

Bestemmingsplan	Zuidelijke Schil
Onderdeel	Toelichting

Gemeenteraad	12 november 2009
Gedeputeerde Staten	21 juni 2010
Raad van State	25 juli 2012

DISCLAIMER

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

De bijlagen bij de toelichting zijn in te zien via het Servicepunt Bouwen en Wonen in het Stadsbouwhuis. Voor de contactgegevens, zie www.leiden.nl/contact.



Leiden

Zuidelijke Schil



bestemmingsplan
vastgesteld 12 november 2009



LEIDEN.nl ► STAD VAN ONTDEKKINGEN

Memo

Aan	Van	Doorkiesnummer
-team Communicatie gemeente Leiden	Gerda Schramm	5819
-Nederlandse Staatscourant Afdeling Advertenties		
Onderwerp		Datum
Vaststelling bestemmingsplan Zuidelijke Schil		1 december 2009

VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN ZUIDELIJKE SCHIL

Namens de Gemeenteraad maken Burgemeester en Wethouders van Leiden bekend dat de raad op 12 november 2009 (Rv. nr: 09 0026) het bestemmingsplan Zuidelijke Schil gewijzigd heeft vastgesteld.

Begrenzing en karakter van het plangebied.

Het bestemmingsplan Zuidelijke Schil beslaat het gebied gelegen in de schil langs de zuidkant van de binnenstad, bestaande uit de stadswijken Vreewijk inclusief het Noordeindeplein en een gedeelte van de Haagweg tot en met het complex Haagweg 4, Tuinstad/Staalwijk, Professoren- en Burgemeesterswijk, de Hoge Rijndijkbuurt tot en met de watertoren en het aansluitende gedeelte van de Zeeheldenbuurt begrensd door de Rijn, de Zijlsingel, Oosterdwardsstraat en het bedrijventerrein "de Waard".

Het bestemmingsplangebied komt grotendeels overeen met het gebied, waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht "Zuidelijke Schil", op grond van de Monumentenwet, waarover de gemeenteraad op 17 april 2007 positief heeft geadviseerd. De Ministers van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OC&W) en van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) zullen een besluit nemen over de definitieve aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Alleen het naoorlogse plangedeelte ten zuidwesten van de Roomburgerlaan en ten zuidoosten de Burggravenlaan en het Professorenpad en de bebouwing aan de Oosterdwardsstraat en Oosterstraat vallen hier buiten.

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak consoliderend van aard en gericht op de bescherming van het stadsgezicht "Zuidelijke Schil" en tevens op de conservering van het aansluitende overwegend naoorlogse plangedeelte, dat buiten het te beschermen stadsgezicht valt. Met een aantal passende nieuwe ontwikkelingen wordt in het plan echter ook rekening gehouden.

Gewijzigde vaststelling

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn bij de vaststelling wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Deze zijn het gevolg van ingediende zienswijzen, gemeentelijke overwegingen en door de raad aangenomen amendementen. De wijzigingen staan in een aparte lijst die onderdeel is van het raadsbesluit. De meeste wijzigingen bestaan uit detailaanpassingen en correcties. Een aantal grotere wijzigingen wordt hieronder vermeld.

Vreewijk

- De percelen Rijn en Schiekade 12 en 13 krijgen de bestemming GD 3 (gemengde doeleinden 3) in plaats van W (woondoeleinden) en de strook grond aan de voorzijde krijgt de bestemming tuin (T) in plaats van de bestemming Vb (verblijfsgebied).
- Bij de ontwikkelingslocatie Hugo de Grootstraat 27/27a wordt de onbebouwde binnentuin bestemd tot tuin (T).
- De toegestane vloeroppervlakte in het bouwblok Hugo de Grootstraat 27/27a met de bestemming (W/GD/P/T) wordt terug gebracht naar maximaal 400 m² (artikel 23.2, sub d).

Tuinstad/Staalwijk

- Lindestraat 8: de bedrijfsbestemming vervalt en is vervangen door de bestemming Gemengde Doeleinden (GD 2).
- Aanpassing van de hoogte maten van de panden Buitenruststraat 13 en Stadhouderslaan 34 door daarvoor een maximale bouwhoogte van 7m aan te geven.

Professoren en Burgemeesterswijk

- De locatie Du Rieustraat 20; deze gronden zijn behalve voor woondoeleinden (W) tevens bestemd voor Gemengde doeleinden (GD2sr), waardoor in plaats van 4 woningen ook een sporthal is toegestaan.
- Voor de woningbouw locatie aan de van Vollenhovenkade gelegen ten zuid westen van de Lorentzschool is de aanduiding (md) van toepassing op het gehele bebouwingsvlak; een oppervlakte van maximaal 1000 m² is toegestaan ten behoeve van onderwijs, kinderopvang en daarmee vergelijkbare activiteiten;
- Station Lammenschans; in het stationsgebouw is winkelondersteunende horeca categorie h II in plaats van maximaal h I toegestaan (art. 20.1, a) ten behoeve van de verkoop van snacks.
- Zeemanlaan 22 met bestemming GD2; in art. 11.4.8 is een vrijstellingsbepaling opgenomen, waardoor ontheffing kan worden verleend ten behoeve van een winkel tot maximaal 200 m² in de levensmiddelenbranche, mits voorzien wordt in de behoefte voor de wijk.

Hoge Rijndijkbuurt

- Kanaalstraat 2a: de hoogtes zijn aangepast: door voor de achterbebouwing aan de kant van de Goejestraat over een diepte van 8 m een maximale bouwhoogte aan te geven van 3,5 m en voor het overige gedeelte van de achterbouw en over een strookje grond aan de voorzijde ter breedte van 3 m, grenzend aan de achtertuin van het woonhuis Hoge Rijndijk 67 een goothoogte van maximaal 3,5 m;
- Locatie GD 4 achter Hoge Rijndijk 94 t/m 96g; hiervoor is een vrijstellingsbepaling opgenomen om het aantal maximaal toegestane woningen van 6 uit te breiden tot 8 (artikel 11.2.6).
- Bij het voor woondoeleinden aangewezen pand aan het Utrechtse Jaagpad 27 is de aanduiding (md) toegevoegd, zodat kinderopvang is toegestaan.
- Het gebouw Kernstraat 2A, heeft een bestemming gekregen voor Maatschappelijke Doeleinden en Woondoeleinden. (MD/W), waardoor kinderopvang is toegestaan.

Lorentzhof e.o.

In het ontwerp bestemmingsplan was deze locatie opgenomen als uitwerkingsgebied. De locatie Lorentzhof is nu in uitgewerkte vorm opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betreft dus een wijziging.

Over het plan voor de Lorentzhof e.o. heeft een aparte raadpleegronde plaats gevonden voor de omwonenden, waarbij de uitgewerkte versie voor deze locatie met het stedenbouwkundig plan van 3 juni tot 15 juli 2009 ter inzage hebben gelegen. De resultaten van deze raadpleegronde zijn betrokken bij het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil en verwerkt in het bestemmingsplan.

- Het oorspronkelijke uitwerkingsgebied U: MD/W/GD is nu aangegeven als ontwikkelingsgebied MD/W/GD/GVT/Wa (art. 24), waarbij de bouwmassa's worden aangegeven als de bebouwingsenveloppen W1,2,3,4 en 5 voor de bouw van circa 100 woningen), MD/W/GD voor de nieuwbouw van de Lorentzhof met bijbehorend, dienstencentrum MD/W(o) nieuwbouw voor het orthopedagogisch instituut van Ipse / de Bruggen; verder worden het groen, water, de toegangen tot en routes voor voetgangers door het gebied en het ondergronds parkeren aangegeven.
- Het aanvankelijk voorgestelde hoogteaccent op de hoek Lammenschansweg/ Lorentzkade bij het blok MD/W/GD is vervallen. Daarvoor in plaats krijgt deze wand tot aan de hoek een hoogte van maximaal 16 m. Voorts heeft de gemeenteraad per amendement bepaald, dat de bovenste laag van dit bouwblok langs de Lammenschansweg 2 m terug moet liggen en de hoogte van de gevel langs de Lammenschansweg niet meer mag bedragen dan 14 m inclusief een balustrade.
- In het op deze locatie geplande wijk annex dienstencentrum zijn door een amendement van de raad maatschappelijke functies toegestaan voor zover zij passen bij het verzorgingstehuis.
- De bebouwingsgrens van de bovenste bouwlaag van het blok W5 is 10 m terug geplaatst ten opzichte van de Lorentzkade; dit gedeelte krijgt een hoogte van maximaal 13,5 m aan de voorzijde; het achterste gedeelte behoudt een hoogte van 16,5 m.
- De in- en uitgang van de halfondergrondse parkeergarage met een capaciteit van circa 130 plaatsen, is verdraaid richting hoek Lammenschansweg/ Lorentzkade.
- De brug bij het blok W5 aan de kant van de Lorentzkade vervalt en de steigerpartij is aangepast. Het water wordt minder abrupt afgerond. De sloot langs de huidige Lorentzhof wordt verbreed.
- De mogelijkheid is toegevoegd om een brug/annex vlonder ter hoogte van de envelope MD/W(o) naar het sportvelden complex aan de overzijde van de sloot te realiseren om daar een speelterreintje in te richten.
- Op het tuinperceel achter de bebouwing Zoeterwoudsesingel 40,40a en bis het perceelsgedeelte van 20 m² naast het nutsgebouw opgenomen binnen de bestemming woondoeleinden als bijgebouw, 100% bebouwd.
- In het park boven de Trigon sportvelden is een 20 m brede zone aangegeven, waarbinnen een nieuw waterverbinding van 6 m breed wordt aangelegd naar het water langs de Cronesteinsekade, onder voorwaarde, dat over het beloop en de inrichting van deze watergang voorafgaand overleg plaats dient te vinden met de omwonenden en het Hoogheemraadschap van Rijnland (art.21.1.6.)

Voor de overige wijzigingen verwijzen wij naar de aparte lijst hiervoor, die onderdeel is van het raadsbesluit en bij de stukken ter inzage ligt.

Ter inzage.

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt met de daarbij behorende stukken vanaf donderdag 11 december 2009 gedurende zes weken ter inzage in het atrium van Stadsbouwhuis (Langegracht 72) en in de hal van het stadhuis (Stadhuisplein 1), maandag t/m vrijdag van 8.30-17.00 uur en in het stadhuis ook op donderdagavond van 17.00-20.00 uur.

Beschikbaarheid en te koop

Het bestemmingplan is op cd te koop voor € 7,50 bij de informatiebalies van het Stadhuis en Stadsbouwhuis, tijdens de openingstijden voor de ter inzage legging. Een gedrukt exemplaar kost € 15,- en een gekleurde plankaart kost € 7,50.

De bestanden van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil zijn digitaal (in PDF) beschikbaar op www.leiden.nl/ruimtelijkeordening

Bedenkingen.

Gedurende de termijn van de ter inzage legging kunnen degenen die tijdig hun zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt, alsmede een belanghebbende die aantoont redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest haar of zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken, bij Gedeputeerde Staten bedenkingen indienen tegen het vastgestelde bestemmingplan. Tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling heeft aangebracht kan een ieder gedurende bovengenoemde termijn bij Gedeputeerde Staten bedenkingen indienen. Deze bedenkingen dienen bij voorkeur schriftelijk te worden ingediend en dienen te worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag. Ook het indienen van mondelinge bedenkingen is mogelijk. Hiervoor dient tijdig, bij voorkeur uiterlijk een week voor het einde van de ter inzage legging, een telefonische afspraak te worden gemaakt via telefoonnummer 070-441 69 30.

