegvergunning weigeren, indien deze bebouwing in dit bestemmingsplan als zodanig is opgenomen, niet is aan te merken als tuin of erfbebouwing en niet wordt vervangen en/of niet in voldoende mate kan worden verzekerd, dat de geheel of gedeeltelijk te slopen bebouwing wordt vervangen door bebouwing, welke voor wat betreft de vormgeving en de onderlinge wisselwerking daarvan met de omgeving op bevredigende wijze zal aansluiten op de omringende beschermingswaardige bebouwing..
3. De in dit artikel bedoelde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:
 - a. het rooien, vellen of beschadigen van bomen en andere opgaande beplanting
 1. noodzakelijk is in verband met ernstige hinder, gevaar of ziekte en mits herplant verzekerd is;
 2. aangetoond kan worden dat zulks in het belang van een goede ruimtelijke inrichting van het gebied is gewenst en mits verplanting of herplant is verzekerd;
 - b. het de aanleg betreft van oppervlakteverhardingen groter dan 10 m², welke het karakter van de betreffende tuin niet aantasten;
 - c. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen en andere bouwwerken:
 - I noodzakelijk is vanwege gevaar voor instorting en een lastgeving van of vanwege Burgemeester en Wethouders is verstrekt, indien de veiligheid onverwijld ingrijpen vergt;

- II noodzakelijk is ter verwezenlijking van dit stadsvernieuwingsplan;
 - III noodzakelijk is ter uitvoering van een bouwplan waarvoor bouwvergunning is verleend en geen weigeringgrond om te slopen meer aanwezig is, zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel; mits herbouw is verzekerd en binnen een half jaar, nadat het bestaande bouwwerk zal zijn gesloopt, met de herbouw wordt begonnen; het verzekeren van herbouw kan afhankelijk worden gesteld van een bankgarantie ten bedrage van ten hoogste een/vijfde gedeelte van de door Burgemeester en Wethouders geschatte bouwkosten;
 - d. het inrichten van deze gebouwen voor de in lid 1, sub d, omschreven doeleinden, wordt toegestaan volgens het bestemmingsplan met toepassing van de in dit plan begrepen vrijstellingsbepalingen, met inbegrip van artikel 28, lid 2, of op basis van het onderhavige bestemmingsplan te maken wijzigingsplannen en geen onaanvaardbare overlast voor de omgeving ontstaat;
 - e. het dempen en veranderen van waterpartijen mag pas plaatsvinden, wanneer tegelijkertijd een even groot wateroppervlak vervangend water wordt gegraven en zulks is geschied in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland.
4. Geen aanlegvergunning is vereist voor de in lid 1, sub a tot en met e bedoelde werken en/of werkzaamheden van zeer geringe omvang en voor onderhoudswerken, met inbegrip van de in lid 1, sub a, bedoelde onderhoudswerken ten behoeve van de verzorging van bomen en andere opgaande beplanting.

Artikel 24

Algemene vrijstellingen en nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen, ook bij de bevoegdheid tot wijziging, met inachtneming van artikel 20 (de beschrijving in hoofdlijnen), vrijstelling verlenen van het plan ten behoeve van:
 - a. **hoogtematen:** afwijking van de bepalingen inzake de goothoogte respectievelijk de hoogte van gebouwen en andere bouwwerken, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de voorgeschreven (goot)hoogte en voor een overschrijding met nooit meer dan 2 meter; de bepalingen inzake de hoogte boven maaiveld van de gebouwde grotendeels ondergrondse parkeervoorzieningen tot een niveau van maximaal 1 m boven het maaiveld;
 - b. **breedtematen:** afwijking van de bepalingen inzake de breedte van gebouwen en/of woningen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van voorgeschreven breedte;
 - c. **oppervlaktematen:** afwijkingen van de voorgeschreven oppervlaktematen en bebouwingspercentages van ten hoogste 10% (gemeten ten opzichte van de totale in aanmerking te nemen oppervlakte), waarbij de in de bestemmingsvoorschriften voorziene vrijstellingsmogelijkheden buiten beschouwing blijven;
 - d. **nutsbouwwerken:** de oprichting van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten algemene nutte, zoals openbare toiletten, telefooncellen, wachthuisjes, (afval)inzamelcontainers, gasreducerstations, rioolgemalen en transformatorstations, mits de bovengrondse inhoud van ieder gebouw en ander bouwwerk niet meer bedraagt dan 60 m³ en de hoogte niet meer dan 4 meter. Burgemeester en Wethouders houden onder andere rekening met mogelijke overlast, verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit;
 - e. **geringe afwijkingen:** geringe afwijkingen van een bestemmingsgrens of het beloop van een weg, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze geringe afwijkingen in het belang van een juiste verwerking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk zijn;
 - f. **doorgangen en onderdoorgangen:** het creëren van doorgangen of onderdoorgangen in gesloten bouwblokken, mits de breedte van een dergelijk (onder)doorgang niet meer bedraagt dan 4,50 meter, de hoogte van een onderdoorgang niet minder bedraagt dan 3 meter en de doorgang of onderdoorgang slechts wordt ingericht als voetpad;
 - g. **minder validen:** afwijkingen van de bepalingen opgenomen in deze voorschriften inzake de afmetingen van woningen, alsmede de afmetingen van de bij de woning toegestane bergingen en aanbouwen, voor zover dit in het belang van een goede huisvesting van minder valide personen noodzakelijk is en geen vrijstelling van de desbetreffende bepalingen van het plan kan worden verleend. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50%. Burgemeester en Wethouders kunnen de vrijstelling weigeren indien er verkeerstechnische of stedenbouwkundige bezwaren zijn.
 - h. **vrijstelling erkers**
Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde om te bouwen binnen of in de bestemmingsgrens, voor het bouwen van erkers bij de nog op te richten alsmede bij al bestaande woningen vanaf het niveau van de eerste verdieping, mits de bestemmingsgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.
 - i. **tussenverdieping boven souterrains:** af te wijken van de bepalingen, dat de in de desbetreffende artikelen aangegeven functies uitsluitend op de begane grond van een gebouw mogen worden

gesitueerd door deze functies tevens toe te staan op een ten opzichte van het straatpeil verhoogd gelegen bouwlaag aanwezig boven een als souterrain uitgevoerde bouwlaag;

- j. **recreatieve doeleinden:** ten behoeve van het toelaten van bijzondere voorzieningen ten dienste van recreatieve doeleinden ter plaatse waar volgens de bepalingen van het plan uitsluitend bijzondere voorzieningen ten dienste van culturele, sociaal-culturele en educatieve doeleinden zijn toegestaan, mits daarbij de desbetreffende overige bepalingen inzake die bijzondere voorzieningen onverminderd in acht worden genomen mits het geen horecavestigingen, dancings, eroscentra, speelautomatenhallen of daarmee gelijk te stellen (commerciële) vermaakcentra betreft en geen (milieu)hinder voor de omgeving ontstaat. Burgemeester en Wethouders houden onder meer rekening met de verkeersaantrekkende werking bij het beoogde gebruik, de openingstijden van de voorziening en het aantal personen dat overdag en 's avonds van het gebouw gebruik zal maken. Burgemeesters en Wethouders kunnen maximaal ten behoeve van vijf gebouwen op basis van dit artikellid vrijstelling verlenen;
- k. **zendmasten en -antennes voor telecommunicatie:** het plaatsen van zendmasten of -antennes voor telecommunicatie rondom infrastructuur dan wel in bebouwd gebied op gebouwen van 15 meter of hoger, met uitzondering van plaatsing op of zeer nabij gebouwen waar mensen permanent dan wel veelvuldig verblijven (zoals woongebouwen, basisscholen en dergelijke), tenzij plaatsing buiten een woongebouw redelijkerwijs onmogelijk is. Burgemeester en Wethouders houden onder meer rekening met de veiligheid en mogelijke storing van elektronische apparaten als televisie, radio en dergelijke.
- l. **luchtbruggen**
voor het realiseren van luchtbruggen tussen verschillende gebouwen onderling, mits de verbindingen voldoende hoogte verkrijgen, zowel het langzaam verkeer, als het gemotoriseerd verkeer en het openbaar vervoer hierdoor niet worden belemmerd en deze bouwwerken geen afbreuk doen aan de omgeving.
- 2. **Nadere eis**
Burgemeester en Wethouders kunnen als nadere eis stellen dan binnen of bij de toegestane gebouwen binnen het plangebied voorzieningen worden opgenomen ten behoeve van de vuilverwerking.

Artikel 25

Wijzigingen

1. Verschuiving achtergevel-bestemmingsgrenzen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de situering van de bestemmingsgrens aan de achterzijde van een gebouw te wijzigen, indien dit met het oog op de realisering van een gebouw op het desbetreffende perceel wenselijk en noodzakelijk is, met dien verstande dat:

- a. de bij een opbouw behorende voor tuin bestemde oppervlakte, zoals deze op de plantekening is aangegeven, met niet meer dan 25% mag worden verkleind, deze verkleining in elk geval niet meer dan 30 m² mag bedragen, voor zover 25% van de tuinoppervlakte de maat van 30 m² overschrijdt;
- b. het bebouwingsvlak met niet meer dan 50% wordt verkleind;
- c. bij een verkleining van het bebouwingsvlak de grondoppervlakte, welke op de plantekening voor tuinen is aangewezen, daarmee wordt vergroot.

2. Aanwijzing beeldbepalende gebouwen en monumenten

- I Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de tot het bestemmingsplan behorende plankaart te wijzigen voor een uitbreiding van het aantal beeldbepalende panden, indien daartoe aanleiding bestaat in verband met de verschijningsvorm van het betreffende gebouw en de wisselwerking daarmee met de omgeving;
- II Tevens zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd de plankaart te wijzigen ten behoeve van een toevoeging van de aanduiding "monument voor één of meer gebouwen", indien desbetreffende gebouwen als zodanig worden aangewezen op grond van de Monumentenwet en/of Gemeentelijke dan wel Provinciale Monumentenverordening;
- III Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de plankaart te wijzigen voor het laten vervallen van de aanduiding monument, indien de status van monument krachtens de Monumentenwet of de daarop gebaseerde verordening wordt opgeheven, alsmede van de aanduiding beeldbepalend pand indien de status van beeldbepalend pand wordt opgeheven, nadat handhaving en herbouw van het betreffende pand niet mogelijk is gebleken.

3. Wijzigingsbevoegdheid gebied met een middelhoge archeologische verwachting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de medebestemmingen gebied met een middelhoge archeologische verwachting geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de medebestemming gebied met een middelhoge archeologische verwachting toe te kennen indien uit aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

4. Procedure voorschrift

Op de voorgaande leden bedoelde wijzigingsplannen is de procedure van toepassing, als bedoeld in artikel 26 van voorschriften.

Artikel 26

Procedure wijzigingsbevoegdheid

1. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan is de volgende procedure van toepassing:
Besluiten van Burgemeester en Wethouders tot wijziging van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 25 worden niet genomen, dan nadat de volgende procedureregels in acht zijn genomen:
 - a. Het ontwerp van een wijzigingsplan ligt gedurende een termijn van vier weken in het Stadhuis en/of Stadsbouwhuis voor een ieder ter inzage;
 - b. De Burgemeester maakt de terinzagelegging tevoren bekend in tenminste één of meer plaatselijk verschijnende huis-aan-bladen die binnen de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze;
 - c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk een zienswijze tegen het ontwerp-besluit in te dienen bij Burgemeester en Wethouders;
 - d. De indiener van een zienswijze en/of zijn gemachtigde wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld mondeling zijn zienswijze toe te lichten in een openbare vergadering van de Commissie voor de Ruimtelijke Ordening, Wonen en Verkeer en/of zo nodig in één of meer door Burgemeester en Wethouders te bepalen andere commissie(s);
 - e. De onder d. bedoelde commissie(s) brengen schriftelijk advies uit aan Burgemeester en Wethouders;
 - f. Na de ontvangst van het onder e. bedoelde advies beslissen Burgemeester en Wethouders zo spoedig mogelijk. De beslissing is met redenen omkleed;
 - f. Indien tegen een ontwerp-besluit tot wijziging van het plan bezwaren zijn ingediend, wordt van de beslissing van Burgemeester en Wethouders kennis gegeven aan de indiener(s) van een zienswijze;
 - g. bij de inzending ter goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de vaststellingsbesluiten worden het onder e bedoelde advies, alsmede de ingediende zienswijzen aan het College overlegd.
2. Op de gronden, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt, mag, voordat een ontwerp voor een wijziging ter inzage is gelegd, in afwijking van het bestemmingsplan gebouwd, indien het bouwplan in overeenstemming is met een in een in voorbereiding zijnde wijziging van dat plan en van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat daartegen geen bezwaar bestaat. De procedureregels in lid 1 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Op de in lid 2 bedoelde gronden mag, nadat een ontwerp voor een wijziging ter inzage is gelegd en zolang omtrent de goedkeuring van de wijziging niet onherroepelijk is beslist, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan in overeenstemming is met de reeds vastgestelde wijziging of het ontwerp daarvan en van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen. De procedureregels in lid 1 zijn van overeenkomstige toepassing.
4. Het bepaalde in lid 3 geldt niet:
 - a. ten aanzien van bouwwerken voor de oprichting waarvan de aanvraag bij Burgemeester en Wethouders is ingekomen vóór de datum met ingang waarvan het ontwerp voor de wijziging ter inzage is gelegd;
 - b. indien na het in lid 2 genoemde tijdstip 4 maanden zijn verstreken zonder dat de wijziging ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten is ingezonden.

Artikel 27

Overgangsbepalingen

1. **Ten aanzien van bouwwerken**

Gebouwen en andere bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht afwijken van het plan, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot en onverminderd de bevoegdheid tot onteigening overeenkomstig de wet:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd, mits de bouwaanvraag hiervoor binnen twee jaar na de calamiteit wordt ingediend.

Het hiervoor gestelde geldt niet voor gebouwen en andere bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

2. **Ten aanzien van het gebruik**

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

Het is voorts toegestaan dit strijdige gebruik te wijzigen in een ander afwijkend gebruik, mits de afwijking naar de aard ten opzichte van het plan niet wordt vergroot.