Burgemeester en Wethouders van Leiden, 1 december 2009

Bestemmingsplan (vastgesteld 12 november 2009)

Zuidelijke schil

Gemeente Leiden

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	GEBIEDSVISIE	5
1.4	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	6
1.5	PLANPROCES EN PROCEDURE	7
1.6	LEESWIJZER	8
2	GESCHIEDENIS	9
2.1	ONTSTAANGSGESCHIEDENIS	9
2.2	BESCHERMD STADSGEZICHT	11
3	BEVOLKINGSOPBOUW EN DEMOGRAFISCHE GEGEVENS	15
3.1	BEVOLKING	15
3.2	VERLOOP VAN DE BEVOLKING	16
4	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK EN STRUCTUUR	17
4.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	17
4.2	CULTUURHISTORIE	20
5	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK EN STRUCTUUR	23
5.1	WONEN	23
5.2	WERKEN/BEDRIJVEN	23
5.3	DETAILHANDEL EN HORECA	24
5.4	GROEN	24
5.5	SPORT, RECREATIE EN TOERISME	25
5.6	MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	26
5.7	VERKEER	30
6	NATUURLIJKE STRUCTUUR	33
6.1	WATER	33
6.2	NATUUR	37
7	MILIEU	38
7.1	ENERGIE EN DUURZAAM BOUWEN	38
7.2	BEDRIJVGHEID	38
7.3	ONTWIKKELINGEN	40
7.4	HORECA	40
7.5	EXTERNE VEILIGHEID	40
7.6	SOCIALE VEILIGHEID	42
7.7	GELUID	42
7.8	LUCHTKWALITEIT	45
7.9	BODEMKWALITEIT	50
7.10	PLANOLOGISCHE RELEVANTE LEIDINGEN EN STRAALPADVERBINDINGEN	50
8	ONTWIKKELINGSLOCATIES	51

8.1	BESCHRIJVING VAN DE VERSCHILLENDE ONTWIKKELINGEN	51
8.2	LUCHTKWALITEIT	60
8.3	GELUID	63
8.4	BODEMKWALITEIT	67
8.5	JURIDISCHE REGELING VAN ONTWIKKELINGSLOCATIES	69
8.6	ONTWIKKELINGSLOCATIES EN WOON- WERKBALANS	69
9	BELEID	70
9.1	RIJKSBELEID	70
9.2.	PROVINCIAAL BELEID	74
9.2	REGIONAAL BELEID	77
9.3.	GEMEENTELIJK BELEID	79
10	WIJZE VAN BESTEMMEN	90
10.1	ALGEMEEN	82
10.2	METHODIEK	90
10.3	BEPALINGEN	90
11	HANDHAVING	96
11.1	VERSTERKING VAN DE RUIMTELIJKE EN ARCHITECTONISCHE KWALITEIT	94
11.2	VERSTERKING VAN DE KWALITEIT VAN DE LEEFRUIMTE	94
11.3	WIJZE VAN HANDHAVING	95
12	UITVOERBAARHEID	98
12.1	INSPRAAKPROCEDURE	91
12.2	OVERLEGPROCEDURE	99
12.3	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	99

BIJLAGE I: MONUMENTALE BOMENLIJST

BIJLAGE II: LIJST BEELDBEPALENDE PANDEN

BIJLAGE III: AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE IV: ONDERZOEK LUCHTKWALITEIT

BIJLAGE V: LIJST NIET WOONFUNCTIES

BIJLAGE VI: WOON- WERKBALANS ZUIDELIJKE SCHIL

1 INLEIDING

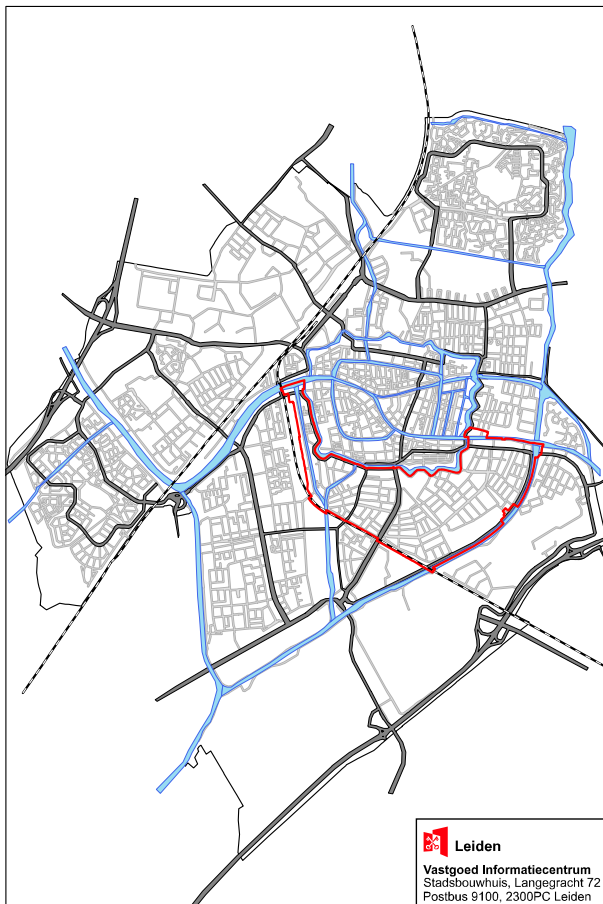
1.1 AANLEIDING

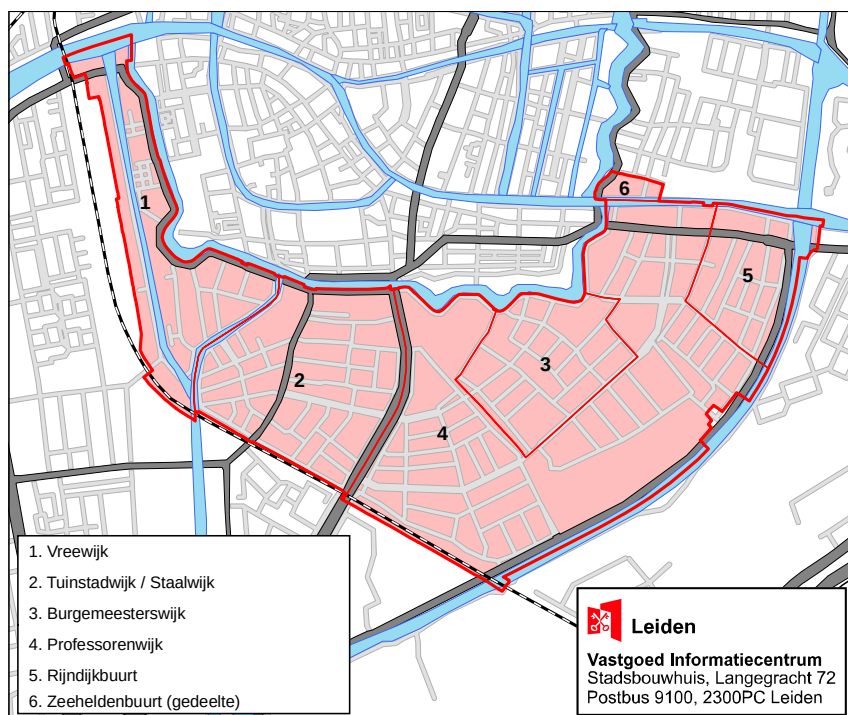
De belangrijkste aanleiding voor de opstelling van dit bestemmingsplan is de inhaalslag van de gemeente om verouderde bestemmingsplannen te vervangen door één gemeenschappelijk bestemmingsplan dat is afgestemd op de huidige situatie en waarin recente ontwikkelingen zijn verwerkt. Het plan dat voor de in werkingtreding van de nieuwe Wro ter inzage heeft gelegen, dient nog vastgesteld te worden op basis van de oude WRO. Een groot deel van de vigerende bestemmingplannen is meer dan 10 jaar oud. Op grond van artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moeten deze worden herzien. Een belangrijke aanleiding is voorts het beleidsvoornemen om een groot deel van het plangebied aan te wijzen als beschermd stadsgezicht.

1.2 BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt ten zuiden van de binnenstad van Leiden (zie afbeelding 1). De plangrens ten noorden van het plangebied bestaat uit het Galgewater, de Singel en de Nieuwe Rijn. Ten zuidoosten is het plangebied begrensd door het Rijn en Schiekanaal en ten zuidwesten door de spoorlijn Utrecht - Leiden centraal.

Het plangebied bestaat uit de wijken Vreewijk, Tuinstad / Staalwijk, Burgemeesterwijk, Professorenwijk en Rijndijkbuurt (zie afbeelding 2). Ook is het gedeelte de Zeeheldenbuurt gelegen tussen de Rijnkade, Zijlsingel en Oosterdwarsstraat toegevoegd aan het plangebied.



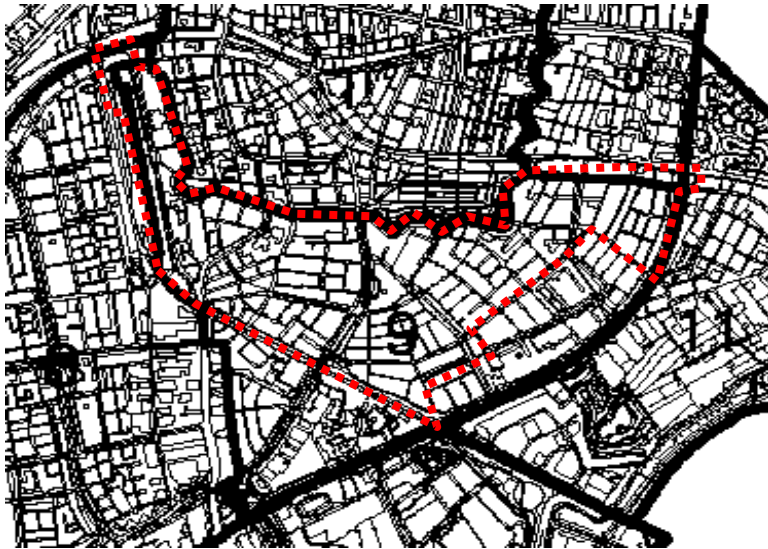


*Afbeelding 2: Wijkindel-
ling plangebied*

1.3 GEBIEDSVISIE

Het plangebied grenst aan een het beschermd stadsgezicht Binnenstad Leiden, dat aan de zuidgrens ook betrekking heeft op gronden buiten de singels, zoals het Noordeindeplein, de groene singelrand en het uiteinde van de bebouwing van de Zoeterwoudsesingel richting Hoge Rijndijk. Het Noordeindeplein en het uiteinde van de Zoeterwoudsesingel vallen binnen het plangebied voor de Zuidelijke Schil. Voorts zal een groot deel van het plangebied (zie afbeelding 3) worden aangemerkt als nieuw beschermd stadsgezicht. Het beleid binnen het beschermd stadsgezicht is gericht op het behouden en versterken van het historische karakter. Het plangebied wordt naast de woonfunctie gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies als detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en bedrijvigheid. Ontwikkelingen kunnen alleen binnen de kaders van het toekomstig beschermd stadsgezicht mogelijk gemaakt worden.

In het dicht bebouwd plangebied is groen een schaars, maar zeer waardevol goed. De aanwezige groen- en waterstructuur dient daarom in het op te stellen plan een belangrijke plaats te krijgen.



Afbeelding 3: grens beschermd potentieel stadsgezicht 'Leiden zuidelijke schil'

beschermd stadsgezicht

Op grond van de aanstaande aanwijzing van een groot deel van het plangebied tot beschermd stadsgezicht, is de gemeente verplicht een beschermend bestemmingsplan op te stellen. Met

de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is niet alleen de bestaande historische bebouwing gewaardeerd, maar ook de stedenbouwkundige structuur en de minder zichtbare bouwhistorische ontwikkeling. Dat betekent dat nieuwbouw en ingrepen in de structuur geen aantasting mogen vormen van de aanwezige historische waarden, maar juist nieuwe waarden toe moeten voegen. Het beschermd stadsgezicht functioneert als onderdeel van de Monumentenwet, naast het aanwijzen als monument van individuele objecten. Het beschermd stadsgezicht vult de objectgerichte bescherming aan met bescherming van de gebouwde omgeving van het object en de historische structuur waar het object deel van uitmaakt. Daarnaast wordt de effectiviteit van de bescherming van het individuele monument ondersteund door de ligging van het monument binnen het beschermd stadsgezicht.

Uit het bovenstaande volgen een tweetal concrete aandachtspunten voor dit bestemmingsplan:

- nieuwbouw dient de kwaliteit van het beschermd stadsgezicht te ondersteunen en te versterken, en deze niet aan te tasten, maar juist nieuwe kwaliteit toe te voegen. Hierbij spelen maximale bouwhoogtes en volumes een belangrijke rol.
- Bij (her-) bestemming van waardevolle panden moet de bestemming zorgvuldig gekozen worden om aantasting van in- en uitwendige historische kenmerken en kwaliteiten tegen te gaan.

In dit bestemmingsplan wordt het bovengenoemde beleid vertaald in een passende juridisch-planologische regeling. Dit bestemmingsplan heeft daarom voornamelijk een consoliderend karakter met de nodige ruimte voor ontwikkelingen die passen binnen het karakter van het plangebied. De bescherming van de cultuurhistorische waarden in het gebied staat hierbij centraal.

1.4 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Voorliggend bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil' is een herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Professoren - en Burgemeesterwijk', vastgesteld door de gemeenteraad van Leiden op 17 februari 1998 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29 september 1998. (Raad van State, 28 september 1999)
- Bestemmingsplan 'Hoge Rijndijkbuurt', vastgesteld door de gemeenteraad van Leiden op 17 januari 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 juli 1995. (Raad van State, 5 maart 1998)
- Wijzigingsplan, bestemmingsplan 'Hoge Rijndijkbuurt', 'Utrechts Jaagpad' wijzigingsbevoegdheid II, vastgesteld door de gemeenteraad van Leiden op 5 november 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 maart 1997.