Het hiervoor gestelde geldt niet voor gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan was toegestaan.

3. **Vrijstelling voor vergroting bouwwerken**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot, en toestaan dat een éénmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in het eerste lid toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

Artikel 28

Gebruiksbepalingen

1. **Algemeen verbod tot gebruik in strijd met de bestemming**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming volgens het plan.

2. **Bijzondere gebruiksverboden**

Het is in ieder geval verboden bouwwerken en gronden te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor:

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het opslaan van klare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- f. het uitoefenen van prostitutie;
- g. het opslaan van meer dan 1000 kg consumentenvuurwerk.

3. **Uitzonderingen bijzondere gebruiksverboden**

Het in het vorige lid bepaalde is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. opslag van goederen ten behoeve van de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;
- b. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, die nodig zijn voor de realisering of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
- c. het opslaan of storten van afvalstoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van erven, andere open terreinen en watergangen.

4. **Vrijstelling**

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit artikel, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd, met dien verstande dat veranderingen in het gebruik, waarbij functiewijzigingen plaatsvinden, slechts zullen zijn toegestaan, nadat Burgemeester en Wethouders schriftelijk hebben verklaard, dat hierdoor geen onherstelbare strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat.

Artikel 29

Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikelen ;

- 3 lid 3.3;
- 4, lid 4, 5 en lid 5.3;
- 8 lid 3;
- 15, lid 15.3;
- 16, lid 16.;
- 18, lid 2;
- 19, lid 19.2;
- 23, lid 1;
- 28, lid 1 en lid 2 van deze voorschriften is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a van de Wet op economische delicten .

Artikel 30

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam “Planvoorschriften Bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde” en het plan inclusief de plankaart en toelichting onder de naam: “Bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde”.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Gemeenteraad van Leiden, gehouden op 20 december 2005.

de Griffier,

Mw. E.H.T, van der Vlist

de Voorzitter,

Drs. H.J.J. Lenferink

2005.

Nr. : 05.0152.

Dnst. : BOWO

Vaststelling bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde.

Leiden, 18 november 2005.

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan voor het Stationsgebied Zeezijde voorziet in de herontwikkeling van het gebied tussen het Station, de Rijsburgerweg, de Wassenaarseweg en het LUMC tot een stedelijk gebied met allure. Het betreft voor een groot gedeelte het gebied, waar zich voorheen de bebouwing bevond van het voormalige Academisch Ziekenhuis (AZL).

Het thans ontwikkelde bestemmingsplan voor het Stationsgebied Zeezijde vult de leemte op, die is ontstaan na de onthouding van goedkeuring op 19 februari 2002 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aan het op 26 juni 2001 door de raad vastgestelde uitwerkingsplan AZL-terrein, waarvan de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet al dateerde uit 1996. Tegen deze stedenbouwkundige uitwerking bestonden met name bezwaren van bewonersgroepen woonachtig aan de Rijsburgerweg en de Wassenaarseweg.

Tegen het besluit van de onthouding van de goedkeuring is van de kant van de gemeente geen beroep ingesteld en dit is evenmin door anderen gedaan. Er is voor gekozen in goed overleg met de meest betrokken partijen een nieuw bestemmingsplan te maken voor het voormalige AZL-terrein, zodat dit plan zoveel mogelijk draagvlak zal kunnen krijgen.

2. Samenvatting bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde

Hieronder volgt een korte bespreking van de stedenbouwkundige opzet van dit bestemmingsplan en het te realiseren programma.

Hoofdpunten:

Het bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde geeft aan wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor het gebied tussen de spoorbaan, het LUMC, de Wassenaarseweg en de Rijsburgerweg.

De basis van het plan wordt gevormd door het enveloppenplan van de Stadsbouwmeester (het enveloppenplan is juridisch vertaald in het bestemmingsplan). Het bestemmingsplan is daardoor globaal van opzet: het geeft ruime bestemmingen en bouwmogelijkheden voor de te ontwikkelen locaties. De grenzen van de bouwmogelijkheden worden gevormd door de enveloppen en binnen de enveloppe heeft de ontwerper en ontwikkelaar in beginsel alle ruimte. In het plan wordt wel aangegeven, binnen welke grenzen de verschillende functies in deze enveloppen kunnen worden gerealiseerd, waaronder medische en academische functies, onderwijs en kantoren en de circa 250 woningen. Het gebied zal op een intensief stedelijk manier worden ontwikkeld, waarbij echter wel uitgegaan wordt van behoud van bestaande waardevolle elementen, zoals het Poortgebouw en waardevol groen.

Het plangebied ligt daarnaast bij een knooppunt van openbaar vervoer en vormt de schakel naar het nog in ontwikkeling zijnde stadsdeel Leeuwenhoek. Er wordt daarom ook rekening gehouden met de komst van publiekgerichte functies, zoals een winkel of horecavestiging.

Bij de toelichting is voorts een overzichtstekening van de gedachte toekomstige verkeersstructuur toegevoegd.

In het kader van het interactief beleidsproces is veel aandacht gevraagd voor de toekomstige kwaliteit van de nieuw te bouwen buurt en de bijbehorende openbare ruimte.

Naast het bestemmingsplan komt daarom het "kwaliteitsplan" te staan. In dat laatste document is een uitgebreide beschrijving gegeven van de gewenste kwaliteit in het gebied. Het kwaliteitsplan is het toetsingskader voor de supervisor, die straks de bouwplannen voor dit gebied gaat begeleiden en

beoordelen. Het kwaliteitsplan is géén onderdeel van het bestemmingsplan, omdat daarmee de flexibiliteit van het kwaliteitsplan in het gedrang komt.

Om echter te waarborgen dat de uitgangspunten van het kwaliteitsplan wel in acht worden genomen bij de latere ontwikkeling, zijn deze verwoord in de voorschriften (Beschrijving in Hoofdpijnen, artikel 20), waardoor ze een juridische, afdwingbare status krijgen, doordat er nadere eisen op grond van deze richtlijnen aan de te ontwikkelen bouwplannen en inrichtingsplannen kunnen worden gesteld. Het kwaliteitsplan vervult hierbij de rol als referentiekader.

Stedenbouwkundige visie bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde

Het nieuwe plan heeft betrekking op een gebied, dat onder grote druk van de omgeving staat door de directe nabijheid van het NS Station, het LUMC en diverse universitaire complexen, zoals het Pieter de la Courtgebouw, waarin de Faculteit Sociale Wetenschappen is gevestigd. Alleen aan de oostzijde bevindt zich een rustiger milieu bestaande uit de woonhuizen aan de Rijsburgerweg met diepe achtertuinen.

Het plangebied wordt omringd door geheel verschillende werelden. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt beoogd deze verschillende invloedssferen op zo harmonieus mogelijke manier met elkaar te verzoenen en dit stadsdeel meer te betrekken bij de stad. In dit nieuwe bestemmingsplan komt voorts duidelijker naar voren, dat dit gebied een belangrijke schakel vormt tussen het nieuw te ontwikkelen stadsdeel in de Leeuwenhoek en de oude stad aan de andere kant van de spoorbaan. Door goede verbindingen voor langzaam verkeer en het openbaar vervoer via het Stationsgebied zeezijde wordt de barrière gevormd door de spoorbaan tussen beide stadsdelen opgeheven.

De stedenbouwkundige opzet gaat dan ook uit van de volgende stedenbouwkundige hoofdprincipes: gesloten bouwblokken, duidelijke scheiding openbaar/privé en heldere routes.

De langzaam verkeer route vanaf het station naar de museumtuin en verder zal de centrale ruimtelijke gidslijn zijn. Vanaf hier wordt onder meer een duidelijke link gelegd met het LUMC en met de halte van de Rijn Gouwe lijn tussen de ingang van het LUMC en de langzaam verkeer route. Zo vormt deze route tevens een kortsluiting tussen de Rijn Gouwe lijn en het spoor. Doordat er geen doorgaand autoverkeer is tussen het LUMC en het station is het gemakkelijker om de diverse vervoerstromen te vervlechten.

De functie van een intensief verkeersknooppunt komt hiermee goed uit de verf, mede gezien het voornemen om direct aan deze kant van het station grenzend nog eens ruim 2000 fietsen ondergronds te plaatsen waardoor het totale aantal fietsplaatsen direct bij het station ruim 10.000 plaatsen omvat.

De nieuw te ontwikkelen bebouwing moet op intensieve wijze neergezet worden zo vlak bij de het vervoersknooppunt. Een "stedelijk" karakter dat qua schaal en uitstraling aansluit aan de functies in dit gebied is hier het gevolg van.

Globaal is er een tweedeling in de toe te voegen functies. Aansluitend aan de Rijsburgerweg ontstaat voornamelijk een woongebied, en tegenover het LUMC tot aan het Poortgebouw ontstaat een qua functies gemengd gebied ten behoeve van medisch/academisch georiënteerde instellingen en instituten, zoals het al gerealiseerde gebouw van Rijnveste en diverse woonfuncties, zoals zorgwoningen, studentenhuysvesting en appartementengebouwen. Direct langs de spoorbaan aan de kant van het LUMC is ruimte voor meer kantoorachtige functies, scholen en een hotel met congrescentrum.

Er zal gestimuleerd worden dat in elk geval op strategische punten langs de centrale langzaam verkeer verbinding op de begane grond "levendige" functies zullen worden ondergebracht zoals winkels, dienstverlenende bedrijven en horecavestigingen.

Gekozen is voor een intensief stedelijke bebouwing, waarbij echter ook een goede aansluiting is gezocht bij de bestaande bebouwing, zoals het Poortgebouw en de bestaande woonhuizen langs de Rijsburgerweg. Het Poortgebouw betreft de vroegere entree van het academische ziekenhuis. Nu loopt er een secundaire langzaam verkeer route door de poort.

De nieuw te bouwen woningen langs de waterloop grenzend aan de achtertuinen van de Rijnsburgerweg bebouwing worden qua hoogte gerelateerd aan deze bestaande woningenrij, wat geresulteerd heeft in het vaststellen van een maximale hoogte van 12 meter.

Er is verder gekozen voor een logische, oplopende hoogtezonering van 12 meter naar 18 meter en 25 meter vanaf de te ontwikkelen nieuwe woonstraat, via de zone rondom het Poortgebouw, richting het LUMC. Een uitzondering hierop vormt de bebouwing tussen de spoorbaan en het LUMC. Deze kan ontwikkeld worden binnen een bebouwingsenvelop met een hoogte van maximaal 60 meter aansluitend bij reeds gerealiseerde of geprojecteerde bebouwing bij het station. Voor de betreffende nieuwbouw zal wel een zekere transparantie zijn vereist, zodat deze zich vanuit de binnenstad gezien niet zal manifesteren als een gesloten langgerekte gevelwand. De geplande hogere bebouwing in zo'n belangrijke omgeving als het Station past ook goed in de visie ontwikkeld in de Discussienota Hoogbouw Leiden van 29 maart 2005, opgesteld door de gemeentelijke afdeling Stedenbouw en de Stadsbouwmeester.

Uit het voorgaande blijkt dat de ontwikkeling van het plangebied van stedelijk belang is vanwege de aanwezigheid van belangrijke regionale voorzieningen en daarnaast de schakelfunctie, die het gebied vervult voor de binnenstad en de Leeuwenhoek.

Sfeertekening openbare ruimte

De openbare ruimte op het voormalige AZL terrein zal voor een belangrijk deel een functie krijgen als verblijfsgebied of voetgangersgebied. Alleen de Albinusdreef en de Bargelaan vormen hierop een uitzondering. Op de Albinusdreef vindt voor een groot deel het halen en brengen per taxi en personenauto van bezoekers voor het ziekenhuis plaats, terwijl er in dit bestemmingsplan ook rekening gehouden wordt met een route van de Rijn Gouwelijn over de Albinusdreef, waarbij er dicht bij de ingang van het LUMC een halte voor deze tram is gepland. Er ligt verder een in- uitgang aan van de bij het LUMC behorende parkeergarage. De Bargelaan vervult een belangrijke rol voor het openbaar vervoer per autobus. Over beide wegen lopen verder doorgaande fietsverbindingen.

Het gebied zal door zijn ligging vlak bij het Station en de vele bezoekersaantrekkende gebouwen steeds meer een stedelijk karakter krijgen. Het is wel de bedoeling dat dit gebeurt in een zoveel mogelijk groene setting. Dit wordt uitgewerkt door de openbare ruimte in te richten in een open groene sfeer met bomen in laan verband, waarbij de gebouwen tussen de boomstammen zichtbaar zullen blijven en voortdurend en beeldbepalend op de achtergrond aanwezig zullen zijn.

Op een aantal markante punten staat het areaal in verbinding met de omringende omgeving. Er moeten bij de inrichting hiervan duidelijk en uitnodigende toegangen tot het gebied gecreëerd worden. In het areaal van het plangebied zelf ontstaat een stelsel van wegen en paden, pleinen en zones, zichtlijnen en knooppunten, die de verbindingen zowel daarbinnen als met de omgeving zullen vormen.

Er zullen heldere routes met duidelijke oriëntatiepunten ontstaan met daarlangs bomen in strakke rijen geplant. De bezoeker van het gebied loopt rond over een promenade of langs een weg onder een luchtig bladerdak met onder de kronen vrij doorzicht naar de gebouwen, waarbij door de aaneengesloten straatwanden het gebied toch een stedelijk karakter krijgt. Het is te beschouwen als een stedelijke vorm van beplanten, waarbij de bomen tegelijkertijd beschutting en sturing geven aan de openbare ruimte. Een buitenruimte die dienstbaar is aan de diverse gebouwen met daarin hun verschillende functies en tegelijkertijd een zekere zelfstandige kwaliteit heeft, waarbij ook de nodige aandacht aan de sociale veiligheid zal worden geschonken. Voetgangers en fietsers zullen hierbij de sfeer bepalen. Auto's zullen aan de rand opgevangen worden in ondergrondse garages.