- Bestemmingsplan 'Tuinstad / Staalwijk', vastgesteld door de gemeenteraad van Leiden op 24 oktober 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 juni 1985.
- Wijzigingsplan, bestemmingsplan 'Tuinstad / Staalwijk', 'Schelpenkade', vastgesteld door de gemeenteraad van Leiden op 11 november 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 februari 1998.
- Bestemmingsplan 'Vreewijk', vastgesteld door de gemeenteraad van Leiden op 30 augustus 1982 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 november 1983. (Koninklijk Besluit 9 december 1987, nr. 26)
- Stadsvernieuwingsplan Zeeheldenbuurt, vastgesteld door de gemeenteraad van Leiden op 20 oktober 1986 en grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 23 april 1987. (Koninklijk Besluit van 14 maart 1989 en 18 juni 1991, no.89.006064)

1.5 PLANPROCES EN PROCEDURE

Het voorontwerp bestemmingsplan is met ingang van 4 april 2006 tot en met 15 mei 2006 ter inzage gelegd in het kader van de Inspraakprocedure gebaseerd op de gemeentelijke Inspraakverordening. Daarvan is voorafgaand mededeling gedaan in de Stadskrant. Tot en met 15 mei 2006 konden schriftelijke reacties aan Burgemeester en Wethouders worden gezonden. Tevens bestond de mogelijkheid mondelinge en digitale reacties in te dienen. Alle ingekomen reacties konden in behandeling worden genomen. Er is medio april voorts een folder huis aan huis verspreid in het plangebied. Daarin is het plan in grote lijnen beschreven en worden de ontwikkelingslocaties toegelicht. Tenslotte is op 24 april 2006 een inspraakbijeenkomst gehouden in het Stadsbouwhuis die vrij goed bezocht was. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt dat aan het inspraakrapport is toegevoegd. De toen gemaakte opmerkingen en de gestelde vragen komen grotendeels terug in de schriftelijk ingekomen reacties, zodat niet afzonderlijk teruggekomen behoeft te worden op wat tijdens de inspraakbijeenkomst is gezegd of gevraagd.

Het aanwijzingsvoorstel Beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil is gelijktijdig de inspraak in gebracht. De inspraakreacties, die daarop betrekking hebben worden in aparte nota besproken. Hier voorziet de wet in een aparte procedure gebaseerd op de Monumentenwet.

De inspraakreacties worden besproken in apart inspraakrapport, dat op 24 april 2007 door Burgemeester en Wethouders is vastgesteld.

Het voorontwerp bestemmingsplan is voorts voor advies en commentaar opgestuurd naar diverse belangenorganisaties in het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 10 Bro. Op grond van de resultaten van het wettelijke vooroverleg ex artikel 10 Bro is het plangebied voor het bestemmingsplan Zuidelijke Schil o.a. uitgebreid met de ontbrekende delen uit het aanwijzingsvoorstel voor het Beschermd Stadsgezicht, waaronder een deel van de Zeeheldenbuurt. Over de toegevoegde plandelen, die nog geen deel uitmaakten van het voorontwerp-bestemmingsplan, heeft een aparte inspraakprocedure plaats gevonden. Kaartjes van de uitbreidingen hebben samen met een planbeschrijving vanaf 21 mei tot 2 juli 2007 ter inzage gelegen. Hierover is huis aan huis in de betreffende delen een informatie brief verspreid. Voorts is op 11 juni 2007 een informatieavond georganiseerd. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. In de daarop volgende periode zijn de wijzigingen verwerkt die daarvoor in aanmerking komen op grond van het inspraak- en overlegresultaat.

Het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil heeft vanaf 17 maart 2008 tot 28 april 2008 ter inzage gelegen overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Er zijn in totaal 64 zienswijzen binnengekomen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Deze zienswijzen zijn met uitzondering van een zienswijze van de bewonerscommissie Tuinstadwijk en van de Stichting Arent van 's-Gravesande tijdig ingediend. De zienswijzen worden in het zienswijzen rapport, dat onderdeel is van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan behandeld. Dit heeft er toe geleid, dat op een aantal punten het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp is gewijzigd.

1.6 LEESWIJZER

Voorliggend bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil' bestaat uit een set voorschriften, een plankaart bestaande uit meerdere kaartbladen, en een toelichting. De toelichting is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 bevat een aantal inleidende onderdelen, zoals de aanleiding voor het bestemmingsplan en de gebiedsvisie. In hoofdstuk 2 wordt de ontstaansgeschiedenis van het gebied en het beschermde stadsgezicht beschreven. In hoofdstuk 3 worden de demografische gegevens weergegeven. De hoofdstukken 4 en 5 bevatten respectievelijk de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied.

Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de ecologische- en wateraspecten. Hoofdstuk 7 beschrijft de milieuaspecten. In hoofdstuk 8 worden de ontwikkelingen in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 9 wordt het beleidskader weergegeven. Hoofdstuk 10 bevat de uitgangspunten van het plan en de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 11 wordt ingegaan op de handhaving van het plan. Ten slotte worden in hoofdstuk 12 de resultaten van de inspraak en het overleg ingevolge artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de orde gesteld. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 12.3 aan de orde.

2 GESCHIEDENIS

2.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS

Leiden bezit de op één na grootste historische binnenstad van Nederland met daarin circa 2.500 geregistreerde monumenten. De ontstaansgeschiedenis van Leiden kent dan ook een rijke historie. Om de ontstaansgeschiedenis weer te geven kan de groei van Leiden het best worden verdeeld in verschillende fasen. Een organische snelle groei in de middeleeuwen met gestuurde, planmatige uitloop tot in de renaissance, daarna een periode van stagnatie en vervolgens in de 20e eeuw een periode van kleine vooroorlogse en grote naoorlogse uitbreidingsplannen. Elk van deze perioden heeft haar eigen stedenbouwkundige typologieën opgeleverd, die specifieke mogelijkheden en beperkingen hebben. Hieronder zijn de verschillende perioden beschreven en weergegeven (zie afbeelding 4). Een groot gedeelte van de bebouwing in het plangebied is gebouwd in de perioden 'De 19^e-eeuwse stad (1800-1901)' en 'Vooroorlogse stad (1901-1940)'. Een klein deel van de bebouwing is gebouwd in de periode 'Naoorlogse stad, wederopbouw (1940-1960)'.

Middeleeuwen

Middeleeuws Leiden is in verschillende fasen tot stand gekomen. Rond 1250 bevond zich al een kleine nederzetting schuin tegenover de Burcht (nog aanwezig in het centrum van Leiden aan de Burgsteeg), op de zuidoever van de Oude en Nieuwe Rijn. De eerste middeleeuwse uitbreiding vond omstreeks 1300 plaats in het gebied tussen de beide Rijnarmen direct aan de oostkant van de Burcht (Pancras-West). De tweede middeleeuwse uitleg dateert uit circa 1350. Deze bestond niet alleen uit een uitbreiding, maar ook uit het omwallen van het reeds bestaande Mareldorp, dat als gevolg van de stedelijke druk een flinke groei doormaakte. De derde en laatste middeleeuwse uitleg vond plaats aan de buitenzijde van het Rapenburg.

Historische stad/Renaissance/Classicisme (1400-1800)

Pas in 1611 werd de aanzet gegeven voor de volgende stadsuitleg. Deze was geprojecteerd aan de noordzijde van de middeleeuwse stad. In samenhang hiermee werd een volledige en moderne omwalling aangelegd (aarden wallen met bastions). Al in 1644 werd een kleine vergroting in oostelijke richting voltooid, aansluitend op de uitleg van 1611. De vestinggracht werd doorgetrokken en met een haakse bocht aangesloten op de Oude Rijn. Hierdoor kwam de bestaande haven binnen de verdedigingswerken te liggen, maar de sinds 1604 gegroeide voorstad langs de zuidoever bleef onbeschermd. Vanwege de geringe omvang van de uitleg van 1644 werd al in 1659 opdracht gegeven voor de laatste uitbreiding van de oude stad. Hierdoor werd de voorstad langs de Oude Rijn opgenomen in het stratenpatroon en Leiden aan de oost- en zuidzijde afgerond. De vestinggracht werd in zuidelijke richting doorgetrokken en op de vesting aangesloten bij de splitsing met de Geregracht, die daarna deels gedempt werd. De wallen langs de nieuwe oost- en zuidrand van Leiden werden versterkt door zeven bastions. Met deze uitbreiding kreeg de stad weer een compacte en goed te verdedigen, gesloten hoofdvorm.

bebouwingslinten (1600-1900)

De bebouwingslinten zijn ontstaan langs land- en waterwegen buiten de stadswallen. Al in de middeleeuwen vestigden zich hier, buiten de gilden om, ambachtslieden en hinderlijke bedrijven op de hoger gelegen gronden (oeverwallen). Tegenover de gebrekkige bescherming van have en goed stond de afwezigheid van stedelijke belastingen. Nadat de stedelijke verdediging onbelangrijk was geworden, werd het wonen buiten de stad een relatief goedkoop, aantrekkelijk en schoon alternatief voor de

dichtbevolkte, vuile stadskern. Bebouwingslinten vormen de eenvoudigste stedenbouwkundige structuur. Vrijstaande of tegen elkaar geplaatste panden vormen een lange, afwisselende reeks van grote en kleine bouwvolumes. De bouwwerken staan ondanks de grote diepte in de regel voor op het kavel en verwijzen daarmee naar de veelal agrarische oorsprong van het lint.

De 19^e-eeuwse stad (1800-1901)

Na het wegvallen van de militaire betekenis van de vestingwerken aan het eind van de 18e eeuw, werden de Leidse wallen gedeeltelijk omgevormd tot plantsoenen en begraafplaatsen. Voor het overige, vooral aan de oost- en noordzijde van de stad, werden geleidelijk industrieën gevestigd op de oude wallen en bastions. Ook binnen de omwalling werden op braakliggende terreinen nieuwe bedrijven gesticht. Naarmate de industrialisatie vorderde, werden deze complexen steeds groter en gingen zij delen van de 17^e-eeuwse uitbreidingswijken beheersen. Voorbeelden zijn complexen aan de Lange-gracht, Middelstegracht en Uiterstegracht. Buiten de omwalling veranderde de bestaande bebouwing langs de bebouwingslinten van karakter. De oude, vervuilende nijverheid daar maakte plaats voor woonhuizen en andere vormen van nijverheid en handel. Langs de singels werden woonhuizen gebouwd. Deze singelbebouwing werd later aangevuld met de eerste planmatige uitbreidingen in Vreewijk (in het plangebied gelegen), Transvaalbuurt en Noorderkwartier. De bebouwing daar bestond uit arbeiderswoningen en suietwoningen voor de beter gesitueerden. Villaparken zijn in Leiden nauwelijks gebouwd.

Vooroorlogse stad (1901-1940)

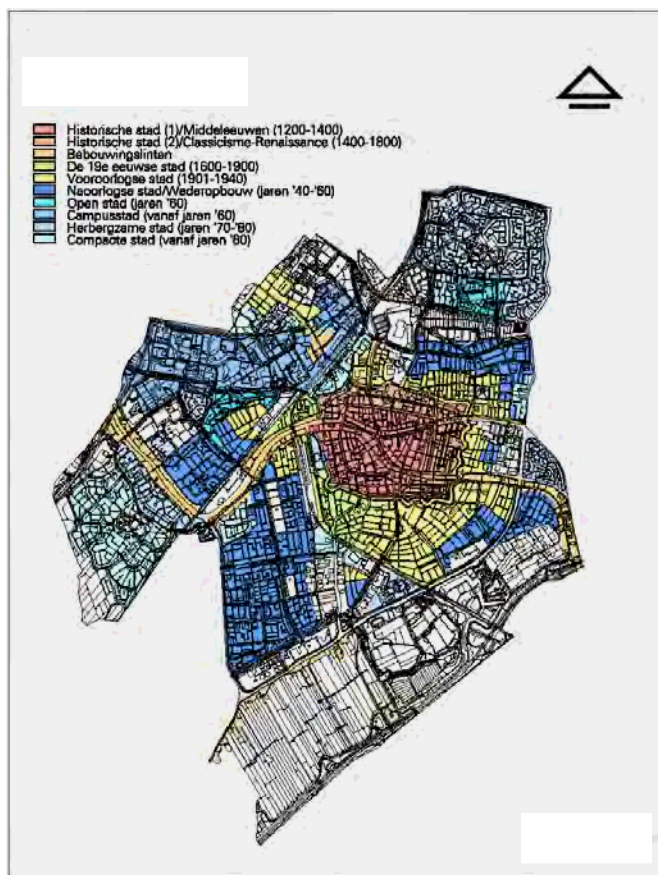
De Kooibuurt was de eerste uitbreiding van na de Woningwet van 1901. In 1915 werd met de bouw van arbeiderswoningen begonnen, maar de bouw stagneerde als gevolg van de Eerste Wereldoorlog en werd pas in 1919 weer ter hand genomen. In 1920 volgden de Zeeheldenbuurt en de eerste gemeentewoningen ten noorden van de Herensingel. Het Noorderkwartier werd tot de toenmalige gemeentegrenzen geheel volgebouwd. Na de annexatie van 1920 kwamen aan de zuidoostzijde van de stad ruim opgezette uitbreidingen tot stand. Deze wijken met vooral middenstandswoningen grensden aan de Zoeterwoudsesingel en de Hoge Rijndijk. Van 1928 tot 1933 werd hier de Burgemeesterswijk gebouwd, tussen 1934 en 1939 gevolgd door de Professorenwijk (beide in het plangebied gelegen). Ook aan de noordwestkant van de stad kwamen enkele uitbreidingen tot stand. Deze wijken, zoals de Lage Mors, de Vogelwijk en het Houtkwartier, lagen verder van de binnenstad af.

De vooroorlogse uitbreidingen bestaan uit laagbouwblokken in een gesloten- of open hofverkaveling. De bebouwing is zowel pandsgewijs als op beperkte schaal projectgewijs ontwikkeld. Dankzij de Woningwet kreeg de stedenbouwkundige uitleg meer aandacht. Deze kwam tot uitdrukking in de vaak verzorgde ruimtelijke profielen en esthetisch uitgewerkte stratenpatronen. Later kwamen daarvoor meer organisch opgebouwde wijken in de plaats. Kenmerkend hiervoor zijn regelmatige bouwblokken met kleine hoekverdraaiingen en harmonische aansluitingen op de bestaande stad.

In deze periode wordt daarbij een verschuiving zichtbaar van individuele woonhuizen, via korte rijtjes burger- en middenstandswoningen, naar kleine volkshuisvestingscomplexen. De bebouwing wordt hierdoor steeds homogener, totdat uiteindelijk complete straten en bouwblokken als één samenhangend geheel zijn ontworpen. De bebouwing is tuinstedelijk van aard, maar van echte tuinsteden is geen sprake. Kenmerkend is de ambachtelijke en vaak verzorgde architectonische detaillering.

Naoorlogse stad, wederopbouw (1940-1960)

De naoorlogse stad bouwde nog korte tijd voort op bestaande uitbreidingsplannen. De tuinstadgedachte maakte echter plaats voor de wijkgedachte, waarin een evenwichtige verdeling van woningen, winkels en voorzieningen, zoals kerken en scholen vooropstond. De architectuur is dan nog eenvoudig en ambachtelijk, maar vanwege materiaalschaarste soms al gebaseerd op industriële bouwmethoden. Vanwege de woningnood werd aan alle kanten van Leiden gebouwd: ter weersijden van de Willem de Zwijgerlaan, in de Meerburgerpolder en het Morskwartier.



Afbeelding 4: bouwperioden in Leiden

2.2 BESCHERMD STADSGEZICHT

Het plangebied wordt voor een groot deel aangewezen als beschermd stadsgezicht als bedoelt in artikel 35 van de Monumentenwet 1988. Op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 bestaat voor de gemeenteraad de verplichting ter bescherming van het beschermd stadsgezicht een bestemmingplan vast te stellen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin en heeft als doel te waarborgen dat er in de toekomst zo zorgvuldig mogelijk wordt omgegaan met de bebouwing zoals die door de eeuwen heen tot stand is gekomen. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de beschrijving van het beschermd stadsgezicht.

2.2.1 *Algemeen*

Het stadsgezicht Leiden Zuidelijke Schil is in hoofdzaak in drie fasen tot stand gebracht en bestaat uit de stedelijke uitbreidingsgebieden Vreewijk, Tuinstad en de Professoren/Burgermeesterswijk, Rijndijkbuurt inclusief de Rijnkade en een gedeelte van de Zijlsingel in de Zeeheldenbuurt. Het meest planmatige, en vanuit stedenbouwkundig oogpunt meest interessante gebied, is de Professoren/Burgermeesterswijk, gebouwd in de jaren twintig en dertig van de twintigste eeuw op basis van een plan van het bureau Granpré Molière, Verhagen en Kok. Belangrijke en beeldbepalende structuurlijnen in het gebied zijn de 19^e eeuwse singels aan de noordzijde, de oude invalsroute Vliet, Herenstraat en Hoge Rijndijk, de uit 1929 stammende Lammenschansweg en de daarna ontworpen assen Burggra- vanlaan-De Sitterlaan, de Lorentzkade (Stadmolensloot) en de Hugo de Grootstraat-Stadhouderslaan-Koninginnelaan-Zeemanlaan-Thorbeckestraat. Deze wegen en wateren vormen het goed herkenbare frame van zowel de historische structuur als van de uitbreidingsplannen.

2.2.2 *Karakter van de deelgebieden*

Het gebied ten zuiden van de binnenstad van Leiden is ruimtelijk te onderscheiden in een aantal deelgebieden, elk binnen de begrenzing van het beschermde stadsgezicht Leiden Zuidelijke Schil. Hieronder wordt in het kort de karakteristiek van de verschillende deelgebieden weergegeven zoals die in de beschrijving van het Beschermd Stadsgezicht is opgenomen.

singels, invalswegen en aantakkingen

De lineaire structuurcomponenten volgen de lijnen van voor 1850 en zijn onder te verdelen in drie soorten, elk met een eigen typering en een eigen profiel. In de drie soorten is een duidelijke hiërarchie te herkennen: de singels, de invalswegen (hierbij inbegrepen de Trekvljet) en de aantakkingen op deze twee componenten.

singels

De singelbebouwing kan niet los worden gezien van het historisch stadsgebied aan de binnenkant van de gracht. Bebouwing, groen en ruimte horen tot hetzelfde ruimtelijk systeem. De bebouwingswand is vrijwel ononderbroken op een enkele uitzondering na. De eerste en belangrijkste onderbreking is het sportpark aan de Cronesteinkade, een laatste restant van polder in de stad, ingeklemd tussen twee sloten. Deze ruimte is ongekend weids, zeker in samenhang met het tegenoverliggende plantsoen. De zichtlijn op de Petruskerk vanaf de singel is een karakteristiek onderdeel. Verder is er het kleine plantsoen achter de bebouwing van de Witte Rozenstraat. Een kleine, maar opvallende, open ruimte bevindt zich rond de kleinschalige hoekbebouwing met de Lammenschansweg, een prestedelijk element.

De bebouwing langs de singel is van min of meer uniforme hoge kwaliteit, verzorgd gedetailleerd, ontwikkeld vanaf 1890-1900. De rooilijn volgt de bochten van het water, maar is verder regelmatig. Dat geldt ook voor de verkaveling en de bebouwing. De bouwhoogte varieert van twee tot drie bouwlagen.

invalsroutes

De traditionele invalsroutes, haaks op de singels, behoren tot de oudste Leidse infrastructurele verbindingen. De bochtige Vliet (Schelpenkade), de grillige Herenstraat en de rechte Hoge Rijndijk met het achterliggende Utrechtse Jaagpad zijn sterk bepalend voor de ruimtelijke inrichting van Leiden Zuidelijke Schil. De bebouwing langs deze invalswegen is vaak langzaam, perceelsgewijs gegroeid tot één aaneengesloten bebouwingswand is ontstaan. Door vervanging is in het huidige aanzicht slechts zeer weinig van de oude bebouwing overgebleven, maar de diversiteit, kleine architectuureenheden, korrelgrootte en schaal zijn nog steeds kenmerkend voor deze invalswegen. Het huidige aanzicht wordt voornamelijk bepaald door bebouwing uit het laatste kwart van de negentiende eeuw en de eerste jaren van de twintigste eeuw.

aantakkingen

Ongeveer tegelijkertijd met en in aansluiting op de singelbebouwing zijn de haakse De Laat de Kanterstraat, de Wasstraat en de Groenhovenstraat ontwikkeld. Deze straten volgen de bestaande landschappelijke lijnen van polder- of verversingssloten en weteringen. Het profiel van deze straten is symmetrisch, de verkaveling, bouwhoogte, massa en detaillering zijn gelijk aan die van de singels. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de Rijnkade. Dit is een aansluiting op de singelbebouwing langs de Rijn. Deze bebouwing bestond in de 17^e en 18^e eeuw voornamelijk uit tuinen en buitenhuizen. Latere invulling gebeurde zonder veel ordening op basis van de agrarische structuur. Dit verklaart het, op een dergelijke plek uitzonderlijke dorpse karakter.

Vreewijk

Plan Vreewijk van de Leidse architect W. Kok, dat stamt uit 1881, is het eerste uitbreidingsplan binnen Leiden Zuidelijke Schil dat van de tekentafel afkomstig is. De architectonische invulling, uit de periode van de eerste aanleg, is slechts ten dele afgestemd op de oorspronkelijke ruimtelijke structuur. Vreewijk is een zeer bescheiden uitbreidingsplan dat de bestaande polderverkavelingsstructuur min of meer negeert. De drie bouwblokken ten noorden van de Vreewijkstraat zijn als eerste ontwikkeld en bepalend voor de latere invulling. Hoge herenhuizen aan de singelkant (het systeem van de singelbebouwing volgend) en lagere bebouwing in de dwarsstraten, wel in dezelfde stijl, soms ook van dezelfde architect. De twee blokken ten zuiden van de Vreewijkstraat zijn geconstrueerd rond de door J. van Lokhorst ontworpen laboratoria, aan weerszijden van de Hugo de Grootstraat. De invulling van de twee zuidelijke blokken is gelijk aan de lagere bebouwing van de andere drie blokken. Dit geldt ook voor de bebouwing aan de Jan van Goyenkade. De smalle dwarsstraten hebben een symmetrisch, regelmatig profiel met twee bouwlagen onder een kap, een regelmatige verkaveling en een rechte rooilijn. De detaillering is verzorgd. De laboratoria zijn stedenbouwkundig sterk beeldbepalend in de wijk (zichtlijnen). Behalve de zichtlijnen zijn in stedenbouwkundig opzicht de 'wijkpoorten' op de Witte Singel van belang, de symmetrische bebouwing aan weerszijden van de dwarsstraten. De waterelementen Witte Singel en Trekvlief met bruggen verbijzonderen de wijk aan de randen.

plan Verhagen van Granpré Molière, Verhagen en Kok

Het grootste gedeelte van Leiden Zuidelijke Schil (ten oosten van de Lammenschansweg) wordt ingenomen door het plan van Granpré Molière, Verhagen en Kok. Het plan vertoont een duidelijke structuur en sluit aan op eerdere (plan) ontwikkelingen van 1900 en 1907. Ruimtelijke hoofdcomponenten in het plan zijn de gebogen De Sitterlaan-Burggravenlaan en de loodrecht daarop geprojecteerde Lorentzka-de. Voor de randen van het plan zijn bepalend: het reeds buiten de singels aanwezige bebouwde gebied, de Hoge Rijndijk, het Rijn en –Schiekanaal, de spoorlijn en de Lammenschansweg.

Waar de eerder gerealiseerde Leidse Tuinstad slechts voorzag in een materiële nood, het verbeteren van de woonomstandigheden van de arbeiders, daar gingen de nieuwe plannen een stap verder. Het ging om de samenhang van natuur en cultuur. Aandacht voor groen in de stad, in de vorm van plantsoenen en wegbeplanting was een van de speerpunten. Stedenbouwkundige accenten in de architectuur worden bereikt door subtiele verschillen in kapvorm en –helling, rooilijnverschuivingen en symmetrisch, verbijzonderde bebouwing aan de toegang van de straat.

Binnen het plan kan een tweedeling worden gemaakt naar woningtype, waarbij de grens ongeveer op de Noord-Zuid as ligt. Ten westen daarvan (Professorenwijk) bevinden zich vrijwel uitsluitend rijen met repeterende elementen. Ten oosten van deze lijn (Burgemeesterwijk) is de woningdichtheid lager en is ook meer variatie in de gevels.

De verkaveling is vrijwel overal volgens het principe van het gesloten bouwblok, met uitzondering van enige vrijstaande bebouwing. De woningen hebben twee bouwlagen onder een met pannen gedekte kap. Middellange tot lange bouwblokken, al dan niet voorzien van gekoppelde of doorgetrokken erkers,

bepalen de straatwand, met name in het deel ten westen van de Lorentzkade. Veel percelen hebben een voor- en achtertuin, maar voortuinen op het noorden komen relatief minder vaak voor.

Nieuwbouw invullingen volgen het systeem slechts ten dele. De moderne rijtjeshuizen (die in de plaats zijn gekomen van twee schoolgebouwen) in de Du Rieu- en de doorgetrokken De Mey van Streefkerkstraat hebben een zelfde opbouw in twee bouwlagen en zijn zorgvuldig gedetailleerd. De slingerende vorm kan gezien worden als een reactie op het ritme van de erkers. De lage woontorens aan de Burggravenlaan/hoek Fruinlaan wijken af qua bouwhoogte, woontypologie (flatwoningen) materiaal (veel glas), kleur, proportionering en detaillering.