Een enigszins afwijkend karakter krijgt de omgeving van het Poortgebouw. Aan de westkant van dit gebied bevindt zich het bestaande groene kwadrant met daaromheen een aantal monumentale bomen. Door dit gebied loopt de doorgaande wandelroute vanaf de Rijnsburgerweg via het Poortgebouw richting Naturalis. Het zal verder worden omringd door bebouwing. Dit gebied zal zich kunnen ontwikkelen als een rustig groen binnengebied, waarbinnen nog enkele appartementengebouwen of andere geheel of gedeeltelijk vrijstaande gebouwen kunnen worden opgericht in een enigszins hofachtige sfeer.

De hoofdstroom van de bezoekers zal zich vanaf het Station begeven op de voetgangerspromenade richting LUMC, Naturalis en Leeuwenhoek. Het is belangrijk, dat deze route in de toekomst wordt verlevendigd door de vestiging van een horecabedrijf, winkels e.d. op de begane grond van de bebouwing langs deze route.

De aan de oostzijde van het Poortgebouw geprojecteerde route met aan weerszijden woningen, zal zich meer gaan ontwikkelen als een woonstraat. Het is daarnaast een bruikbare route in de richting Pieter de la Courtgebouw en de bebouwing van de Rijngeestgroep.

3. Procedure en Proces

Het ontwerp-bestemminsplan Stationsgebied Zeezijde is tot stand gekomen in een interactief samenwerkingsverband.

Bij deze werkwijze zijn de meeste betrokken partijen bij de ontwikkeling van het gebied in workshop-verband op regelmatige basis met elkaar in overleg getreden. Aan de workshop namen vertegenwoordigers deel van de bewoners(vereniging) van de Rijnsburgerweg, de Wassenaarseweg, de Bargelaan, het LUMC, de Universiteit, de gemeente, de Rijngeestgroep(RIAGG) en de Vereniging Leiden Centraal. Na het aantreden van de Stadsbouwmeester bij de gemeente Leiden, is ook hij aangeschoven bij de workshops. De eerste workshop vond plaats op 9 juli 2002. Daarna zijn er in totaal nog circa 12 bijeenkomsten geweest. Dit nauwe overleg heeft uiteindelijk geleid tot een nieuw stedenbouwkundig plan voor het Stationsgebied Zeezijde. Dit is vervolgens vastgelegd in een voorontwerp-bestemmingsplan en een bijbehorend kwaliteitsplan, dat is opgesteld door de Stadsbouwmeester.

Het voorontwerp-bestemmingsplan en het kwaliteitsplan hebben in het kader van de inspraakprocedure ex artikel 6 A van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van 22 december 2003 tot 16 februari 2004 ter inzage gelegen. Tevens zijn de plannen voor overleg naar de daarvoor in aanmerking komende instanties, zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, toegestuurd.

De resultaten van de inspraak en het overleg worden besproken in hoofdstuk 5 van de toelichting van dit bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde heeft vervolgens, gelet op het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, samen met het kwaliteitsplan van 8 juni tot 6 juli 2004 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 11 zienswijzen ingediend.

4. Bespreking Zienswijzen

In dit gedeelte van het raadsvoorstel zijn samenvattingen opgenomen van de ingediende zienswijzen. Per zienswijze volgt vervolgens de beantwoording en daarna het voorstel voor een gemeentelijk standpunt daarover.

1. Stichting Arent van 's-Gravensande, p/a de heer W. Kuiper, Witte Rozenstraat 57, 2311 XT, Leiden.

Namens de Stichting Arent van 's-Gravensande wordt opgemerkt, dat zijn bezwaren identiek zijn aan zijn bezwaren tegen het concept-bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde. (N.B. Bedoeld zal zijn het voorontwerp-bestemmingsplan Stationsgebied Stadszijde, dat in het kader van de inspraakprocedure ter inzage heeft gelegen.) In het Stationsgebied Zeezijde is onvoldoende ruimte open gehouden voor opstelsporen in de noord – zuid richting langs beide kanten van het stationsemplacement om de sneltrams uit Katwijk en Alphen – Hazerswoude – Zoeterwoude goed te kunnen integreren met het landelijk spoornet en de eventuele uitbreidingen richting Merenwijk, Warmond, Voorhout en Noordwijk . De stichting is n.l. tegenstander van een tracé van de sneltram dwars door stad over de Breestraat en de Stationsweg, omdat hierdoor, naar zijn mening, het verblijfsklimaat in het beschermd Stadsgezicht wordt aangetast met name op de looproutes over de Stationsweg en de Breestraat.

Reactie van B & W op zienswijze 1

Op 29 oktober 2002 heeft de gemeenteraad overeenkomstig het verzoek van de provincie Zuid-Holland, in het kader van de planstudie RijnGouweLijn-oost, besloten het voorkeustracé van de RijnGouweLijn door het centrum van Leiden vast te stellen. Het voorkeustracé loopt vanaf het station Lammenschans, Lammenschansweg, Korevaarstraat, Breestraat, Kort Rapenburg, Prinsessekade, Steenstraat, Stationsweg, Stationsplein, Joop Walenkamptunnel, Albinusdreef, Sandifortdreef en vervolgens verder de Leeuwenhoek in. Bij de keuze van dit tracé is een verbreding van het emplacement niet nodig. Een dergelijke verbreding is ook in ruimtelijk opzicht uiterst ongewenst, omdat dit niet alleen de barrière als gevolg van het spoor tussen het Stationsgebied Zeezijde en Stadszijde zal vergroten, maar ook de ontwikkelingsmogelijkheden door het ruimtebeslag van deze oplossing in beide gebieden zal beperken.

Daarnaast wordt het als een enorme winst gezien voor de ontwikkeling van het Stationsgebied Zeezijde, als dat in de toekomst op zo'n gunstige manier als met een frequent rijdende lightrail-tram met de binnenstad en de regio is verbonden.

De Joop Walenkamptunnel onder de spoorbanen door is overigens altijd al bedoeld voor het openbaar vervoer, waaronder trams e.d.. Deze verbinding is al op basis van het huidige vigerende bestemmingsplan Leeuwenhoek/Station 1992 gerealiseerd.

Een afritconstructie bij het Station vanaf de spoorbaan voor het traject van de Light Rail over de weg naar de Leeuwenhoek en verder, de consequentie van de visie van de Stichting Arent van 's-Gravensande, is verkeerskundig en stedenbouwkundig gezien volstrekt ongewenst.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding aanpassingen voor te stellen in het plan. Wij stellen u daarom voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Molenbiotoopwachter district Leiden, Molenaar / beheerder Molen De Put namens Stichting Molen De Put, de heer Philip Pijnnaken p/a

1^e Binnenvestgracht 44, 2312 BB, Leiden.

De heer Pijnnaken merkt op dat hij door de vereniging de Hollandsche Molen te Amsterdam is aangesteld als molenbiotoopwachter voor het district Leiden. Daarnaast hanteert de provincie Zuid Holland de Planologische richtlijnen voor Traditionele Windmolens. Volgens deze richtlijnen vallen de gronden binnen een straal van 400 m gemeten vanuit een molen binnen een zogenaamde molenbiotoop.

Het plangebied van het bestemmingsplan van het Stationsgebied Zeezijde ligt net buiten zowel de molenbiotoop van molen de Valk, als die van molen De Put. Er zijn echter in dit plangebied wel enkele gebouwen geprojecteerd, die een hoogte mogen verkrijgen van 60 m. Voor molen De Put betekent dit een aantasting van de enige open windhoek uit noordelijke richting. Ook zou de bebouwing het aanzicht van de veel gefotografeerde hoek van de molen met de Rembrandtbrug verstoren.

Hij verwijst verder naar zijn brief over het voorontwerp-bestemmingsplan Stationsgebied Stadszijde, waarbij de geplande hoogbouw nog net wel binnen deze molenbiotoop is geprojecteerd. Deze hoogbouw zal gezamenlijk met de geplande hoogbouw in Zeezijde op de achtergrond een groot stempel gaan drukken op het zicht op de molens en andere mooie plekken binnen het historisch stadsgezicht, omdat deze bebouwing altijd op de achtergrond aanwezig zal zijn. Verzocht wordt de bouwhoogte in het Stationsgebied in verband met zichtlijnen en windlijnen voor de molens op een aanvaardbaar niveau te houden.

Reactie B & W op zienswijze 2

Het plangebied valt inderdaad buiten het gebied van de molenbiotoop, voorzover deze van toepassing wordt verklaard op deze replica. De geplande hoogbouw, die overigens ook al is toegestaan in het plangebied krachtens het geldende bestemmingsplan Leeuwenhoek Station 1992, zal grotendeels schuil gaan achter de bestaande hogere bebouwing in de omgeving van het Station. De invloed van deze nieuwbouw op het functioneren van Molen de Put zal dus niet noemenswaardig zijn.

Voorts zal bij de keuze van de hoogbouw in het plangebied het effect van de zichtbaarheid vanuit de binnenstad en de belevingswaarde daarvan voor het beschermd stadsgezicht, worden meegewogen. De beeldkwaliteitsrichtlijnen opgenomen in artikel 20 van de planvoorschriften zijn op dit punt aangevuld. Verwezen kan ook worden naar de bespreking hierna van zienswijze 3 afkomstig van de Rijksdienst van de Monumentenzorg. Uit een aanvullend stedenbouwkundig onderzoek ten behoeve van het kwaliteitsplan blijkt overigens, dat vanuit de positie van molen de Put de in het plangebied geprojecteerde hogere bebouwing niet zichtbaar zal zijn.

Conclusie: Gelet op ons voorstel om de planvoorschriften aan te vullen met richtlijnen over de belevingswaarde van de hoogbouw vanuit het beschermd stadsgezicht wordt gedeeltelijk aan deze zienswijze tegemoetgekomen. Wij stellen u daarom voor deze zienswijze in zoverre gedeeltelijk gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren.

3. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Postbus 1001, 3700 BA, Zeist

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg deelt uw raad mee, dat zij in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, advies heeft uitgebracht aan ons college over het voorontwerp-bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde. De Rijksdienst heeft daarbij zijn instemming betuigd met de stedenbouwkundige invulling voor dit nieuwe compacte stadsdeel. Wel is aandacht gevraagd voor een zorgvuldige afstemming van de nieuwe architectuur op het te integreren Poortgebouw.

De Rijksdienst heeft echter desalniettemin een zienswijze ingediend met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde. Deze moet gezien worden in relatie met zijn reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan Stationsgebied Stadszijde, waarin een hoogbouweffect-rapportage van de nieuwe skyline gezien vanaf diverse strategische punten in het beschermd stadsgezicht, zoals vanaf de Beestenmarkt, Kort Rapenburg, Pauwbrug ontbreekt.

De Rijksdienst acht het van belang inzicht te hebben in de wijze waarop gebouwen vanuit de historische stad ervaren zullen worden.

De geprojecteerde 60 m hoge Gemengde bebouwing langs de spoorbaan in het plangebied van het bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde zou daarbij eveneens betrokken moeten worden.

Reactie B & W op zienswijze 3

Naar aanleiding van deze zienswijze en het advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan Stationsgebied Stadszijde is onderzocht hoe het silhouet van de hoogbouw rondom het Station vanaf een aantal markante doorkijkpunten binnen het beschermd stadsgezicht kan worden waargenomen.

De impressies hiervan zijn toegevoegd aan het kwaliteitsplan. Daarnaast is aan artikel 20 in lid 3 sub g., waarin de kwaliteitsrichtlijnen zijn opgenomen voor de spoorzone een bepaling toegevoegd, dat de hoogbouw, voorzover deze op diverse punten zichtbaar is vanuit het beschermd stadsgezicht, daarmee in harmonie dient te zijn, qua positionering, vorm en kleurgebruik van de bouwmassa. Op grond van deze richtlijnen kunnen Burgemeester en Wethouders vervolgens, op grond van lid 4 van dat artikel, nadere eisen stellen. In de eerder genoemde gemeentelijke Discussienotitie Hoogbouw Leiden van 29 maart 2005 komen eveneens de effecten van de hoogbouw op de bestaande bebouwing, in het bijzonder gezien vanuit het beschermd stadsgezicht, aan de orde. Aanbevolen wordt in verband hiermee in de hoogbouwenvoloppen eisen te stellen aan de variatie en plaatsing van hoogbouwaccenten.

Conclusie: Door de hiervoor beschreven nadere richtlijn toe te voegen aan de planvoorschriften kan in bepaalde mate tegemoet gekomen worden aan de zienswijze van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, omdat de verschijningsvorm van de hoogbouw vanuit het beschermd stadsgezicht is toegevoegd aan de toetsingscriteria. Wij stellen daarom voor deze zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.

4. ROC Leiden, Postbus 161558, 2301GD, Leiden

Voor het ROC is in de spoorzone de nieuwbouwlocatie 8 op de plankaart gereserveerd. In de toelichting wordt op blz. 32 gesproken over een vloeroppervlakte van 35.000 tot 40.000 m², te realiseren op de locatie GB1 voor het ROC. Het ROC zal zich aan deze randvoorwaarde houden.

Wel zullen vanwege de geëiste transparantie een aantal grote atria in het complex worden gerealiseerd, die volgens de NEN berekening als buitenruimte worden gerekend, hoewel die qua klimaat in open verbinding staan met de buitenruimte rondom het gebouw.

Het ROC acht het op blz. 38 van de toelichting genoemde aantal parkeerplaatsen van maximaal 180 voor een ondergrondse parkeerlaag niet reëel.

In de planvoorschriften is op blz. 21 als bepaling opgenomen, dat de in- en uitgangen van de parkeervoorziening zo min mogelijk afbreuk mogen doen aan het autoluwe karakter.

Hellingbanen naar parkeergarages dienen daarom in de bebouwing te worden opgenomen.

Het ROC acht een verkeersveilige ontsluiting van de parkeergarage vanaf de middenberm van de Bargelaan een betere oplossing. Hierdoor is het beter verschillende vervoersstromen van elkaar te scheiden. De in- en uitgangen bevinden zich dan buiten de bebouwingsgrens.