Kenmerkend voor het plan is dat rekening was gehouden met diverse functies, waardoor een aantal bijzondere gebouwen voor onderwijs, religie en vereniging het totaal beeld verlevendigt. Het benutten van vrijkomende ruimte voor uitsluitend woningbouw, een trend die thans zichtbaar is, kan het gebied ruimtelijk en functioneel doen verschrallen.

2.2.3 *Gevolgen voor het bestemmingsplan*

Op de plankaart is het gebied aangegeven dat tot het beschermd stadsgezicht behoort. Bij iedere bestemming is in de doeleindenomschrijving opgenomen dat de gronden die zijn gelegen binnen het beschermd stadsgezicht, naast de eigenlijke functie(s), tevens zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkelingen van de ruimtelijke karakteristiek en voor behoud van cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

In de voorschriften zijn een aantal bepalingen opgenomen in verband met het beschermd stadsgezicht. Het gaat met name om bouwvoorschriften, maar daarnaast ook om voorschriften ter bescherming van de groen,- en waterstructuur in het plangebied.

Een gedeelte van het plangebied behoort tot het beschermd Stadsgezicht van de Leidse binnenstad dat op 1 februari 1982 is ingesteld. Het betreft de singelrand en het Noordeindeplein. Deze zone is op de kaart aangegeven als beschermd Stadsgezicht Binnenstad.

Over het voorontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil is overleg gevoerd met de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van de toezending van het ontwerp bestemmingsplan heeft deze instantie, inmiddels Rijksdienst voor Archeologie Cultuurlandschap en Monumentenzorg genaamd verklaard, dat het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van een op bescherming gericht bestemmingsplan.

3 BEVOLKINGSOPBOUW EN DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

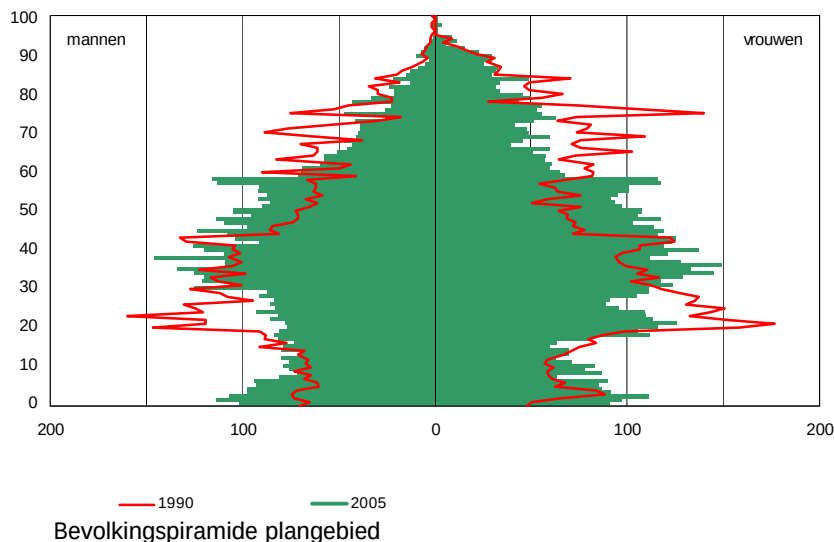
3.1 BEVOLKING

Het plangebied is een deel van Leiden waar veel autochtone, oudere, hoog opgeleide mensen wonen met een hoog inkomen. De bevolking in het plangebied is in de vanaf 1 januari 2000 tot 1 januari 2005 toegenomen met 365 inwoners (van 14.214 inwoners naar 14.597 inwoners), een toename van 2,6%. In deze periode is het aandeel jongeren onder de twintig toegenomen met 2% terwijl het aandeel personen tussen de twintig en dertig in die periode is afgenomen met 5,7%. Het aandeel personen tussen de dertig en vijfenzestig is in die periode toegenomen met 8,2%, terwijl het aandeel personen ouder dan 65 jaar in die vijf jaar is gedaald met 5,7%.

plangebied vergeleken met Leiden

Het aandeel jongeren onder de twintig jaar per 1 januari 2005 is hoger dan het gemiddelde in Leiden (23,1% tegenover 21,4%). Het aandeel personen tussen de twintig en dertig ligt ruim lager dan het gemiddelde in Leiden (13,1% tegenover 19,2%). Het aandeel personen tussen de dertig en vijfenzestig is samen met het aantal personen ouder dan vijfenzestig hoger dan het gemiddelde in Leiden (respectievelijk 50,1% tegenover 47,9% en 13,6% tegenover 11,4%).

Door de relatief oude bevolking is ook het aandeel verweduwde inwoners in het plangebied per 1 januari 2005 hoger dan het percentage van Leiden (5,3% tegenover 4,6%). Verder wonen in het plangebied naar verhouding veel autochtone inwoners, 82,2% tegenover 74,2% in heel Leiden. Verder zullen er in deze wijk relatief weinig studenten wonen aangezien het aandeel personen tussen de twintig en dertig ruim lager is dan het gemiddelde in Leiden.



verschillen in wijken

Tussen de wijken onderling zijn voor bepaalde demografische gegevens verschillen te zien. Zo wonen er in de Burgemeesterswijk en Professorenwijk-west ruim meer jongeren onder de twintig jaar dan in de overige wijken (gemiddeld 28%

tegenover gemiddeld 20,6%). In de Burgemeesterswijk wonen met 18,3% ruim meer vijfenzestig plus-sers dan in de wijken Rijndijkbuurt, Tuinstadwijk en Vreewijk (gemiddeld 11,9%). De Professorenwijken oost en west liggen hier met een gemiddelde van 14,8% tussenin. Tenslotte is een groot verschil zichtbaar in het percentage personen in de studentenleeftijd (18 t/m 24). In de Vreewijk wonen 21,0%

personen in deze leeftijd terwijl dit percentage in de overige wijken gemiddeld slechts 7,4% is. Overige verschillen in de wijken zijn verder niet significant.

3.2 VERLOOP VAN DE BEVOLKING

Het verloop van de bevolking geeft inzicht in hoe de omvang van de bevolking verandert in de tijd door geboorte, sterfte en migratie.

Door de relatief oude bevolking is het sterftepercentage in het plangebied hoger dan het gemiddelde voor Leiden. Het geboortepercentage ligt ook iets hoger dan het gemiddelde in Leiden, maar omdat het verschil tussen het sterftepercentage en geboortepercentage minder groot is dan in heel Leiden is de natuurlijke aanwas in het plangebied lager dan die van heel Leiden.

De migratiegraad in dit district is laag. Daarnaast wordt er ook minder binnen de wijk verhuisd dan het gemiddelde in Leiden. Dit betekent dat mensen graag in het plangebied wonen.

4 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK EN STRUCTUUR

4.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

In deze paragraaf wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven. Hierbij wordt eerst ingegaan op het plangebied als geheel. Daarna worden de specifieke kenmerken van de verschillende wijken toegelicht.

4.1.1 *plangebied*

Het plangebied is onderdeel van de eind 19^e-, begin 20^e-eeuwse ontstane uitbreidingsgordel rondom het historische stadscentrum. De 'Zuidelijke schil' vormt het zuidelijke deel hiervan en wordt begrensd door de zuidelijke singelrand, de Nieuwe Rijn, het Rijn-Schiekanaal, de spoorlijn Utrecht – Leiden Centraal en het Galgewater. Het gebied heeft een ruime en groene uitstraling, bedoeld voor onder meer de beter gesitueerden in de vooroorlogse bouwperiode. Er is echter ook rekening gehouden met de bouw van huizen voor de middenklasse en arbeiders in met name Tuinstad / Staalwijk, de Hoge Rijndijkbuurt en de Burgermeesters,- en Professorenwijk. Het plangebied heeft een sterk samenhangende structuur en bestaat uit diverse buurten, die dateren uit verschillende perioden.

4.1.2 *de wijken*

De wijk Vreewijk dateert, voor een belangrijk deel, uit het einde van de negentiende eeuw en vormt samen met de bebouwing langs de Rijn-Schiekade het noordwestelijke deel van het plangebied. Het is een compacte buurt, die hoofdzakelijk bestaat uit een gesloten-hof-verkaveling. De bebouwing ten westen van de Rijn-Schiekade vormt een aaneengesloten wand, die georiënteerd is op het water. In het noordelijk deel van de Vreewijk ligt een op zichzelf staand cluster van grootschalige universiteitsgebouwen uit het begin van de jaren '80. Ook binnen de buurt staan enkele oudere universiteitsgebouwen. Op de kop van de Witte Singel bevindt zich het monumentale gebouw van Dudok voor het Leidsch Dagblad, waarin nu het Kantongerecht is gevestigd. In aansluiting hierop zijn aan het eind van de 20^e eeuw statige herenhuizen gebouwd langs de Witte Singel en de Maliebaan.

Het gebied Tuinstad / Staalwijk ligt ten zuidoosten van de wijk Vreewijk en dateert voor een gedeelte uit dezelfde periode. De buurt is als een eenheid ontworpen en heeft een heldere stedenbouwkundige structuur. De bebouwing dateert ook grotendeels uit dezelfde bouwperiode, waardoor de buurt een vrij homogeen karakter heeft (afwijkend hieraan is een nieuw wijkje gebouwd in de jaren '90 achter de Schelpenkade). Opvallend is dat de woonboten langs Schelpenkade het zicht op de aangrenzende bebouwing belemmeren. Dwars door de wijken loop de Herenstraat met daarlangs talrijke winkels en horecavoorzieningen.

De Burgemeesterwijk en de Professorenwijk vormen samen met de Rijndijkbuurt het noordoostelijke deel van het plangebied. De Burgemeester- en Professorenwijk dateren grotendeels uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw. Alleen het oostelijke deel van de Professorenwijk is later ontwikkeld en dateert uit de jaren '50 en '60. Het zijn ruim opgezette woonbuurten met brede groene lanen en een sportpark met hockeyvelden, tennisbanen en speelweiden langs de Kanaalweg. De aanwezige kerkgebouwen vormen verbijzonderingen in de bebouwingsstructuur, die hoofdzakelijk bestaat uit een gesloten-hof-verkaveling. Een aanzienlijk deel hiervan wordt gevormd door twee onder één kap woningen. De Hoge Rijndijkbuurt is ouder en dateert uit het einde van de negentiende eeuw. De buurt is veel eenvoudiger

van opzet en bestaat uit kleinere bouwblokken en smalle verharde straatprofielen. De Hoge Rijndijk aan de noordoost kant van het plangebied betreft een drukke verkeersweg met daarlangs naast wonen ook diverse ander functies.

In het stedenbouwkundige plan is ook aandacht voor groen in de stad, in de vorm van plantsoenen en wegbepanting een speerpunt geweest. Bij de boombeplanting is dan ook rekening gehouden met zonnige straten en schaduwrijke lanen. Inheemse planten,- en bomensoorten genoten de voorkeur. Belangrijke assen hebben een groene middenberm en de plantsoenanaanleg creëert ruimte in de wijk. Veel percelen hebben een voor- en achtertuin.

4.1.3 *stedenbouwkundig concept*

De Burgemeester-/Professorenwijk is niet in één keer ontworpen. De wijk is vanaf de zuidelijke singelrand geleidelijk in zuidelijke en oostelijke richting gegroeid en bestaat uit een verzameling van zorgvuldig ontworpen buurten, die dateren uit verschillende perioden. De buurten sluiten goed op elkaar aan, waardoor de verschillende bouwperiodes en bouwstijlen vrijwel naadloos in elkaar overgaan. Ondanks het ontbreken van een overlappend wijkconcept is er sprake van een sterke samenhang tussen het geheel en de afzonderlijke delen.

Binnen het plangebied zijn globaal de volgende stedenbouwkundige ensembles te onderscheiden:

- Vreewijk: historisch gegroeid langs en dwars op de begrenzendende waterlopen.
- Tuinstad / Staalwijk: een als eenheid ontworpen stadsuitleg uit het einde van de 19e eeuw.
- Rijndijkbuurt: organisch gegroeid langs en dwars op de Hoge Rijndijk.
- Burgemeester-/Professorenwijk: een als eenheid ontworpen stadsuitleg uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw, naar een stedenbouwkundig plan van Granpré Molière.

Hiernaast is er nog onderscheid te maken in een naorlogs deel aan de (oost)rand van het plangebied uit de jaren '50/'60. Ook hebben er reeds diverse nieuwbouwprojecten verspreid over het plangebied plaatsgevonden zoals universiteitsbebouwing, kantongerecht en nieuwe herenhuizen langs de Witte Singel en Maliebaan (jaren '80/'90) en nieuwbouw van een woonwijk tussen de Schelpenkade en Herenstraat (jaren '90).