Het ROC wijst verder op de recente uitspraak van de Raad van State, d.d. 9 juni 2004, over het spoorwegemplacement, onder zaaknummer 200401619/1. Deze uitspraak zou geen invloed mogen hebben op het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan, waarin op locatie 8 geluidsluwe ruimten t.b.v. het onderwijs mogen worden gerealiseerd.

In een brief van 5 juli 2004 heeft het ROC nog een aanvullende zienswijze ingediend over enkele verkeersaspecten in verband met de voorgenomen realisering van de nieuwbouw voor het ROC.

Het betreft het plan om de fietsenstalling voor Pro Rail onder het Stationsplein Zeezijde integraal op te nemen in het ontwerp. Deze komt onder het plein en zal geheel doorlopen onder het ROC ten behoeve van de fietsenstalling van dit instituut. Onder de fietslaag is een parkeerlaag gepland die zich ook zal uitstrekken onder het plein.

Daarnaast zal de routing voor het laden en lossen en de ingang van de parkeergarage afwijken van het in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen verkeersplan.

Reactie B & W op zienswijze 4

Wij gaan er vanuit dat het bestemmingsplan voldoende ruimte biedt aan het ROC om binnen de in het plan gegeven randvoorwaarden een bouwplan te ontwikkelen. De bouwmassa toegestaan volgens de planvoorschriften kan daardoor inderdaad een vloeroppervlakte van 35.000 tot 40.000 m² innemen. Eventuele vides of atria, die ontstaan ten gevolge van maatregelen in verband met de beperking van geluidhinder e.d. vallen hier buiten. Wel blijft het noodzakelijk dat de bouwmassa een bepaalde transparantie behoudt in verband met het zicht hierop vanaf verschillende punten in het beschermd stadsgezicht en vanuit de woningen aan het Stationsplein.

Uitgegaan moet er van worden dat er voor de aanleg van 1 ondergrondse parkeerplaats een oppervlakte van 25 m² bruto is vereist. 180 plaatsen, zoals genoemd in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan, is wellicht aan de hoge kant. Dit aantal is dan ook als maximum genoemd. 150 plaatsen zullen zeker per ondergrondse laag in fysiek opzicht mogelijk zijn gelet op de afmetingen van de locatie. De tekst in de toelichting zal op dit punt daarom worden bijgesteld. In het plan worden niet langer parkeernormen opgenomen, omdat deze voortdurend aan verandering onderhevig zijn. Overigens werd in de voorschriften al geen aantal genoemd. Het exacte aantal parkeerplaatsen zal aan de hand van de definitieve bouwaanvraag bepaald gaan worden op basis van de definitieve functies en bijbehorende oppervlaktes.

Voor wat betreft de bepaling in de planvoorschriften over de inwendige in- en uitgangen naar de parkeergarage en inwendige oplossing van de hellingbanen, zal er ook rekening worden gehouden met de variant om een ondergrondse in- en uitgang van naar de parkeergarage te realiseren vanaf de middenberm van de Bargelaan.

Deze variant heeft inderdaad verkeerskundig gezien het voordeel dat het verkeer voor de garage gescheiden kan worden van het busverkeer op de Bargelaan.

Voor wat betreft de invloed van het emplacement, zoals het baanvak voor het Station na de recente uitspraak van de Raad van State d.d. 9 juni 2004 moet worden aangemerkt, merken wij het volgende op. Deze uitspraak heeft niet tot gevolg, dat het hierdoor niet langer zou zijn toegestaan geluidsluwe ruimten voor het onderwijs langs de spoorbaan te situeren, aangezien dat al evenmin op grond van de Wet Geluidhinder vanwege het doorgaande spoorweglawaai is toegestaan. In de toelichting, paragraaf 2.10 Milieuaspecten wordt verder ingegaan op de gevolgen van deze uitspraak voor het onderhavige bestemmingsplan. Het emplacement wordt aangemerkt als een inrichting, waarop de Wet Milieubeheer van toepassing is. In de Gemeentelijke Geluidnota, die al in de inspraak is geweest, zijn hiervoor speciale maximale grenswaarden opgenomen. In de inmiddels op 28 juni 2005 vastgestelde Gemeentelijke Geluidnota wordt uitgegaan van een maximale geluidsbelasting van 55 dB(A) voor het emplacement in de af te geven milieuvergunning. Volgens opgave van de Milieudienst West-Holland kan nu al voor de meeste locaties langs het emplacement, waaronder die van het ROC, aan deze voorkeursgrensvoorwaarde van maximaal 55 dB(A) worden voldaan. Bij deze grenswaarde zal voor de realisering van het ROC de status van het baanvak als emplacement geen belemmering behoeven te zijn. Voor het bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde is daarnaast een verzoek gedaan bij het College van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op grond van de Wet Geluidhinder ten behoeve van een ontheffing voor een hogere geluidsbelasting als gevolg van het weg- en railverkeer, omdat de volgens de Wet Geluidhinder geldende voorkeurswaarden worden overschreden. Uit onderzoek is gebleken dat voor de locaties 1, 6, 7, 8(ROC), 9 en 10 de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) voor railverkeer wordt overschreden. Locaties 8 en 9 en in minder mate 10 ontvangen op de gevels direct naar de spoorzijde gericht een hogere belasting dan 70 dB(A). Om de bestemmingen hier te realiseren zal op grond van de gevelbelasting vanwege het doorgaande treinverkeer een zgn. "dove" gevel noodzakelijk zijn.

Overigens hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland onlangs bij hun besluit van 3 november 2004, nr. DGWM/2004/18611A de gevraagde ontheffing verleend.

Het bestemmingsplan maakt realisering van een integraal plan voor een fietsenstalling voor het ROC en treinreizigers onder het Stationsplein aan de zeezijde en de GB1 locatie voor het ROC al mogelijk. Ten behoeve van een combinatie met ondergrondse parkeerlaag onder de fietsenstalling, die zich ook uitstrekt onder het plein is aanpassing van de planvoorschriften nodig. Hiermee is rekening gehouden in het thans ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan. Overigens ziet het er volgens de laatste inzichten naar uit, dat de parkeergarage niet onder het plein wordt gebouwd en daaronder uitsluitend de fietsenstalling zal worden gerealiseerd. Er wordt nu rekening gehouden met een uitbreiding van de parkeervoorziening onder de Bargelaan. Voor wat betreft de routing voor het laden en lossen en de situering van de ingang van de parkeergarage, merken wij op dat het verkeersplan niet meer is dan een vertaling van de laatste stand van zaken van de inrichting van het plein en de Bargelaan. Deze tekening zal echter worden geactualiseerd. Aanpassing van het bestemmingsplan is hiervoor niet noodzakelijk.

Conclusie: Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het ontwerp-bestemmingsplan, dat uw raad thans ter vaststelling wordt aangeboden op verschillende punten aangepast en aangevuld. Op een aantal punten is dat niet nodig. Wij stellen daarom voor deze zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond ter verklaren.

5. Het Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden.

Het Hoogheemraadschap heeft advies uitgebracht over het ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening aan hem toegestuurde voorontwerp-bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde. Naar aanleiding hiervan is er in overleg met het Hoogheemraadschap een nieuwe waterparagraaf opgesteld. Hierover heeft het Hoogheemraadschap in de thans ingediende zienswijze nog een aantal opmerkingen, die hieronder worden besproken.

In paragraaf 2.8 Water (blz.10) wordt onder het onderwerp "Waterbeheer" vermeld dat het Hoogheemraadschap de zorg heeft voor primaire waterkeringen. Het voormalige AZL-terrein ligt echter volgens deze instantie in de voormalige polder Marendijk die op 1 april 1970 is ontpolderd. Het beheer van de primaire waterkeringen is toen de verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Daarover is een overeenkomst gesloten in 1970 met de gemeente, aldus het Hoogheemraadschap.

Op blz. 11 kan bij de beschrijving van het huidige watersysteem en knelpunten onder het Oppervlaktewater, in de zin "Het boezemwater.... en heeft een gemiddeld vast peil van NAP-0,60 met een maximale fluctuatie van 10 cm " het woord "maximale" beter worden weggelaten, omdat het niet juist is volgens het Hoogheemraadschap.

Tevens dient verderop de tekst over de duiker in de Poelwetering als volgt te worden verbeterd. "Nabij de Poelwetering is een afsluitbare inlaat aanwezig tussen het boezemwater en het polderwater, waarbij bij droogte boezemwater kan worden ingelaten."

Het peilbeheer is verder een verantwoordelijkheid van de gemeente Leiden. Het afvoeren van het teveel aan polderwater middels een overstort op de riolering is voorts illegaal. Aan deze ongewenste situatie dient in het kader van de uitwerking van de plannen, aldus het Hoogheemraadschap, een eind te worden gemaakt door zo spoedig mogelijk een gemaal te plaatsen op de plek van de inlaatleiding.

Naar aanleiding van de beschouwing in paragraaf 3.8 Waterbeleid in relatie tot het bestemmingsplan wordt nog het volgende opgemerkt.

- In het plan wordt compensatie aangeboden door extra water op polderniveau. Hierdoor wordt plaatsing van een gemaal des te noodzakelijker.
- Om te kunnen beoordelen of de watercompensatie regel van 15% goed is toegepast, dient duidelijk te zijn, wat wordt verstaan onder bebouwd oppervlak.
- De vraag is waar de 1500 m² open water is vastgelegd. In Wo 1 is een oppervlakte van 500 m² opgenomen, terwijl bij de bestemmingen Wo2, Wo3, M 1 t/m 3, Mw 1 t/m 4, Gb 1 t/m 3, de bestemmingen Vof, Vb en V Groenvoorzieningen maten ontbreken.
- Het Hoogheemraadschap vraagt zich af in verband met de secundaire bestemming van leidingstroken gegeven aan de bestemming water, of deze daadwerkelijk aanwezig zijn. Gevraagd wordt deze subbestemming in andere bestemmingen onder te brengen.
- Verzocht wordt aan te geven waar in het plangebied van het bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde watercompensatie wordt aangeboden ten behoeve van het bestemmingsplan voor de Stadszijde, zoals aangevoerd door de projectleider van Stadszijde.

Reactie B & W op zienswijze 5

In de toelichting zal een passage worden opgenomen over de zogenaamde ontpoldering, per 1 april 1970, van de voormalige polder Marendijk, waaronder het plangebied viel. Sindsdien is het beheer van de primaire waterkeringen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden.

Op bladzij 11 is in de zin, waarin sprake is het gemiddelde peil van -0,60 cm van het boezemwater, het woord "maximale" bij het aan de orde stellen van de fluctuatie van 10 cm van het boezemwater weggelaten.

Even verderop is in de passage over de Poelwetering de tekst over de duiker vervangen door de term afsluitbare inlaat, waar bij droogte boezemwater kan worden ingelaten.

Zoals in paragraaf 3.8 van de toelichting bij de bespreking over het duurzaam stedelijk toekomstig waterbeheer al in het ontwerp bestemmingsplan is aangehaald, zal in het plangebied weer een poldergemaal bij de Poelwetering worden teruggebracht. De ontwikkeling van het plangebied biedt daartoe een goede gelegenheid. Aan de ontwikkeling

van de bouwplannen op de woningbouwlocaties 1 en 2 zal ook de inrichting van de omgeving inclusief het maken van nieuwe waterpartijen worden gekoppeld. Voor het waterbeheer is dan het plaatsen van een gemaal noodzakelijk.

Onder bebouwd oppervlak wordt zowel de oppervlakte die bovengronds als ondergronds mag worden bebouwd verstaan. Dit betekent, dat groenaanleg boven een ondergrondse parkeergarage wel gerekend wordt als verharding.

De extra wateroppervlakte bestaat uit de grondoppervlakte van minimaal 500 m² die binnen het gebied Woondoeleinden 1 en groen is bestemd voor de aanleg van een nieuwe waterpartij en daarnaast uit de op de plankaart aangegeven extra wateroppervlakte die ontstaat door verbreding van de bestaande poldersloot achter de Rijnsburgerweg met minimaal 1000 m².

Kruisingen met leidingen kunnen in enkele gevallen voorkomen binnen de bestemming water. Leidingen zullen echter zoveel mogelijk binnen de bestemmingen verkeersdoeleinden en verblijfsgebied worden ondergebracht. In artikel 16, lid 1, van de planvoorschriften (bestemming water) zal daarom de term leidingstroken worden vervangen door kruisingen met leidingen.

In het onderhavige bestemmingsplan zal geen watercompensatie worden aangeboden voor het bestemmingsplan Stadszijde. Daarvoor is in het programma van eisen voor de Leeuwenhoek een oppervlakte van 930 m² gereserveerd, zoals bij brief dd 16 september 2004, nr. 17718 van ons college aan het Hoogheemraadschap is bericht en waarmee deze instantie bij zijn brief van 16 november 2004, nr. 04.16687 heeft ingestemd. In het voor dit gebied op te stellen nieuwe bestemmingsplan zal deze watercompensatie worden vastgelegd.

Conclusie: Naar aanleiding van deze zienswijze stellen wij voor het ontwerpbestemmingsplan nog op een aantal punten aan te passen. Gelet op het voorgaande geven wij u in overweging deze zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.

6. De heer of mevrouw C.Th. Ruijgrok, Rijnsburgerweg 14, 233AA, Leiden

De schrijver van deze zienswijze wijst op enkele tegenstrijdigheden in het plan met betrekking tot de geplande woningen tegenover het Poortgebouw langs de toegangsweg vanaf de Rijnsburgerweg richting Poortgebouw. Het betreft het volgende:

- ♦ Voor locatie 1, envelop C 7 punt 3 pagina 30 is sprake van een maximale bouwhoogte van 6 m conform de op de plantekening aangegeven hoogte van maximaal 6 m voor de locaties Wo 1 en Wo 2.
- ♦ Bij locatie 2, envelop C 6 punt 3 pagina 30 is sprake van een maximale goothoogte van 6 meter, hetgeen impliceert dat hier van de maximale bouwhoogte van 6 m kan worden afgeweken.
- ♦ pagina 36 wordt bij de bespreking "Bestemming en planvoorschriften" wel weer een maximale hoogte van 6 m voor bouwlocatie Wo2 langs genoemde toegangsweg vermeld.
- ♦ is in Hoofdstuk II bij het bepaalde in 3.2.3 voor Wo3 onder d, een nokhoogte opgenomen van 7 m.