De Rijnkade, waarlangs zich diverse gevarieerde (deels prestedelijk van karakter) woonpanden bevinden en het gedeelte van Zijlsingel tot aan de Oosterdwaarsstraat, waarlangs zich voornamelijk oudere woonpanden uit de 19^{de} eeuw en begin 20^{ste} eeuw bevinden, vallen nu ook binnen het plangebied als gevolg van aanwijzingsvoorstel voor het beschermd stadsgezicht. Ten einde een niet al te verbrokkelde grens te verkrijgen zijn ook gedeelten van de Oosterdwaarsstraat en de Oosterstraat bij de planuitbreiding betrokken.

Structuur

De stedenbouwkundige structuur van de oudste delen van de Burgemeester- en Professorenwijk wordt bepaald door de verschillende waterlopen, waarlangs de wijk zich heeft ontwikkeld. In de Vreewijk, de Tuinstadwijk en de Rijndijkbuurt is het oorspronkelijke landschapspatroon van de polders grotendeels overgenomen in de kavelrichtingen. De incorporatie van bestaande landschappelijke elementen zoals de Stadsmolensloot is dan ook typerend voor dit uitbreidingsplan (zie afbeelding 5). De stedenbouwkundige structuur van de later ontwikkelde delen van de wijk waaronder de Burgemeester- en Professorenwijk wordt bepaald door de Lammenschansweg en de concentrische dwarsverbindingen zoals de Sitterlaan/Burggravenlaan en de Koninginnelaan / Zeemanlaan / Thorbeckestraat. De geplande gebogen structuur is in tegenstelling tot de structuur van de oude delen van de wijk los van het landschap ontworpen. De singelbebouwing vormt een op zichzelf staande rand van herenhuizen, waarachter de verschillende buurten liggen.

4.2 CULTUURHISTORIE

4.2.1 *rijks- en gemeentelijke monumenten*

Het plangebied kent circa 65 rijksmonumenten en circa 85 gemeentelijke monumenten. Deze komen veel voor aan het Noordeindeplein, de Hoge Rijndijk, de omgeving Petruskerk, de Hugo de Grootstraat, Jan van Goyenkade de Lammenschansweg, de Lorentzkade en de Witte Singel. De rijks- en gemeentelijke monumenten zijn in het bestemmingsplan opgenomen middels een aanduiding op de cultuurhistorische plankaart.

4.2.2 *beeldbepalende panden*

Voor de aanwijzing als beeldbepalend pand worden de volgende algemene criteria gehanteerd:

- beeldbepalende panden/karakteristieke bouwwerken zijn geen rijksmonument of gemeentelijk monument; bij aanwijzing tot één van de genoemde categorieën monumenten vervalt de status van beeldbepalend pand;
- beeldbepalende panden/karakteristieke bouwwerken zijn niet aan een ontstaansgrens gebonden; panden die zowel ouder als jonger dan 50 jaar zijn, kunnen worden geselecteerd;
- beeldbepalende panden/karakteristieke bouwwerken zijn geselecteerd op de rol die de gevel, met inbegrip van het bijbehorend dakvlak, speelt in het historischestedbeeld.

4.2.3 *archeologie*

algemeen

Leiden heeft een rijk bodemarchief. In de afgelopen decennia is bij tientallen opgravingen vastgesteld dat het onderzoek van de archeologische resten die in de bodem verborgen liggen een van de belangrijkste bronnen van kennis over de bewoningsgeschiedenis van de regio rondom Leiden vormt. De doelstelling van het gemeentelijke archeologiebeleid is om de archeologische bronnen zo verantwoord mogelijk te beschermen. De erosie van het bodemarchief is ondanks alle inspanningen in de afgelopen jaren, immers nog steeds erg groot. Dit betekent dat bij toekomstige ontwikkelingen verstoring van de diepere ondergrond uit archeologisch oogpunt zoveel mogelijk dient te worden vermeden. Waar dit niet mogelijk is, zal in de gebieden waar waardevolle, informatieve archeologische resten verloren dreigen te gaan, voorafgaand aan de geplande bodemingreep verantwoord onderzoek dienen plaats te vinden. Om deze doelstelling te kunnen realiseren is in het bestemmingsplan een aantal voorschriften en maatregelen opgenomen. Deze voorschriften zijn gebaseerd op een inventarisatie en evaluatie van de omvang en kwaliteit van het archeologisch bodemarchief. De resultaten van deze inventarisatie, die de gehele gemeente beslaat, zijn vastgelegd in een rapport, voorzien van een toelichting en een groot aantal kaartbijlagen waaronder een archeologische verwachtingskaart.¹ Dit rapport geldt tevens als verantwoording en onderbouwing van de in het bestemmingsplan voorgestelde maatregelen.

archeologische waarden in het plangebied

Uit het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de archeologische inventarisatie is gebleken dat in het plangebied 'Zuidelijke Schil' slechts een beperkt aantal vondstmeldingen en één opgraving bekend is.

¹ Hessing, W.A.M., C. Sueur, 2004: *Archeologische waarden en verwachtingen op het grondgebied van Leiden, inventarisatie, kaarten en vertaling naar het ruimtelijk beleid*, Amersfoort (Vestigia-rapport V120).

1. Op het terrein van het Rijksherbarium tussen de Herenstraat en de Schelpenkade is in 1997/1998 een opgraving uitgevoerd. Hierbij zijn bewoningsporen aangetroffen daterend uit de 15^e – 18^e eeuw.
2. Op twee locaties langs de Witte Singel zijn vondsten gedaan daterend uit de Romeinse Tijd.

Uit historische bronnen is bekend dat in het plangebied een schans (80-jarige oorlog) heeft gelegen waarvan nog resten in de bodem aanwezig kunnen zijn.

Alhoewel de RACM (iRCE sinds medio 2009) tot heden geen officiële geologische kaart heeft geproduceerd voor het Leidse grondgebied zijn er wel drie conceptkaarten voorhanden.

Geologisch gezien komen in het plangebied 3 verschillende eenheden voor:

1. Duinkerke 0 afzettingen (1500 – 1000 v.Chr.): in delen van het gebied werd een flink kleipakket afgezet. Tevens ontstonden in deze periode geul- en kreekafzettingen waarop in de ijzertijd bewoning kon ontstaan. De locatie van deze geulafzettingen is echter niet exact bekend.
2. Duinkerke I afzettingen (500-200 v.Chr.); ook in deze periode werd klei afgezet, boven op de Duinkerke 0-afzettingen. Aan de westzijde en noordzijde van het plangebied zijn geulafzettingen aanwezig waarop in de Romeinse tijd bewoning tot ontwikkeling kon komen.
3. Duinkerke III afzettingen (800 – 1200 n.Chr.) bedekken in het gehele plangebied de voorgaande Duinkerke-afzettingen. Tijdens deze transgressiefase kunnen de onderliggende sedimenten geërodeerd zijn. Dat dit niet altijd het geval is geweest, blijkt wel uit het feit dat in delen van Leiden goed geconserveerde vindplaatsen zijn aangetroffen uit de ijzertijd en Romeinse tijd.

T.a.v. geomorfologie en bodems zijn voor het plangebied geen gegevens voorhanden.

Tot slot is duidelijk dat enkele percelen in ernstige mate verstoord zijn doordat saneringswerkzaamheden nodig waren. Enkele gebouwen in het plangebied zijn onderheid en in meerdere gevallen onderkeldert. Door deze ingrepen is de bodem in deze delen van het plangebied zeer diep geroerd is. Hierdoor zijn eventueel in de bodem aanwezige archeologische resten voorgoed verloren gegaan.

Op basis van bovengenoemde archeologische vondsten en geologische kenmerken geldt voor delen van het plangebied een hoge archeologische verwachting. Vrijwel de meeste percelen zijn aangewezen als gebieden waarvoor een middelhoge archeologische verwachting geldt. In de reeds verstoorde delen van het plangebied zijn geen archeologische waarden meer aanwezig.

vertaling van de archeologische verwachtingskaart naar de plankaart voor het bestemmingsplan

Het archeologisch erfgoed in de Leidse bodem is omvangrijk en divers. Het onderzoek dat ter voorbereiding van de archeologische verwachtingskaart is uitgevoerd was erop gericht een zo compleet mogelijk beeld te verkrijgen van het Leidse bodemarchief. Met name is aandacht geschonken aan de toekomst van het archeologisch onderzoek in Leiden. Centraal stond daarbij de vraag: kunnen we op basis van de resultaten in de afgelopen jaren aangeven welke delen van het grondgebied in de komende tijd speciale aandacht dienen te krijgen? In de verwachtingskaart is weergegeven waar de kans op informatieve overblijfselen uit het verleden het grootst is. Via het planologisch instrumentarium wordt het mogelijk gemaakt om de waardevolle delen van het bodemarchief te behouden, bij voorkeur in de bodem zelf en als dit niet mogelijk is door archeologisch onderzoek uit te voeren. In de plankaart is weergegeven voor welke delen van het plangebied deze beschermende maatregelen gelden.

Bij de aanwijzing van waardevolle gebieden en de invulling van het bijbehorende instrumentarium in het bestemmingsplan is getracht een verantwoorde balans te vinden tussen enerzijds de wetenschappelijke en cultuurhistorische belangen en anderzijds de maatschappelijke en organisatorische uitvoer-

baarheid. Ondanks de toegenomen inspanningen is het een illusie elk overblijfsel uit het verleden te onderzoeken of te beschermen. Duidelijk mag blijken dat niet elke vierkante meter van de Leidse bodem kan worden ontzien, ook niet als daar mogelijk sporen uit het verleden in aanwezig zijn. Anderzijds is gekozen voor een verscherpte aandacht voor, en het stellen van duidelijke voorwaarden aan, ingrepen in de bodem van de archeologisch meest waardevolle delen van het Leidse grondgebied. De voorschriften zijn daarbij zoveel mogelijk proportioneel afgestemd op de omvang van de eventuele ingreep, in combinatie met de kans dat daarbij belangwekkende en informatieve overblijfselen zullen worden aangetroffen. Concreet betekent dit voor het onderhavige plangebied dat een oppervlaktecriterium is gehanteerd. De kans op het aantreffen van archeologische resten wordt als middelmatig ingeschat in de gebieden van het plangebied waarvoor een middelhoge verwachting geldt: slechts op eventueel aanwezige fossiele kreekruigen worden belangwekkende bewoningssporen uit het verleden verwacht. De kans dat deze kreekruigen worden aangetroffen bij kleine ingrepen is zeer klein. Pas wanneer een grootschalige ontwikkeling plaatsvindt, is er een reële kans op het aantreffen van deze fenomenen middels een inventariserend archeologisch veldonderzoek. Om deze reden is ervoor gekozen in deze gebieden alleen bij grote ingrepen archeologisch onderzoek uit te laten voeren. De gebieden waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt zijn gebonden aan nauwere voorwaarden. In deze gebieden is de kans op het aantreffen van archeologische resten veel groter, hier zal dan ook bij kleinere bodemingrepen een archeologisch onderzoek vereist worden.

In de gebieden waar archeologisch onderzoek wordt voorgeschreven zal, in lijn met de aanstaande Wet op de Archeologische Monumentenzorg, van toekomstige initiatiefnemers een (financiële) inspanning gevraagd worden om resten uit het verleden veilig te stellen. Daar staat tegenover dat de gemeente Leiden via haar eigen archeologische afdeling bij deze en andere, waaronder de meeste kleinere ingrepen, faciliterend zal kunnen optreden.

toelichting op voorschriftcategorieën

In de voorschriften van het bestemmingsplan zal een beschermende regeling voor de archeologische waarden worden opgenomen. Op basis van de hierboven genoemde inventarisatie van de gemeente en de vertaling naar de archeologische verwachtingenkaart, wordt binnen de gemeente Leiden een aantal voorschriftcategorieën onderscheiden. In het plangebied Zuidelijke Schil zijn hoofdzakelijk de categorieën 3, 4 en 6 aanwezig. De gronden in de omgeving van het Noordeindeplein, de Haagweg en het begin van de Witte Singel hebben de klassificatie archeologisch waardegekregen.

1. ***Beschermde archeologisch monument.*** Archeologische resten die vanuit nationaal oogpunt behouden dienen te blijven. De wettelijke bescherming verbiedt hier de meeste bodemverstorende activiteiten.
2. ***Gebied of terrein van archeologische waarde.*** In eerdere onderzoeken is reeds aangetoond dat in deze zones hoge concentraties archeologische resten voorkomen.
3. ***Gebied met een hoge archeologische verwachting.*** In deze gebieden geldt op basis van geologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting.
4. ***Gebied met een middelhoge archeologische verwachting.*** In deze gebieden geldt op basis van geologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting.
5. ***Gebied met een lage archeologische verwachting.*** In deze gebieden geldt op basis van geologische en bodemkundige opbouw en het ontbreken van archeologische vondsten een lage archeologische verwachting.
6. ***Gebied of terrein waar geen bodemarchief meer aanwezig is.*** Het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van saneringen, ontgrondingen, onderkelderingen en zware funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd

mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen.