Deze verschillende beschrijvingen voor dit onderdeel kunnen aanleiding geven tot misverstanden. Verzocht wordt op de tekst te corrigeren, zodat er overal sprake is van een maximale bouwhoogte van 6m.

Reactie B & W op zienswijze 6

Naar aanleiding van deze zienswijze merken wij op dat de maximale hoogte van de nieuwe huizen op te richten langs de toegangsweg vanaf de Rijnsburgerweg aan beide kanten niet meer dan 6 m mag bedragen. De bij locatie 2, envelop C6 genoemde maximale goothoogte van 6 m voor de huizen op te richten langs de toegangsweg van de Rijnsburgerweg is bedoeld voor de totale hoogte. Het woord goothoogte zal daarom gewijzigd worden in hoogte.

De bepaling in artikel 3.2.3. voor Wo3 onder d van de planvoorschriften heeft betrekking op de bestaande woonhuizen aan de Rijsburgerweg, inclusief de Poortwoningen Rijsburgerweg 8 en 12. De nokhoogte van 7 m was bedoeld voor de hoogte van deze beide huizen, voorzover deze gesitueerd zijn langs deze toegangsweg.

Aangezien deze bepaling aanleiding geeft tot misverstand is de bepaling in zoverre gewijzigd, dat thans de maximale nokhoogte maten voor beide panden op de plankaart zijn aangegeven. Het betreft 7 m langs de toegangsweg en 10 m aan voorzijde langs de Rijsburgerweg. Dit is zo precies vastgelegd, omdat de beide poortwoningen immers aangewezen zijn als Rijksmonument.

Conclusie: Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven tot het aanbrengen van verschillende correcties in het ontwerp-bestemmingsplan. Het is echter niet gewenst voor de bestaande hogere monumentale Poortwoningen een maximale hoogte voor te schrijven van 6, aangezien de huidige nokhoogte voor het gedeelte langs de meer genoemde toegangsweg al 7 m bedraagt. Wij stellen u daarom voor deze zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.

7. Raad van Bestuur van het LUMC, Postbus 9600, 2300 RC Leiden

Van de kant van het Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC) wordt op de volgende punten een zienswijze uitgebracht.

1.**locatie 7: envelop C 4;** deze bouwlocatie is bedoeld voor een toekomstige uitbreiding van het LUMC. Het wordt mogelijk gemaakt op deze locatie ondergronds te parkeren, waarbij de toegang naar de parkeervoorziening aan de Albinusdreef is geprojecteerd. Het LUMC acht het van belang, dat er ook op termijn ook een toegang wordt gerealiseerd aan de Bargelaan.

2.**indicatie verkeersstructuur (tekening 25-05-2004);** de bereikbaarheid van het Poortgebouw voor bestemmingsverkeer is niet zichtbaar gemaakt op de tekening.

Voor minder mobiele cliënten is het brengen of halen voor de deur noodzakelijk.

3.**Huidige watersysteem (pagina 11);** bij de beschrijving van het huidige watersysteem en de knelpunten is momenteel een rol toebedeeld aan het LUMC voor het polderbeheer. Indien het LUMC niet langer grenst aan het polderwater bij herontwikkeling en grondvervreemding van het betreffende gebied zal het polderbeheer door het LUMC komen te vervallen.

Reactie B & W op zienswijze 7

Ad 1) In de eerste plaats merken wij op begrip te hebben voor het LUMC over de van deze kant betoonde bezorgdheid over de bereikbaarheid van de parkeervoorziening te realiseren onder locatie 7. In principe is daarvan een ontsluiting heel goed mogelijk via de onder locatie 5 te realiseren ondergrondse garage vanaf de Albinusdreef. Bij de ontwikkeling van die locatie zou daar rekening mee kunnen worden gehouden.

De Bargelaan vervult in de eerste plaats een belangrijke rol voor het openbaar autobusvervoer en daarnaast voor het fietsverkeer. Bovendien heeft de Bargelaan een noodzakelijke functie voor de bereikbaarheid van direct in de spoorzone gerealiseerde en te realiseren gebouwencomplexen. Verder speelt de Bargelaan nog een bescheiden rol voor de bereikbaarheid van de aan de geplande nieuwe woonstraat tegenover het Poortgebouw te realiseren woningen.

Aan een ontsluiting van locatie 7 vanaf de Bargelaan is niet direct gedacht, omdat dan nog meer autoverkeer de dagelijkse voetgangersstroom van het Station naar het LUMC, Leeuwenhoek, Universiteit, die nu al bestaat uit 15.000 tot 16.000 personen, zal gaan kruisen. Daarnaast geeft zo'n afslag naar locatie 7 problemen voor het autobusverkeer en fietsverkeer, dat regelmatig gekruist zal worden door autoverkeer naar en van de parkeervoorziening. Het autoverkeer dat de voetgangerstroom vanaf het Station kruist, dient zo beperkt mogelijk te blijven. Een ondergrondse entree vanaf de Bargelaan naar locatie 7 is

ook niet mogelijk in verband met het diepriool en de leidingen, die aan de noordkant van de Bargelaan moeten komen te liggen in verband met de geplande ondergrondse aansluiting aan de zuidzijde ten behoeve van het ROC.

Een ondergrondse aansluiting naar de parkeergarage vanaf de Albinusdreef is wel mogelijk. Wij hebben er echter begrip voor, dat op het moment dat locatie 7 wordt ontwikkeld, er alsnog een afweging kan worden gemaakt over de ontsluiting van deze locatie 7. Op de tekening met een indicatie voor de toekomstige verkeersstructuur, die als bijlage aan de toelichting is toegevoegd, staat de ontsluiting van de parkeervoorziening onder locatie 7 aangegeven via de ondergrondse parkeergarage te realiseren onder locatie 5, zelf bereikbaar vanaf de Albinusdreef. In de toelichting op het plan zal echter in paragraaf 3.2. bij de bespreking van de "Openbare ruimte" nader worden ingegaan op de betekenis van deze kaart, die een indicatie aangeeft van de gewenste verkeersstructuur. De daaruit voortvloeiende verkeersmaatregelen maken geen deel uit van het bestemmingsplan. Daaraan zal een passage worden toegevoegd dat de ontsluiting van parkeervoorziening onder locatie 7 eventueel mogelijk is vanaf de Bargelaan in afwijking van de verkeersstructuur op de tekening, voorzover dat uit oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar blijft voor voetgangers, fietsers en autobussen en deze tevens verkeerskundig goed inpasbaar is. Er zal dan nog een beoordeling kunnen plaatsvinden naar de omstandigheden van dat moment. Overigens bestaat er ook nog de mogelijkheid om op de huidige parkeergarage van het LUMC aan de Albinusdreef twee extra lagen te realiseren, waardoor realisering van een parkeergarage onder vlek 7 achterwege zou kunnen blijven.

Ad2) Het Poortgebouw is aan de oostzijde vanaf de Bargelaan en vervolgens de woonstraat bereikbaar voor autoverkeer. Aan de westzijde grenst het Poortgebouw aan de geplande groene binnenhof. We zijn het er mee eens, dat ook van die kant het gebouw bereikbaar moet zijn voor auto's. Door dit gebied is een langzaam verkeersroute gedacht, die via de Poort naar de Albinusdreef loopt. In de planvoorschriften is er in voorzien dat deze route minimaal 5 m breed en 7 m hoog wordt. Dit betekent dat het Poortgebouw eventueel wel vanaf die kant bereikbaar is per auto in bepaalde situaties. Het aantal autobewegingen in deze zogenaamde groene Kloostertuin dient echter zo beperkt mogelijk te blijven, als men aldaar een rustig groen gebied wil creëren. Wij zijn dus van mening dat de auto-bereikbaarheid van de westkant van het Poortgebouw voldoende is verzekerd in de planvoorschriften en dat dit niet explicieter op de indicatieve tekening hoeft te staan.

Ad3) In paragraaf 2.8 is een beschrijving van het huidige watersysteem opgenomen. Gebleken is dat het feitelijk waterbeheer van het polderwater door het LUMC wordt uitgeoefend. Publiekrechtelijk gezien zal het waterbeheer weer overgedragen dienen te worden aan de gemeente. Hierop wordt ook van de kant van het Hoogheemraadschap van Rijnland op aangedrongen. Er zal hiervoor dan ook in het kader van de ontwikkeling van het plangebied een regeling moeten worden getroffen.

Conclusie: Naar aanleiding van deze zienswijze stellen wij voor aan het ontwerp-bestemmingsplan aan de toelichting een korte beschrijving toe te voegen over de kaart met "indicatie verkeerstructuur" en daarbij een eventuele ontsluiting van locatie 7 vanaf de Bargelaan te noemen als alternatieve mogelijkheid. Op de andere punten leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het plan. Gelet op het voorgaande geven wij u in overweging deze zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.

8. De heer of mevrouw T.C. Louwrier, Rijnsburgerweg 8, 2333 AA Leiden

In deze zienswijze wordt waardering uitgesproken over het plan. Opgemerkt wordt, dat zowel in het bestemmingsplan als in het kwaliteitsplan veel aandacht wordt besteed aan het Poortgebouw en de portierswoningen Rijnsburgerweg 8 en 12. Het behoud en creëren van intieme doorkijkjes zou in het Kwaliteitsplan worden nagestreefd. Het tussenvoegen van bebouwing tussen het Poortgebouw en de beide portierswoningen acht de indiener van deze zienswijze gelet hierop niet wenselijk. Het optische verband tussen het Poortgebouw en de

beide portierswoningen wordt hiermee verbroken. Ook zou door de nieuwbouw de zoninval in en rond de portierswoningen en de achtertuinen van de woningen aan de Rijsburgerweg nadelig worden beïnvloed. Handhaving van de huidige grasvelden zou beter aansluiten op het groen bij de Kloostertuin aan de andere kant van het Poortgebouw.

Reactie B & W op Zienswijze 8

Wij stellen de in deze zienswijze uitgesproken waardering over het plan op prijs. Wij zijn het met de indieners van deze zienswijze eens, dat het Poortgebouw en de beide portierswoningen aan de Rijsburgerweg van een bijzondere kwaliteit zijn. Het toevoegen van bebouwing aan dit het gebied zal dus met de nodige zorg moeten plaats vinden. De stedenbouwkundige visie dient hierop afgestemd te zijn. Wij zijn dan ook van mening dat dit het geval is en de aan weerszijde van de toegangsweg geprojecteerde nieuwe woningen juist de samenhang van deze verbindingroute met het Poortgebouw zullen versterken.

De huizen zullen qua hoogte en schaal aan moeten sluiten op de bestaande hoekhuizen.

Voorts is voorgeschreven in het plan dat ertussen de overige op woningbouwlocatie 1 geprojecteerde woningen rekening gehouden wordt met doorkijkjes naar het Poortgebouw en de groene inhammen gelegen tussen de zijbeuken van dat gebouw. Woningbouw in dit gebied is gewenst om de sociale veiligheid binnen het nieuwe wijkje te vergroten. Reeds in het vigerende bestemmingsplan Leeuwenhoek Station 1992 is de ontwikkeling van woningbouw in de omgeving van het Poortgebouw vastgelegd. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet, naar ons oordeel, in een zorgvuldige inpassing hiervan in deze bestaande omgeving.

Conclusie: Aangezien deze zienswijze geen aanleiding vormt om aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan voor te stellen, geven wij u in overweging deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9. De heer L. Beijen, Vreewijkstraat 9, 2311 XG Leiden

De zienswijze van de heer Beijen heeft betrekking op de inrichting van de Bargelaan. Op bladzij 26 staat onder het kopje "2. Bargelaan" onder andere vermeld. *"Fietzers hebben hier vrij baan. Vanwege de bereikbaarheid van de ondergrondse fietsenstalling is het fietspad naar de stationskant verplaatst."*

Dit vindt de heer Beijen op zich positief, maar hij constateert wel als nadelen dat de aanleg van dit fietspad gekoppeld wordt aan de realisering van de ondergrondse fietsenstalling en daarnaast het fietspad aan de andere kant van de Bargelaan gaat verdwijnen. Door de koppeling van de aanleg van het fietspad aan de realisering van de ondergrondse stalling zou het te lang gaan duren alvorens dit fietspad wordt aangelegd. De opoffering hierbij van het bestaande fietspad acht de heer Beijen evenmin gewenst. Hij stelt voor in de toelichting de volgende passage op te nemen in plaats van de hiervoor aangehaalde passage. *"Vanwege de bereikbaarheid van de bestaande stationsfietsenstalling en de toekomstige ondergrondse fietsenstalling wordt er tenminste tussen de Rijsburgerweg en het Station een fietspad aan de stationskant aangelegd."* Voorts verzoekt de heer Beijen aan artikel 12.2 van de planvoorschriften de volgende bepaling voor alle duidelijkheid toe te voegen.

"f. De Bargelaan wordt ten minste tussen de Rijsburgerweg en het Station voorzien van een fietspad aan de Stationszijde."

Reactie B & W op zienswijze 9

Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om aan te geven, wanneer bepaalde werkzaamheden worden uitgevoerd. Het fietspad aan de Stationszijde zal naar verwachting binnen een termijn van 2,5 jaar worden aangelegd. Er blijft daarnaast ook een fietspad aan de andere zijde van de Bargelaan gehandhaafd. Deze fietsverbinding staat aangegeven op de overzichtstekening van de verkeersstructuur.

Overigens zijn wij bereid de door heer Beijen voorgestelde aanpassingen over te nemen in het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan.

Conclusie: Het is niet mogelijk precies aan te geven, wanneer het fietspad aan de stationskant van de Bargelaan wordt aangelegd. Wel kan het plan op de overige punten

worden aangepast. Wij stellen u daarom voor zienswijze 9 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.