De vertaling naar de bestemmingsplanvoorschriften vindt als volgt plaats:

1. Gebied of terrein van archeologische waarde.
Op deze terreinen rust een voorschrift aanlegvergunning als aangegeven in art. 27
2. Gebied of terrein met (deel)bestemming hoge archeologische verwachting.
Op deze terreinen rust een voorschrift aanlegvergunning als aangegeven in art. 27
3. Gebied of terrein met (deel)bestemming middelhoge archeologische verwachting
Op deze terreinen rust een voorschrift aanlegvergunning als aangegeven in art. 27
4. Gebied of terrein waar geen bodemarchief meer aanwezig is
Op deze terreinen rust geen bijzondere bestemming of voorschrift.

5 FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK EN STRUCTUUR

5.1 WONEN

De woningvoorraad in het plangebied bedroeg op 1 januari 2006 circa 6.700 woningen². Het grootste deel van deze woningen is gebouwd voor 1940. Sinds de bouw van de oudste woningen is het aantal woningen toegenomen door nieuwbouwprojecten en functiewisselingen. Van de woningen in het plangebied bestaat 59% uit koopwoningen, de overige 41% bestaat uit huurwoningen, dit wijkt af van de verhouding koopwoningen/huurwoningen in heel Leiden die momenteel 40/60 bedraagt.

In het plangebied zijn enkele woonboten gelegen in het Rijnschiekanaal, de Vliet en een zijtak van de Vliet, ter hoogte van Kastanjekade en de Nieuwe Rijn langs het Utrechtse Jaagpad.

Door de gemeente Leiden wordt door middel van een leefbaarheidsmonitor de tevredenheid van de Leidse bevolking over de woning en woonomgeving gemeten. In het plangebied zijn de bewoners over het algemeen meer tevreden dan gemiddeld in Leiden. Inwoners geven bijvoorbeeld meer dan gemiddeld een positief antwoord op de vraag of de mensen in deze buurt hier graag blijven wonen. Het rapportcijfer dat inwoners geven voor hun woonomgeving ligt met 7,6 boven het gemiddelde van 7,1.

5.2 WERKEN / BEDRIJVEN

Het centrum van een stad en haar directe omgeving is van oudsher een gebied waar veel bedrijvigheid heerst. Tegenwoordig is de belangrijkste bedrijvigheid de commerciële dienstverlening (detailhandel, horeca en publieksgerichte dienstverlening, zoals reisbureaus). Maar ook onderwijsvoorzieningen (basisscholen en de universiteitsgebouwen), het kantongerecht, medische voorzieningen zijn belangrijk voor werkgelegenheid. Deze centrumfunctie, die zich voornamelijk concentreert aan en nabij de Zoutewoudsesingel, de Hoge Rijndijk, de Herenstraat en de Lammenschansweg, is van belang voor de werkgelegenheid en daardoor voor het functioneren van de stad. Deze functie wordt dan ook gestimuleerd. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op detailhandel en horeca. Aan weerszijden van

² Bron: statistisch jaarboek Leiden 2006

de Bloemistenlaan / hoek Lammenschansweg is gevarieerde bedrijvigheid te vinden als een tegelhandel, wasserij, apotheek en een tandarts. De wasserij aan de Bloemistenlaan is in 2009 gesloten.

5.3 DETAILHANDEL EN HORECA

Detailhandel

De aanwezige winkels in het plangebied hebben een divers karakter. Enerzijds bevinden zich in het plangebied grootschalige winkels in de niet-dagelijkse sector (o.a. detailhandel in bouwmaterialen, groothandel in lederwaren reisartikelen, speciaalzaak in vloerbedekking). Deze grootschalige winkels bevinden zich vooral aan de Hoge Rijndijk en de Herenstraat. Aan de Hoge Rijndijk is er een concentratie van woon- en meubelzaken.

Anderzijds zijn ook kleinschalige winkels aanwezig (zoals een kapsalon, broodjeszaak, drogist, groentewinkel, slagerij, bakkerij etc.). Deze zijn voornamelijk langs de Herenstraat en de Hoge Rijndijk, in de Professorenwijk ten oosten van de Lammenschansweg en tussen de Burgemeesterswijk en de Rijndijkbuurt geconcentreerd.

De Herenstraat is een typische buurtwinkelstraat, die behalve voor Tuinstad Staalwijk ook een rol vervult voor het aangrenzende Vreewijk, waar zich nauwelijks winkels bevinden.

Horeca

In het plangebied zijn de horecabedrijven voornamelijk aan de routes naar de binnenstad gelegen, namelijk aan de Hoge Rijndijk en de Herenstraat. Binnen de aanwezige horeca is sprake van verscheidenheid. Aan de Hoge Rijndijk en Herenstraat komen restaurants, cafés, snackbars voor. Verder is er een snookerhal aan de Hoge Rijndijk en een eroscentrum aan de Herenstraat. Hiernaast bevindt zich nog aan de van der Waalsstraat een bakkerij met daaraan verbonden een aparte broodjeszaak. Voorts is er rekening gehouden met een horecagelegenheid gericht op de verkoop van kleine etenswaren en bijpassende warme en koude dranken bij NS station Lammenschans.

5.4 GROEN

Functies voor de mens

De stad kan worden gezien als een speciaal soort natuurgebied of als een apart soort 'ecosysteem'. De mens neemt in dat ecosysteem een belangrijke plaats in. Een gezonde en gevarieerde stadsnatuur vervult belangrijke functies voor de stadsbewoner en draagt bij aan een prettige en gezonde leefomgeving. De functie van natuur in de stad valt uiteen in drie categorieën: de sociale functie, de economische functie en de fysieke, ofwel regulerende functie.

- De sociale functie: Een groene en gevarieerde omgeving bevordert het welzijn en de gezondheid van de bewoners. Natuur in de stad kan dienen als ontmoetingsplek maar ook als rustpunt. Je kunt er wandelen of sportief bezig zijn en natuur maakt een stad of wijk mooier en aantrekkelijker.
- De economische functie: een natuurlijke omgeving is meestal een belangrijke voorwaarde voor vestiging van bedrijven. Mensen hebben vaak meer geld over voor een huis met groen en water in de nabijheid. Natuur verbetert dus het vestigingsklimaat van de stad.
- De fysieke ofwel regulerende functie: een robuust en gevarieerde groenstructuur reinigt lucht en vangt stof. Tevens bevordert een groene omgeving de waterafvoer bij regen. Bomen en struiken remmen wind, geven verkoeling in de hitte en warmte in de winter.

Functies voor planten en dieren

In Leiden zijn verschillende omstandigheden te vinden die elk weer andere plant- en diersoorten aantrekken. Deze omstandigheden veranderen overigens continu, het milieu verandert, de temperatuur gaat omhoog of omlaag, de bodemgesteldheid wijzigt, de ruimtelijke bijzonderheden wisselen. Ook in het plangebied is dit het geval, de meest voorkomende functies voor planten en dieren zijn water, de walkanten en de stedelijke natuur.

- **Water:** Het water in het plangebied is, als gevolg van afnemende rioolozingen en een hogere waterkwaliteit van de Oude Rijn, aanmerkelijk gezonder geworden. Belangrijkste verstoring is het gevolg van het toenemende waterverkeer, van typisch stedelijke activiteiten (honden uitlaten, eenden voeren etc.) en van een achterstand in het baggerbeheer. Toch zijn de snoek en de snoekbaars, een teken van gezond water, in de singels te vinden. Ook futen, meerkoeten, ganzen en eenden zijn de laatste jaren meer aanwezig.
- **Walkanten:** De grachten en kanalen in het plangebied worden gekenmerkt door stenen walkanten. Op deze oeverkanten kunnen muurplanten zoals muurvarens of muurleeuwebek voorkomen. Het beleid is er op gericht om daar waar het mogelijk is de muurplanten op kademuren of bruggen te beschermen tijdens schoonmaak- of herstelwerkzaamheden.
- **Stedelijke natuur:** De stedelijke natuur van (sport)parken, daken, muren en tuinen is overvloedig aanwezig in het plangebied. Leiden is landelijk gezien een toplocatie voor de gierzwaluw, die graag onder daken en in nisjes van muren broedt. Ook veel vleermuizen voelen zich hier thuis, zoals de gewone dwergvleermuis of de watervleermuis. Verder zijn er veel tuinen, groenstroken en enkele sportparken in het plangebied die ervoor zorgen dat vlinders, kleine zoogdieren, zoals de egel en kleine zangvogels als de merel, de roodborst en verscheidene mezensoorten een leefgebied hebben gevonden in de stad.

5.5 SPORT, RECREATIE EN TOERISME

Sportvoorzieningen

In afwachting van de sportnota moet bekeken worden wat de vraag en het aanbod is van de sportvoorzieningen. Van belang is te melden dat vanuit de hockeyclub een vraag ligt voor meer ruimte. Vanuit heel Leiden wordt bij Roomburg gehockeyd, waardoor ruimtegebrek is ontstaan. Mogelijke problemen met betrekking tot de ruimte worden verwacht. Gekeken moet gaan worden naar mogelijke oplossingen in de wijk. Er zijn verschillende sportvoorzieningen in het plangebied. Deze voorzieningen variëren van sportparken (aan de Kanaalweg en aan de Cronesteinkade) tot sportscholen (aan de Hoge Rijndijk).

Recreatie en toerisme

Het toerisme in Leiden is tweeledig. In de eerste plaats zijn er de dagtoeristen die afkomen op (met name) het museumaanbod in de Leidse binnenstad en dat eventueel combineren met een bezoek aan de detailhandel en horeca in de binnenstad. Het plangebied grenst aan de historische binnenstad van Leiden en fungeert daardoor als uitloophetgebied van het centrum. Een andere vorm van toerisme is het watertoerisme. Leiden ligt aan enkele vaarwegen van (boven)regionaal belang voor pleziervaart en toervaart (=meerdaagse vaarttochten). Jaarlijks varen op de noord-/zuidroute circa 22.000 recreatievaartuigen langs de stad. Het plangebied wordt omringd door diverse watergangen.

Voor beide genoemde vormen van toerisme is de uitstraling van het plangebied van betekenis. De aantrekkelijkheid van Leiden wordt niet alleen bepaald door de aanwezigheid van attracties en een gevarieerd winkelaanbod en horeca, maar zeker ook door de kwaliteit en uitstraling van de gebouwde omgeving. Het monumentale karakter van de het centrum en (een deel van) het plangebied biedt het

juiste decor om de toeristen te bewegen niet alleen naar het museum of een andere attractie te gaan, maar juist ook tijd door te brengen in winkels en bijvoorbeeld op een terras. Dit komt het functioneren en de levendigheid van het centrum van Leiden ten goede.

Belangrijk recreatief element binnen het plangebied zijn de groenstroken langs de Witte singel / Zoeterwoudse singel en het daarop aansluitende wijkpark aan de Cronesteinkade. Op zonnige dagen vertoef menig Leidenaar hier in de zon.

5.6 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Eerstelijnsgezondheidszorg

Uit de analyse van het beleidskader C&E Voorzieningen (vastgesteld door DMT C&E op 26 april 2005) blijkt dat een concentratie is van eerstelijnsgezondheidszorg in het plangebied. Er zijn voldoende huisartsen, tandartsen en apotheken gevestigd verspreid door het plangebied. Voor huisartsen geldt dat het aantal benodigde huisartsen onder andere afhankelijk is van bijvoorbeeld deeltijdwerken. In het gebied zijn verschillende praktijken voor fysiotherapie gevestigd aan de Lammenschansweg en bij de sport-school aan de van Vollenhovenkade. Op basis van de Landelijke Adviesnorm van het COTG, die opgenomen is in het beleidskader C&E voorzieningen, is behoefte aan 4 fysiotherapeuten in het gebied (1 op 3000 inwoners).

Consultatiebureau

In Zuidelijke Schil bevindt zich aan de Burggravenlaan 250 een consultatiebureau. In Leiden zijn op dit moment 4 consultatiebureaus. Er zijn geen normen aanwezig voor het aantal consultatiebureaus. Over de behoefte wordt daarom geen uitspraak gedaan.

Ouderenzorg

Er bevinden zich op dit moment 2 locaties ten dienste van de ouderenzorg in het plangebied. Het betreft huize Groenhoven en de Lorentzhof. Of dit voldoende is en blijft is mede afhankelijk van de vraag of Lorentzhof in de gelegenheid is om de plannen voor een woonzorgzone te verwezenlijken. Lorentzhof en Woningstichting Ons Doel hebben een plan voor inrichting van een woonzorgzone in het gebied Lorentzhof/ Lammenschansweg met een sterke concentratie van voorzieningen en diensten. Bij het bestuur van huize Groenhoven bestaat eveneens het voornemen om een plan voor te bereiden tot vernieuwing van het centrum met meer woningen en gecombineerd met een dienstencentrum.