10. Pro Rail, postbus 2625, 3000 CP Rotterdam

Van de kant van Pro Rail wordt naar aanleiding van het gestelde op blz. 17 van de toelichting opgemerkt, dat de Raad van State inmiddels als uitspraak heeft gedaan, dat het emplacement Leiden milieuvergunningsplichtig is. Tevens is niet duidelijk voor Pro Rail of het plangebied binnen een zone die valt onder de werking van het Besluit Geluidhinder Spoorwegen, is gesitueerd. Indien hiervan sprake is, zal binnen genoemde zone, als daarbinnen geluidsgevoelige objecten worden geplaatst, in het geval van een te hoge gevelbelasting, een hogere grenswaarde moeten worden aangevraagd. Deze zal blijkens de toelichting wel worden aangevraagd, maar hierbij is niet vermeld of de binnenwaarde norm zal worden veilig gesteld.

Reactie van B & W op zienswijze 10

Naar aanleiding van de recente uitspraak van de Raad van State d.d. 9 juni 2004 over het emplacement Leiden zal de betreffende beschouwing in de toelichting worden aangepast. Het betreffende baanvak wordt aangemerkt tot emplacement waarop de Wet Milieubeheer van toepassing is. Het akoestisch onderzoek dat bij de vergunningaanvraag Wet Milieubeheer behoort, is nog gebaseerd op de aanvraag uit 2000. Deze rapportage wordt althans als uitgangspunt genomen, waarbij deze wel wordt aangepast naar de huidige inzichten. Op basis van de huidige gegevens wordt het geluidsniveau vanwege het emplacement na het treffen van PRIL-maatregelen * gereduceerd met circa 11dB(A) van 63 naar 52 dB(A). Een emplacement wordt beschouwd als een vergunningplichtige inrichting volgens deze wet.

*PRIL betekent "Project Industrielawaai emplacementen".

Volgens deze wet geldt voor nieuwbouw bij deze inrichtingen een maximum van 50 dB(A) als norm. Het betreft echter een richtlijn, waarvan de gemeente in een door de raad vast te stellen Geluidnota om bepaalde redenen kan afwijken. In de gemeentelijke Geluidnota, die behandeld is in de raadsvergadering van 28 juni 2005, is voor het emplacement een grenswaarde van maximaal 55dB(A) vastgesteld. In deze omgeving is de geluidsbelasting van het doorgaande railverkeer hoger. Daarvoor wordt een ontheffing aangevraagd op grond van de Wet Geluidhinder. Het is dus redelijk te achten hierbij ook uit te gaan van een hogere normstelling voor het emplacement. De geluidsbelasting ten gevolge van het emplacement voor de in het plangebied aanwezige en nog te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen zal onder deze grenswaarde van 55 dB(A) blijven. Het verzoek om een hogere grenswaarde voor railverkeer en wegverkeer ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan heeft van 21 juni tot en met 19 juli 2004 ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties binnen gekomen. Op bladzij 17 en 18 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen is hierop al ingegaan.

Bij hun besluit van 3 november 2004, onder nummer DGWM/2004/18611A (verzonden 17 november 2004), hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland inmiddels de gevraagde ontheffing verleend.

Bij de ontwikkeling van de bouwplannen zullen wij er op toezien, dat er zodanige akoestische maatregelen worden getroffen, dat de binnenwaarde norm wordt gehaald. De noodzaak hiertoe vloeit ook al voort uit de aanwezigheid van het doorgaande railverkeer. Het feit, dat dit baanvak ook wordt aangemerkt als emplacement, brengt hier geen verandering in. De toelichting is thans op dit punt geactualiseerd. Met het feit, dat het plangebied ten dele in een BGS (Besluit Geluidhinder Spoorwegen) zone ligt is hiernaast ook rekening gehouden.

Conclusie: Zienswijze 10 is op 6 juli 2004 ingediend bij uw raad. De termijn van de terinzagelegging liep tot uiterlijk 5 juli 2004, zodat deze zienswijze net buiten de termijn is ingediend. Gelet op het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de jurisprudentie daarover moeten wij daarom voorstellen deze zienswijze niet ontvankelijk te verklaren.

Aangezien deze zienswijze wel aanleiding geeft om de toelichting van het ontwerp aan te passen in verband met de recente uitspraak van de Raad van State over het emplacement en de actualisering van de stand van zaken met betrekking tot het verzoek om een hogere grenswaarde voor de geluidsbelasting, stellen wij voor de betreffende aanpassingen ambtshalve aan te brengen in het ontwerp.

11. De heer Maarten H.M.P. van Oorschoot, Bargelaan 118, 2333 CW Leiden

Deze zienswijze is zowel gericht tegen het ontwerp-bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde als tegen de voor de Trafolocatie aan de stadszijde van het station gestarte procedure volgens artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De zienswijze van de heer van Oorschoot heeft voor een belangrijk gedeelte betrekking op de buiten het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde gelegen Trafolocatie.

Deze locatie ligt in het voorontwerp-bestemmingsplan Stationsgebied Stadszijde, dat onlangs ter inzage heeft gelegen. De onderhavige zienswijze heeft voornamelijk betrekking op de verkeerssituatie ter weersijden van het Station, die naar zijn oordeel alleen maar zal verergeren. In Zeezijde zou de verkeerssituatie nu al dramatisch zijn door het tekort aan K+R plaatsen en het slechte parkeergedrag van bezoekers van de zaken in de omgeving van het Station, waardoor de parkeergarage voor de bewoners van de Kijker vaak moeilijk bereikbaar is. De heer van Oorschoot vindt het een slechte zaak, dat de gemeente eerst allerlei gebouwen erbij laat bouwen zonder dat eerst de verkeerssituatie is aangepakt.

Er zou dan voor het gebied van het ontwerp-bestemmingsplan voor de Trafolocatie en Stationsgebied Zeezijde eerst een gezamenlijk verkeerscirculatieplan moeten worden gemaakt, alvorens verder wordt gegaan met deze bestemmingsplannen.

Reactie B & W op zienswijze 11

De verkeersafwikkeling van het autoverkeer ten behoeve van de Trafolocatie vindt op geen enkele manier via het plangebied van het bestemmingsplan Zeezijde plaats. De Joop Walenkamptunnel, die stadszijde en zeezijde met elkaar verbindt, vervult slechts een functie voor het openbaar vervoer en het langzaam verkeer.

In de toelichting bij het onderhavige bestemmingsplan is al een tekening met de verkeersstructuur opgenomen als bijlage met bovendien nog een aparte inrichtingstekening voor de Bargelaan. Er kan dus beschikt worden over een verkeerscirculatieplan voor dit plangebied, waarbij ook rekening is gehouden met de nog te realiseren nieuwe gebouwen en functies. De verkeerscirculatie voor het Stationsgebied is destijds al voor een belangrijk deel bepaald in het bestemmingsplan Leeuwenhoek/Station 1992, waarin zowel de autotunnel onder het Stationsplein als de tunnel voor het openbaar vervoer zijn opgenomen.

Uitgangspunt bij dit plan is geweest, dat het aantal autobewegingen in de Stationsomgeving zoveel mogelijk wordt beperkt. Een nieuwe autoverbinding onder de spoorbaan past niet in deze visie op het stationsgebied, die ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan niet is gewijzigd.

Conclusie: Inhoudelijk achten wij deze zienswijze ongegrond. Aangezien deze zienswijze pas op 11 juli 2004 bij de gemeente is ingekomen, terwijl de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan eindigde op 5 juli 2004, moeten wij echter voorstellen gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening deze zienswijze niet ontvankelijk te verklaren in verband met deze termijnoverschrijding.

5. Conclusies en voorgestelde wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan

Als algemene conclusie geldt dat het ontwerp-bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde, zoals dat ter inzage heeft gelegen grotendeels in stand kan blijven en in het algemeen kan rekenen op voldoende draagkracht in de buurt, zodat wij u voorstellen in het ontwerp-bestemmingsplan geen principiële veranderingen aan te brengen.

Wij stellen u voor het ontwerp-bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen. Redactionele verbeteringen worden niet in deze lijst vermeld. Ambtshalve en conform het advies van de PPC in het kader van het vooroverleg over het voorontwerp-bestemmingsplan is het plan aangevuld met een uitgebreidere exploitatieopzet. Hieronder worden de voorgestelde aanpassingen beschreven. *N.B. "Z." betekent zienswijze.* Daarachter staat het nummer van de zienswijze volgens de hier voorafgaande bespreking. Enkele ambtshalve aanpassingen, die verder strekken dan een redactionele verbetering worden eveneens hieronder vermeld. (A) betekent ambtshalve aanpassing.

Lijst met wijzigingen

1. Z.2 en 3: **voorschriften en toelichting:** artikel 20, aan lid 3 sub g. is een richtlijn toegevoegd over de aanvaardbaarheid van de verschijningsvorm van de hoogbouw in relatie met het beschermd stadsgezicht; de toelichting, blz. 46, 47 is op dit punt eveneens aangevuld. Deze zinsnede luidt als volgt: ".....en is gezien vanaf bepaalde zichtpunten in de binnenstad door toepassing van een transparantie ook qua positioneering, vorm en kleur van de bouwmassa in harmonie met het beschermd stadsgezicht."
2. Z.2 en 3: **kwaliteitsplan:** het kwaliteitsplan wordt aangevuld met impressies over de waarneming van hoogbouw in het Stationsgebied vanaf bepaalde punten in de binnenstad.
3. Z.4: **toelichting,** blz. 40 maximaal 180 parkeerplaatsen per ondergrondse bouwlaag in de bestemming GB 1 wordt gewijzigd in circa 150 parkeerplaatsen.
4. Z.4: **voorschriften,** aan artikel 12, lid 1, sub h en lid 2, sub a, wordt de mogelijkheid toegevoegd om entrees naar ondergrondse parkeergarage te realiseren voor o.a. de ontsluiting vande onder locatie 8, (GB1) geprojecteerde parkeerkelder.
5. Z.4: **voorschriften:** aan artikel 17, wordt een nieuw lid 3 toegevoegd, waardoor onder het plein bij het Station een ondergrondse parkeerlaag mogelijk is, mits ook een fietskelder blijft gehandhaafd. Deze bepaling luidt als volgt: "**Vrijstelling ondergronds parkeren.** Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor de bouw van ondergrondse parkeervoorzieningen voor auto's, mits dit plaatsvindt op zodanige manier, dat de realisering van de fietsenstalling hierbij blijft gegarandeerd."
6. Z. 4: **toelichting:** paragraaf 2.10 wordt aangepast in verband met de uitspraak over het emplacement. De nieuwe tekst hierover bevindt zich op bladzijde..., de conclusie luidt als volgt: "
7. Z.4: **bijlagen:** De tekening verkeersafwikkeling en inrichting Bargelaan wordt aangepast in verband met de ondergrondse ontsluitingsmogelijkheid van de Bargelaan naar locatie 8.
8. Z.5: **toelichting:** paragraaf 2.8, blz. 11 wordt het woord "maximale" voor "fluctuatie" geschrapt en wordt in de zin op blz 12 "Nabij de Poelwetering is een....., de term "duiker" vervangen door de term "afsluitbare inlaat".
9. Z.5:**voorschriften:** in artikel 16, lid 1 bij de bestemming water, wordt de term "leidingen" vervangen door "kruisigen met leidingenstroken".
10. Z.6: **toelichting:** op blz. 30 wordt in de bespreking van locatie 2, envelop C7 de term "goothoogte" vervangen worden door "hoogte".
11. Z.6: **plankaart:** de verschillende variërende hoogtematen van de monumentale Poortwoningen Rijnsburgerweg 8 en 12 worden op de kaart worden aangebracht.
12. Z.6: **voorschriften:** de bepaling in artikel 3.2.3. onder d. wordt zodanig aangepast, dat voor de nokhoogte, die 7 m bedraagt langs de toegangsweg richting Poortgebouw en 10 m op de hoek met de Rijnsburgerweg, naar de kaart wordt verwezen.
13. Z.7: **toelichting:** aan de planbeschrijving voor de openbare ruimte, paragraaf 3.2., blz. 31 wordt een korte uitleg toegevoegd over de betekenis van de kaart nr.VV04142 met de indicatie van de verkeersstructuur en het karakter daarvan zulks in relatie met de eventuele alternatieve ontsluitingsmogelijkheid van de parkeervoorziening te realiseren onder locatie 7.
14. Z.9: **toelichting:** paragraaf 3.2. openbare ruimte, blz. 32 bij de beschrijving sub 2 over de Bargelaan, wordt aangevuld met de volgende passage. *"Vanwege de bereikbaarheid van de bestaande stationsfietsenstalling en de toekomstige ondergrondse fietsenstalling wordt er tenminste tussen de Rijnsburgerweg en het Station een fietspad aan de stationskant aangelegd."*

15. Z9: **voorschriften:** Aan artikel 12, bestemming verkeersdoeleinden wordt met betrekking tot de Bargelaan de volgende bepaling toegevoegd; *"f. De Bargelaan wordt ten minste tussen de Rijnsburgerweg en het Station voorzien van een fietspad aan de Stationszijde."*
16. Z.10: **toelichting:** In paragraaf 2.10 wordt de beschouwing over het emplacement aangepast naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State en de passage over de procedure voor een hogere grenswaarde voor spoorweg en wegverkeerslawaaï in het kader van de Wet Geluidhinder voor dit bestemmingsplan wordt geactualiseerd.
17. (A): **voorschriften:** In het kader van de ontwikkeling van het bouwplan voor het ROC op de locatie 8, bestemming GB1, naast de spoorbaan is het wenselijk gebleken in de bepaling in artikel 6.2.1, sub b, het voorgeschreven minimale hoogteaccent op 20 % van het bebouwingsvlak van 55 m te verlagen naar 50 m; een gelijkkluidende bepaling in artikel 6.2.3 sub b, bestemming GB3, wordt eveneens op dit punt aangepast.
18. (A): **toelichting:** In paragraaf 2.10, de milieuparagraaf, blz. 21 en volgende van de toelichting is de beschouwing over de luchtkwaliteit aangepast aan het Besluit luchtkwaliteit 2005, dat is tot stand gekomen als gevolg van een aantal recente uitspraken van de Raad van State over de strengere Europese regelgeving op dit gebied.
19. (A): **toelichting:** Voorts is aan deze milieuparagraaf een beschouwing toegevoegd over de geluid- en trillingsaspecten bij de komst van de Rijn Gouwelijk op blz. 19.
20. (A): **toelichting:** Het hoofdstuk 4 over de uitvoering van het bestemmingsplan is verder uitgewerkt blz. 55 e.v.
 21. (A): **voorschriften:** Aan de artikelen 4 en 5 is een vrijstellingsbepaling toegevoegd, waardoor het mogelijk is de rooilijn langs de Albinusdreef met een maximale marge van gemiddeld 5 m naar achteren te verplaatsen, voorzover dat wenselijk is in verband de inpassing van de Lightrail verbinding over de Albinusdreef.
 22. (A): **plankaart:** De bestemmingsgrens van de locatie GB1 langs de Bargelaan is enkele meters naar voren geschoven ten einde aan de kant van de spoorbaan een bredere strook ter beschikking te krijgen voor de bevoorrading van de geprojecteerde nieuwbouw.
 23. (A): **planvoorschriften:** Aan artikel 12, bestemming Verkeersdoeleinden is een vrijstellingsbepaling toegevoegd, waardoor het mogelijk wordt ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren binnen deze bestemming, indien dat wenselijk is om te voorzien in de parkeerbehoefte van de functies te realiseren op de aangrenzende bebouwingsvlakken.

Wij stellen uw Raad voor het hierna in ontwerp afgedrukte besluit te nemen.

Burgemeester en Wethouders van Leiden,
de Secretaris, de Burgemeester,
P.I.M. v.d. WIJNGAART. H.J.J. LENFERINK.

De Raad van de gemeente Leiden;

Gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders (raadsvoorstel nummer 05.0152 van 2005), mede gezien het advies van de commissies;

Overwegende:

- ◆ dat het gewenst is het bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde vast te stellen;
- ◆ dat het ontwerp vanaf dinsdag 8 juni 2004 tot en met maandag 5 juli 2004 voor iedereen ter inzage heeft gelegen ;
- ◆ dat er over het ontwerp 11 zienswijzen zijn ingediend, waarvan een aantal door ons is doorgezonden aan de raad ;
- ◆ dat 9 zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ingediend en ingekomen;
- ◆ dat zienswijze 10 een dag na het verstrijken van de termijn is ingediend en derhalve niet ontvankelijk dient te worden verklaard maar wel aanleiding geeft ambtshalve een aantal aanpassingen voor te stellen in het ontwerp;
- ◆ dat zienswijze 11 een week na het verstrijken van de termijn is ingekomen en daarom niet ontvankelijk dient te worden verklaard;
- ◆ dat zienswijze 11 wel ambtshalve wordt besproken, maar geen aanleiding geeft om aanpassingen voor te stellen in het ontwerp;
- ◆ dat in de zienswijze nrs. 2,3,4,5,6,7 en 9 bezwaar wordt aangetekend tegen het ontwerp en dat deze zienswijzen hebben geleid tot voorstellen voor gedeeltelijke aanpassing van het ontwerp en daarom gedeeltelijk gegrond dienen te worden verklaard en voor het overige ongegrond;
- ◆ dat in de zienswijzen nrs.1 en 8 bezwaar wordt aangetekend tegen het ontwerp-bestemmingsplan, maar dat deze bezwaren niet hebben geleid tot voorstellen tot aanpassing van het ontwerp en daarom ongegrond dienen te worden verklaard;
- ◆ dat er over het voorontwerp-bestemmingsplan het wettelijk vooroverleg heeft plaatsgevonden met de in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bedoelde instanties, en dat het resultaat van dat vooroverleg is verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan;
- ◆ dat er conform het advies van de PPC alsnog een uitgebreidere beschouwing over de exploitatieopzet is opgesteld;
- ◆ dat er ten behoeve van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan een verzoek om een Hogere waarde voor het Wegverkeer en het Railverkeer bij het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op grond van de Wet Geluidhinder is ingediend en het verzoek is op 3 november 2004 is gehonoreerd, wat is verwerkt in dit ontwerp-bestemmingsplan;
- ◆ dat het op grond van de overwegingen, die gemaakt zijn naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en die ambtshalve zijn gemaakt wenselijk is gebleken het plan op 23 punten, zoals deze zijn opgesomd in het raadsvoorstel, gewijzigd vast te stellen;

Gelet op de bepalingen op de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T:

1. de over het ontwerp-bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde ingediende zienswijzen met de nummers 1 tot en met 9 ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen met de nummers 10 en 11 niet ontvankelijk te verklaren;
3. de ontvankelijke zienswijzen in overeenstemming met de bespreking in dit raadsvoorstel en de hieraan voorafgaande overwegingen ongegrond, gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
4. in te stemmen met de in het raadsvoorstel voorgestelde aanpassingen in het plan naar aanleiding van de buiten de termijn ingediende zienswijze nr. 10 van Pro Rail;
5. de naar aanleiding van onder nr. 3 van dit besluit gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond geachte zienswijzen in dit raadsvoorstel voorgestelde aanpassingen in het plan aan te brengen;

Lijst met wijzigingen

1. Z.2 en 3: **voorschriften en toelichting:** artikel 20, aan lid 3 sub g. is een richtlijn toegevoegd over de aanvaardbaarheid van de verschijningsvorm van de hoogbouw in relatie met het beschermd stadsgezicht ; de toelichting, blz. 48, 49 is op dit punt eveneens aangevuld. Deze zinsnede luidt als volgt: “.....en is gezien vanaf bepaalde zichtpunten in de binnenstad door toepassing van een transparantie ook qua positioneering, vorm en kleur van de bouwmassa in harmonie met het beschermd stadsgezicht.”
2. Z.2 en 3: **kwaliteitsplan:** het kwaliteitsplan wordt aangevuld met impressies over de waarneming van hoogbouw in het Stationsgebied vanaf bepaalde punten in de binnenstad.
3. Z.4: **toelichting,** blz. 43 maximaal 180 parkeerplaatsen per ondergrondse bouwlaag in de bestemming GB 1 wordt gewijzigd in circa 150 parkeerplaatsen.
4. Z.4:
voorschriften, aan artikel 12, lid 1, sub h en lid 2, sub a, wordt de mogelijkheid toegevoegd om entrees naar ondergrondse parkeergarage te realiseren voor o.a. de ontsluiting vande onder locatie 8, (GB1) geprojecteerde parkeerkelder.
5. Z.4:
voorschriften: aan artikel 17, wordt een nieuw lid 3 toegevoegd, waardoor onder het plein bij het Station een ondergrondse parkeerlaag mogelijk is, mits ook een fietskelder blijft gehandhaafd. Deze bepaling luidt als volgt: “**Vrijstelling ondergronds parkeren.** Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor de bouw van ondergrondse parkeervoorzieningen voor auto's, mits dit plaatsvindt op zodanige manier, dat de realisering van de fietsenstalling hierbij blijft gegarandeerd.”
6. Z. 4: **toelichting:** paragraaf 2.10 wordt aangepast in verband met de uitspraak over het emplacement. De nieuwe tekst hierover bevindt zich op bladzij 16, de conclusie luidt als volgt: “ de gevelbelasting naar verwachting onder de 55 dB(A) zal blijven”.
7. Z.4: **bijlagen:** De tekening verkeersafwikkeling en inrichting Bargelaan wordt aangepast in verband met de ondergrondse ontsluitingsmogelijkheid van de Bargelaan naar locatie 8.
8. Z.5: **toelichting:** paragraaf 2.8 , blz. 11 wordt het woord “maximale” voor “fluctuatie” geschrapt en wordt in de zin op blz 12 “Nabij de Poelwetering is een....., de term “duiker” vervangen door de term “afsluitbare inlaat”.
9. Z.5:**voorschriften:** in artikel 16, lid 1 bij de bestemming water, wordt de term “leidingen” vervangen door “kruisigen met leidingenstroken”.
10. Z.6: **toelichting:** op blz. 35 wordt in de bespreking van locatie 2, envelop C7 de term “goothoogte” vervangen worden door “ hoogte”.
11. Z.6: **plankaart:** de verschillende variërende hoogtematen van de monumentale Poortwoningen Rijnsburgerweg 8 en 12 worden op de kaart worden aangebracht.
12. Z.6: **voorschriften:** de bepaling in artikel 3.2.3. onder d. wordt zodanig aangepast, dat voor de nokhoogte, die 7 m bedraagt langs de toegangsweg richting Poortgebouw en 10 m op de hoek met de Rijnsburgerweg, naar de kaart wordt verwezen.
13. Z.7: **toelichting:** aan de planbeschrijving voor de openbare ruimte, paragraaf 3.2., blz. 34 wordt een korte uitleg toegevoegd over de betekenis van de kaart nr.VV04142 met de indicatie van de verkeersstructuur en het karakter daarvan zulks in relatie met de eventuele alternatieve ontsluitingsmogelijkheid van de parkeervoorziening te realiseren onder locatie 7.
14. Z.9: **toelichting:** paragraaf 3.2. openbare ruimte, blz. 32 bij de beschrijving sub 2 over de Bargelaan, wordt aangevuld met de volgende passage. “*Vanwege de bereikbaarheid van de bestaande stationsfietsenstalling en de toekomstige ondergrondse fietsenstalling wordt er tenminste tussen de Rijnsburgerweg en het Station een fietspad aan de stationskant aangelegd.*”
15. Z.9: **voorschriften:** Aan artikel 12, bestemming verkeersdoeleinden wordt met betrekking tot de Bargelaan de volgende bepaling toegevoegd; “*f. De Bargelaan wordt ten minste tussen de Rijnsburgerweg en het Station voorzien van een fietspad aan de Stationszijde.*”
16. Z.10: **toelichting:** In paragraaf 2.10 wordt de beschouwing over het emplacement aangepast naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State en de passage over de procedure voor

een hogere grenswaarde voor spoorweg en wegverkeerslawaaï in het kader van de Wet Geluidhinder voor dit bestemmingsplan wordt geactualiseerd.

6. ermee in te stemmen de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen:

17. (A): **voorschriften:** In het kader van de ontwikkeling van het bouwplan voor het ROC op de locatie 8, bestemming GB1, naast de spoorbaan is het wenselijk gebleken in de bepaling in artikel 6.2.1, sub b, het voorgeschreven minimale hoogteaccent op 20 % van het bebouwingsvlak van 55 m te verlagen naar 50 m; een gelijkkluidende bepaling in artikel 6.2.3 sub b, bestemming GB3, wordt eveneens op dit punt aangepast.

18. (A): **toelichting:** In paragraaf 2.10, de milieuparagraaf, blz. 21 en volgende van de toelichting is de beschouwing over de luchtkwaliteit aangepast aan het Besluit luchtkwaliteit 2005, dat is tot stand gekomen als gevolg van een aantal recente uitspraken van de Raad van State over de strengere Europese regelgeving op dit gebied.

19. (A): **toelichting:** Voorts is aan deze milieuparagraaf een beschouwing toegevoegd over de geluid- en trillingsaspecten bij de komst van de Rijn Gouwelijk op blz. 19.

20. (A): **toelichting:** Het hoofdstuk 4 over de uitvoering van het bestemmingsplan is verder uitgewerkt blz. 55 e.v.

21. (A): **voorschriften:** Aan de artikelen 4 en 5 is een vrijstellingsbepaling toegevoegd, waardoor het mogelijk is de rooilijn langs de Albinusdreef met een maximale marge van gemiddeld 5 m naar achteren te verplaatsen, voorzover dat wenselijk is in verband de inpassing van de Lightrail verbinding over de Albinusdreef.

22. (A): **plankaart:** De bestemmingsgrens van de locatie GB1 is langs de Bargelaan enkele meters naar voren geschoven ten einde aan de kant van de spoorbaan een bredere strook ter beschikking te krijgen voor de bevoorrading van de geprojecteerde nieuwbouw.

23. (A): **planvoorschriften:** Aan artikel 12, bestemming Verkeersdoeleinden is een vrijstellingsbepaling toegevoegd, waardoor het mogelijk wordt ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren binnen deze bestemming, indien dat wenselijk is om te voorzien in de parkeerbehoefte van de functies te realiseren op de aangrenzende bebouwingsvlakken.

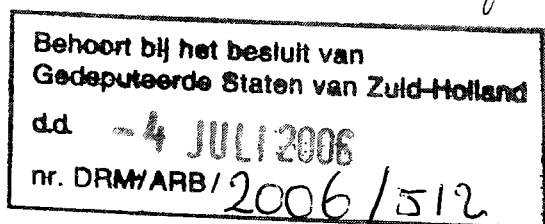
7. met in achtneming van het gestelde onder 1 tot en met 6 het bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde vast te stellen, zoals dit is aangegeven op de kaart ST03014 vervat in de bijbehorende planvoorschriften en vergezeld van de toelichting en de volgende bijlagen het kwaliteitsplan Station Leiden Zeezijde, een overzichtstekening met een indicatie van de verkeersstructuur, een aparte detailtekening van de Bargelaan en een archeologische waardekaart voor het plangebied.

Gedaan ter openbare vergadering van 20 december 2005

BW051328

de Griffier,

de Voorzitter,



Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan
stationsgebied zeezijde.
Kiss&Rideplaatsen

De raad bijeen op dinsdag 20 december 2005

Overwegende dat;

- Leiden Centraal als InterCity station een belangrijke knooppunt is in het stedelijk en vooral ook regionaal Openbaar Vervoer.
- Nog steeds veel mensen worden afgezet bij het station door 'privé vervoer'.
- De Bargelaan vaak een chaotische aanblik geeft van een kluwen auto's en bussen die hun route geblokkeerd zien door brengers en afhalers.
- Er voldoende ruimte moet zijn voor OV passagiers uit stad en regio die worden gebracht of opgehaald.

Constaterende dat;

- De 22 'Kiss en Ride' plekken in het nieuwe bestemmingsplan schraal afsteken bij de aantallen passagiers die dagelijks gebruik maken van het aanbod van openbaar vervoer.
- De toekenning van de functie "verkeersgebied" van de Bargelaan in het Bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde het mogelijk maakt om de Bargelaan anders in te delen dan nu getekend staat op de plankaart.
- De huidige Kiss & Ride parkeerplaats niet terug te vinden is op de plankaart.

Verzoekt het college ;

- Om bij de uitwerking van het Bestemmingsplan Stationsgebied Zeezijde zorg te dragen voor meer Kiss & Ride plekken in het verblijfsgebied Bargelaan en het gebied gemarkeerd voor verkeersdoeleiden direct voor de zeezijde uitgang van het station.
- Dit zodanig te doen dat óók de doorstroming van het bus en taxi verkeer gewaarborgd blijft en overlast door geparkeerde auto's voor de uitrit van bewoners van de Bargelaan wordt voorkomen.
- Te zorgen voor adequate handhaving om lang parkeren op de Kiss&Ride plekken tegen te gaan.

Frederik Zevenbergen (VVD)
Leendert de Lange (VVD)
Abraham Flippo (CDA)
Daan Sloos (LL)
Sabine Verschoor (D66)

De motie wordt zonder hoofdelijke stemming aanvaard, met dien verstande dat de fractie van GL geacht wordt tegen de motie gestemd te hebben.



provincie **HOLLAND**
ZUID



Correspondentie: 341-781
Dos: DIV-50767 Post: DIV-2006-10586
BARC: 000039104 BT: B
BOWO/RB 10-7-2006 9:47:53

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
mr.H. Kats
T 070 - 441 72 15
h.kats@pzh.nl

Provinciehuis
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 441 66 11
F 070 441 78 63
www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders
van LEIDEN

GEMEENTE LEIDEN	
INGEKOMEN	
10 JUL 2006	
No.	afdel. <i>RB</i>
Integropie aan:	

Datum

-4 JULI 2006

Ons kenmerk
DRM/ARW/06/512A
Uw kenmerk
-
Bijlagen
-

Besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland met betrekking tot het bestemmingsplan "Stationsgebied Zeezijde" van de gemeente Leiden

I. Inleiding

Bij brief van 12 januari 2006 hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden ons verzocht om goedkeuring te verlenen aan het door de raad van die gemeente bij besluit van 20 december 2005 vastgestelde bestemmingsplan "Stationsgebied Zeezijde", bestaande uit een plankaart en voorschriften als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het voorontwerpplan is behandeld in de vergadering van de Provinciale Planologische Commissie (PPC) van 25 maart 2004. Bij brief van 31 maart 2006 heeft de PPC aan Gedeputeerde Staten geadviseerd om het plan in zijn geheel goed te keuren.

I. Inhoud

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het voor een belangrijk gedeelte nog te ontwikkelen gebied tussen het stationsgebied Leiden Centraal, de Rijsburgerweg, de Wassenaarseweg en het ziekenhuiscomplex van het Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC). Als gevolg van de nieuwbouw van het LUMC is een groot gedeelte van het gebied van het voormalige Academisch Ziekenhuis Leiden (AZL) vrijgekomen. Om herontwikkeling van het gebied mogelijk te maken is een nieuw en adequaat bestemmingsplan opgesteld.

In het bestemmingsplan worden de volgende ontwikkelingen voorzien: woonfuncties, medische en academische doeleinden en dienstverlening, onderwijs, kantoren, overige voorzieningen, verkeer en vervoer, groenvoorzieningen en water. Voorts wordt rekening gehouden met de aspecten monumenten, archeologie en milieu.

Tram 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

II. Beoordeling plan

Behoudens hetgeen wij onder V. ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen overwegen, geeft het plan ons geen aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen. De voorgestane ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals geformuleerd in het streekplan Zuid-Holland West, vastgesteld op 19 februari 2003.

III. Bedenkingen

Het vastgestelde plan heeft met ingang van 16 januari 2006 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens die termijn zijn bij ons college bedenkingen ingekomen van:

1. bewoners Appartementengebouw "De Kijker", p.a. Bargelaan 98, 2333 CW Leiden, bij brief gedateerd 23 februari 2006;
2. Ph. Pijnaken, 1^e Binnenvestgracht 44, 2312 BB Leiden, bij brief gedateerd 24 februari 2006.

Reclamanten zijn op maandag 15 mei 2006 in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen ten overstaan van een tweetal daartoe door het college van Gedeputeerde Staten gemachtigde ambtenaren toe te lichten. Ook het gemeentebestuur is daarbij de gelegenheid geboden om een nadere uiteenzetting te geven.

IV. Samenvatting en beoordeling bedenkingen

Samenvatting van de bedenkingen van reclamanten genoemd onder 1

Naar aanleiding van een daartoe ingediende zienswijze is bij de vaststelling van het plan (expliciet) de mogelijkheid geschapen om de Bargelaan ten minste tussen de Rijsburgerweg en het station te voorzien van een fietspad aan de Stationszijde (zie artikel 12.2, onder f). Reclamanten kunnen zich hiermee niet verenigen. Zij zijn van mening dat als gevolg hiervan de verkeerssituatie, die volgens hen reeds in de huidige toestand veel te wensen overlaat, nog verder zal verslechteren, waarbij de aanwezigheid van fietsers met name hinderlijk is/zal zijn voor de gebruikers van de aan de Bargelaan gelegen parkeergarages. De aanleg van een fietspad is volgens reclamanten alleen mogelijk indien tegelijkertijd in verkeerslichten en/of een voorsorteerstrook wordt voorzien.

Wij overwegen ten aanzien van de bedenkingen het volgende.

Appartementengebouw "De Kijker" (hierna: De Kijker) staat op de hoek van de Bargelaan en de Rijsburgerweg en maakt deel uit van het ten noordoosten van het Stationsplein Zeezijde gelegen blok met de bestemming "Gemengde bebouwing 3". Bezien vanuit De Kijker is de verkeerssituatie op de Bargelaan momenteel als volgt: direct ten noorden van De Kijker ligt een circa 4 meter breed trottoir, vervolgens twee rijstroken (één linksaf en één rechtsaf) voor verkeer naar de Rijsburgerweg, een (verhoogde) middenberm, een rijstrook voor verkeer in de richting van het LUMC/Station met daarnaast een busbaan, een fietspad en wederom een trottoir. In de huidige situatie maken (brom)fietsers die vanaf het zuidelijke gedeelte van de Rijsburgerweg



naar het station rijden vaak gebruik van het langs De Kijker gelegen trottoir in plaats van het aan de overzijde van de Bargelaan gelegen fietspad. Dit is uit verkeersveiligheidsoogpunt bepaald onwenselijk, aangezien het trottoir, behalve door voetgangers, eveneens wordt gebruikt als "opstelplaats" door verkeer van en naar de onder de bebouwing gelegen parkeergarage.

Het bestemmingsplan biedt onder andere mogelijkheden voor uitbreiding van het LUMC, nieuwbouw ten behoeve van het Regionaal Opleidings Centrum (ROC), de bouw van circa 250 woningen, alsmede de ontwikkeling van 25.000 m² tot 35.000 m² aan kantoren. Daarnaast voorziet het plan in de aanleg van een halfverdiepte fietsenstalling bij het station (minimumcapaciteit 2.000 fietsen), een fietsenstalling (circa 1.000 plaatsen) bij het ten zuidwesten van het Stationsplein te bouwen ROC, alsmede in uitbreiding van het aantal fietsenrekken aan de zeezijde van het station. Op basis van deze (voorgenomen) ontwikkelingen lijkt ons de verwachting gerechtvaardigd dat het aantal (langzaam) verkeersbewegingen in het plangebied in de nabije toekomst (fors) zal gaan toenemen. Het komt ons derhalve bepaald niet onlogisch voor dat de gemeente voornemens is om de verschillende verkeersstromen aan de stationszijde van de Bargelaan zoveel mogelijk te scheiden. In dit kader zal ter plaatse onder andere een verhoogd én vrijliggend fietspad worden aangelegd. Op de hoorzitting vernamen wij van de vertegenwoordiger van de gemeente dat het plan is om ter hoogte van De Kijker één van de twee rijstroken in de richting van de Rijnsburgerweg op te heffen om ter plaatse het fietspad te kunnen realiseren. Eén en ander zal derhalve niet ten koste gaan van het bestaande trottoir. Een bijkomend voordeel is nog dat de auto's die vanuit de parkeergarage komen een beter zicht zullen krijgen op het overige verkeer, hetgeen naar onze stellige overtuiging een gunstig effect zal hebben op de verkeersveiligheid. Alhoewel wij ons realiseren dat de aanleg van het fietspad niet alle door reclamanten gesignaleerde verkeersproblemen in één keer zal oplossen, hetgeen door hen tijdens de hoorzitting ook terecht werd opgemerkt, zijn wij van mening dat de bestemming "Verkeersdoeleinden" voldoende (inrichtings)mogelijkheden biedt om tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing te komen. In dit verband wijzen wij er nog op dat het (verkeers)plan voor de nieuwe inrichting van de Bargelaan op korte termijn ter inzage zal worden gelegd. Reclamanten (en anderen) krijgen in het kader van deze procedure de gelegenheid om hun mening te geven omtrent de toekomstige inrichting van de Bargelaan. Op basis van het voorgaande achten wij de bedenking ongegrond.

Samenvatting van de bedenkingen van reclamant genoemd onder 2

Reclamant vreest dat de geplande hoogbouw zich in visueel opzicht als een muur zal manifesteren en een negatieve uitstraling zal hebben op de monumentale Leidse binnenstad en de daar aanwezige doorkijkjes. In dit kader plaatst hij vraagtekens bij de realiteitswaarde van de in het kwaliteitsplan opgenomen fotorapportage, waarin getracht is een beeld te schetsen van de toekomstige situatie.

Verder voorziet reclamant negatieve gevolgen voor de belevingswaarde en de windvang van een tweetal even buiten het plangebied gelegen molens, waarvan er één de monumentenstatus heeft. Ten slotte stelt reclamant zich op het standpunt dat de in het plangebied voorziene ontwikkelingen onlosmakelijk zijn verbonden met de plannen voor het Stationsgebied Stadszijde, weshalve het volgens hem meer in de rede had gelegen om voor de beide gebieden één bestemmingsplan op te stellen.

Wij overwegen ten aanzien van de bedenkingen het volgende.

Naar aanleiding van de zienswijzen die door reclamant en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingebracht, is als aanvulling op het bij het bestemmingsplan behorende kwaliteitsplan een fotorapportage opgesteld. Door vanaf een aantal markante doorkijkpunten foto's te nemen, is getracht inzichtelijk te maken in hoeverre de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte nieuwbouw van invloed zal zijn op de als beschermd stadsgezicht aangemerkte Leidse binnenstad. Met de gemeente zijn wij van mening dat op basis van deze rapportage de conclusie kan worden getrokken dat de in het plangebied geprojecteerde nieuwbouw vanuit de binnenstad slechts in beperkte mate zichtbaar zal zijn. In dit verband merken wij nog op dat wij geen enkele reden hebben om te twijfelen aan de betrouwbaarheid van de rapportage.

Om te voorkomen dat de geplande hoogbouw zich als een muur zal manifesteren, is aan de in artikel 20 van de voorschriften vervatte beschrijving in hoofdlijnen wat betreft de spoorzone en bouwlocatie 8 nog de voorwaarde toegevoegd dat de nieuwbouw vanaf bepaalde zichtpunten in de binnenstad door toepassing van een zekere transparantie ook qua positionering, vorm en kleurgebruik van de bouwmassa in harmonie met het beschermd stadsgezicht moet zijn. Wij zijn van mening dat hiermee in voldoende mate aan de door reclamant geuite vrees tegemoet is gekomen. Wij achten dit onderdeel van de bedenkingen ongegrond.

Wat betreft de effecten van de geplande hoogbouw op de belevingswaarde van de buiten het plangebied gelegen molens De Valk (monument) en De Put (herbouwd) zijn wij van mening dat deze beperkt zullen zijn, waarbij wij ons (mede) baseren op de hiervoor besproken fotorapportage.

Gezien het feit dat zelfs de biotopen van deze molens buiten het plangebied vallen, zoals reclamant in zijn bedenkingengeschrift aangeeft, verwachten wij dat de hoogbouw niet of nauwelijks gevolgen zal hebben voor de windvang. Wij achten dit onderdeel van de bedenkingen ongegrond.

De gemeente heeft wettelijk gezien een grote mate van vrijheid bij het vaststellen van de grenzen van een bestemmingsplan. Slechts in gevallen waarin de gemeente deze vrijheid overduidelijk op een verkeerde manier gebruikt, bestaat er voor ons reden om in te grijpen. Alhoewel het ons niet onlogisch zou zijn voorgekomen wanneer de gemeente had besloten om één bestemmingsplan voor het gehele stationsgebied op te stellen, kunnen wij tevens instemmen met de huidige plangrenzen. Wij achten dit onderdeel van de bedenkingen ongegrond.

V. Beslissing

Gezien het voorgaande en mede gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten wij:

1. de bedenkingen van reclamanten 1 en 2 ongegrond te verklaren;
2. het plan goed te keuren;
3. ingevolge artikel 11, lid 7, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te bepalen, dat de besluiten van Burgemeester en Wethouders tot uitwerking/wijziging van het



bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 25 van de voorschriften geen goedkeuring behoeven;

4. wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
5. dit besluit te zenden aan:
 - a. Burgemeester en Wethouders van Leiden;
 - b. de raad van de gemeente Leiden;
 - c. de onder IV. genoemde reclamanten;
 - d. de Provinciale Planologische Commissie van de Zuid-Holland;
 - e. de VROM-Inspectie regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

M.H.J. van Wieringen-Wagenaar

J. Franssen

VERZONDEN 6 - JULI 2006