Verzorgingshuizen

In het plangebied leven gemiddeld meer ouderen dan in de stad Leiden. Er zijn enkele zorgaccommodaties voor de opvang van ouderen aanwezig in het plangebied. Het betreft het verzorgingshuis en zorgcentrum 'Groenhoven' nabij de Witte Rozenstraat en verzorgingstehuis 'Lorentzhof' aan de Lorentzhof. (zie hierboven)

Kwetsbare groepen: Project zorgaccommodaties

Aan de Roodenburgerstraat bevindt zich op dit moment een locatie waar methadon wordt verstrekt. Het betreft het voormalige Joodse Weeshuis. Er is inmiddels besloten de zorg aan chronische verslaafden uit te breiden tot de verstrekking van medische heroïne. Een gedeelte van het gebouw is beschikbaar voor een andere nog nader te bepalen maatschappelijke of woonfunctie. Er is eind 2009 een gezondheidscentrum ingericht. Een apotheek is daar een onderdeel van.

Universiteit

De internationaal bekende Leidse Universiteit drukt met zijn onderwijsgebouwen en overige voorzieningen een duidelijk stempel op het plangebied. Aan de Reuvensplaats en de Witte Singel bevindt zich bebouwing uit het eind van de jaren 70 van de vorige eeuw speciaal opgericht voor de Universiteit. Hierin zijn de universiteitsbibliotheek en een deel van de Letterenfaculteit ondergebracht. Zij vormen een eenheid met aan de overzijde van de singel gelegen universiteitsbebouwing. In diverse gebouwen aan de Hugo de Grootstraat was tot voor kort een belangrijk gedeelte van de juridische faculteit gevestigd. Opgemerkt dient echter te worden dat de juridische faculteit van de Hugo de Grootstraat is verhuisd naar de Steenschuur in de binnenstad. Een gedeelte van deze bebouwing is verbouwd ten behoeve van de studentenhuisvesting en huisvesting van buitenlandse onderzoekers en wordt inmiddels bewoond. Het andere gedeelte van het complex, dat daar tegenover is gelegen, is eveneens verbouwd tot hoofdzakelijk appartementen. Dit gedeelte wordt sinds eind 2008 bewoond.

Voortgezet onderwijs: Stedelijk Gymnasium en Bonaventura College

Voor deze scholen zijn geen ruimtelijke eisen voor herontwikkeling van bestemmingsplan Zuidelijke Schil. In vergelijking met het huidige bestemmingsplan is er geen verandering noodzakelijk. Voor het nog altijd groeiende Gymnasium wordt elders in Leiden, nl. nabij de Willem de Zwijgerlaan een tweede zelfstandige vestiging worden gerealiseerd.

Speciaal Onderwijs: Praktijkonderwijs/ Orthopedagogisch instituut

Het Praktijkonderwijs is momenteel op 2 locaties in de stad gevestigd (Ter Haarkade en Lammenschansweg). Het is de bedoeling is dat de school van beide locaties in 2008 vertrekt. Voor de school wordt buiten het bestemmingsplan Zuidelijke Schil een geschikte locatie gevonden. De vrijkomende locatie aan de Lammenschansweg wordt betrokken bij de herontwikkeling van de Lorentzhof en het naast gelegen orthopedagogisch instituut "Ipse/de Bruggen". Dit instituut is nu gevestigd aan de Zoeterwoudsesingel 34.

Basisonderwijs

In het gebied bevinden zich vier basisscholen (Lorentzschool, St. Joseph, PC Roomburg en Er Riseleh). Over de onderwijsbehoefte worden geen uitspraken gedaan. De behoefte wordt verder uitgewerkt in het integrale huisvestingsplan (IHP) 2006. Wel worden hieronder de plannen van de scholen aangegeven, die mogelijk van invloed kunnen zijn op het bestemmingsplan.

Lorentzschool

De huidige school was tot voor kort gevestigd op vier adressen, verspreid over twee kavels. Drie adressen/gebouwen bevonden zich aan de Van Vollenhovekade, één gebouw bevindt zich aan de Oppenheimstraat. Er is op de kavel aan de Van Vollenhovekade voor de Lorentzschool een nieuw schoolgebouw gerealiseerd. Dit is begin 2009 in gebruik genomen. Er is voorts een bouwplan met ongeveer 35 appartementen voor deze locatie in twee blokken langs de van Vollenhovenkade. Dit bouwplan moet nog uitgevoerd worden. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat er, naast de oorspronkelijke bestemming Maatschappelijke doeleinden, de bestemming Wonen aan moet worden toegevoegd.

St. Joseph

De huidige Rooms Katholieke school is gevestigd aan de Oppenheimstraat 8 (hoofdgebouw) en aan de Oppenheimstraat 4 (dislocatie). Voor deze school is een nieuwbouwplan ontwikkeld op de huidige locatie. De beide huidige schoolgebouwen worden dan gesloopt. De nieuwbouw van de school wordt gecombineerd met de bouw van ongeveer 25 appartementen langs de Oppenheimstraat.

De realisatie van een nieuwe school met woningen betekent dat er aan de huidige bestemming Maatschappelijke doeleinden de bestemming Wonen wordt toegevoegd. De planvorming is praktisch afgerond. Het is daarom gewenst met deze gecombineerde mogelijkheid van woningen en nieuwe scholenbouw in dit bestemmingsplan rekening te houden.

De noodlokalen voor de tijdelijke huisvesting bevinden zich in het groengebied tegenover de Cronesteinkade. Deze waren tot voor kort in gebruik door de Lorentzschool tijdens de nieuwbouw hiervan.

PC Roomburg

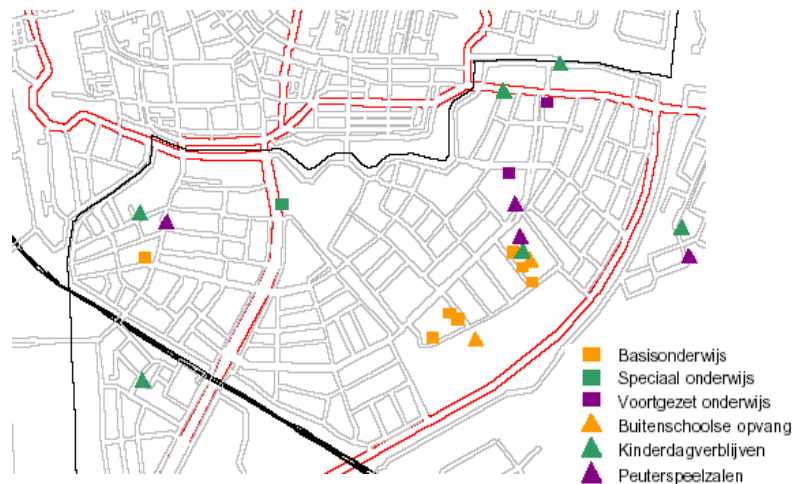
Voor deze PC school gelegen aan de Asserstraat bestaat in de toekomst mogelijk nog behoefte aan uitbreiding. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk het gerbouw te voorzien van een kap of vergelijkbare dakopbouw.

Er Riseleh

Voor deze Islamitische school gelegen aan de Stadhouderslaan zijn er geen ruimtelijke eisen die opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil. In vergelijking met het huidige bestemmingsplan is geen verandering noodzakelijk.

Kinderopvang

Hoewel er in de afgelopen jaren in Leiden veel nieuwe kinderopvangcapaciteit van de grond gekomen is, zal dit op termijn waarschijnlijk niet voldoende zijn. Uit de analyse van het beleidskader C&E Voorzieningen (vastgesteld door DMT C&E op 26 april 2005) blijkt dat er voldoende dagopvang is en een overschot aan buitenschoolse opvang. De normen waarop deze berekeningen worden toegepast, zijn gebaseerd op gemiddelde behoeften van inwoners van de gehele stad. Gezien het feit dat in de zuidelijke



Afbeelding 6: scholen en kinderopvanglocaties (bron: 'Leiden in beeld')

lijke schil relatief meer twee verdieners wonen en in dit gebied grote basisscholen aanwezig zijn zal de behoefte in de praktijk hoger zijn. Zo is er nog steeds een druk om de buitenschoolse opvang uit te breiden. Er is een concreet plan van de buitenschoolse opvang 't Kasteel reeds aanwezig met een accommodatie in de speeltuin de Speelschans om uit te breiden op het Trigon complex tegenover de Cronesteinkade. Dit zou op termijn ook kunnen gaan gelden voor de kinderopvang. Er is door de invoering van de Wet kinderopvang sinds 1 januari 2005 enige teruggang in de vraag, maar de verwachting is dat dit een tijdelijk fenomeen zal zijn. In het bestemmingsplan zal daarom rekening moeten worden gehouden met een uitbreiding van de dagopvang en buitenschoolse opvang. Voor de peuterspeelplaatsen is weliswaar een tekort geconstateerd, maar dit kan worden opgevangen door middel van efficiënter ruimtegebruik in de huidige speelzalen, door middel van het starten van een middaggroep. De peuterspeelzaal De Glijbaan zal op termijn in de nieuwe Lorentzschool worden gehuisvest. De huidige locatie van de Glijbaan komt hiermee te vervallen, dit is een noodlokaal op terrein van het Stedelijk Gymnasium. Er bestaan ook particuliere plannen in het gebouwencomplex aan de Zeemanlaan 22, waarin voorheen een meubelwinkel gevestigd was, ruimte voor kinderopvang in te richten. Er zijn inmiddels voorzieningen voor kinderopvang en buitenschoolse opvang bijgekomen aan de Hoge Rijndijk 13/15, Utrechtse Jaagpad 27 en Kernstraat 2a.

Speeltuinen

In Zuidelijke Schil bevinden zich 2 speeltuinen, namelijk Het Zuiderkwartier (oppervlakte circa 3000 m²) en De Speelschans (nabij de Van Vollenhovenkade en sportpark Roomburg, oppervlakte eveneens circa 3000 m²). In het kader van de uitwerking van het beleidskader C&E Voorzieningen moet nog bezien worden of het aantal oppervlakte speeltuin voldoende is in Zuidelijke Schil. Op dit moment ontbreken ruimtelijke cijfers om te kunnen beoordelen of voldaan wordt aan de landelijke aanbeveling dat 3% van de openbare buitenruimte ingericht moet zijn als speeltuin.

Speelplaatsen

Verspreid door de wijken bevinden zich diverse speelplekken. Uit de behoefte berekening blijkt echter dat er in theorie een tekort is aan speelplaatsen. Voor de leeftijdscategorie 0 t/m 6 jaar is het tekort het grootst, namelijk 20. Voor de leeftijdscategorie 7 t/m 12 jaar bedraagt het tekort 4 en voor de leeftijdscategorie 13 t/m 18 jaar bedraagt het tekort 3. Het verdient daarom aanbeveling te onderzoeken, waar in het plangebied extra mogelijkheden zijn nieuwe speelplekken te creëren zoals bij nieuwe ontwikkelingen of op bestaande verscholen open binnenterreinen. In vergelijking met de binnenstad beschikken de wijken in de Zuidelijke Schil echter over veel meer speelgelegenheid.

Bibliotheek

In het gebied bevindt zich in de Lotentzhof een uitleenpunt van de bibliotheek. Deze voorziening is daarom voldoende aanwezig.

Buurthuizen

In het gebied de Zuidelijke Schil is op dit moment geen buurthuis aanwezig. De norm uit het beleidskader C&E voorzieningen is 0,1 m² per inwoner (ca. 1 op 10.000). De gemiddelde grootte per buurthuis bedraagt een vloeroppervlakte van 956 m². Voor de Zuidelijke Schil geldt dat er behoefte is aan een vloeroppervlakte van 1457,9 m² voor een buurthuis. Dit komt neer op 1 buurthuis binnen het plangebied. Er bestaat echter in de praktijk niet direct behoefte aan een buurthuis in de "Zuidelijke Schil". Tot voor kort was er in de "Zuidelijke Schil" wel een buurthuis aanwezig, namelijk Cornelis Joppensz in de Oppenheimstraat in de Professorenwijk. Dit buurthuis is in 2000/2001 van een buurthuis omgevormd naar een kinderdagverblijf. Er bleek in deze wijk niet zo'n grote behoefte te bestaan aan een apart buurthuis. Als compensatie hiervoor is er toen een ruimte gebouwd bij de multifunctionele ruimte van de hockeyvereniging Roomburg. Eerder zal er behoefte bestaan aan een specifiek op ouderen ingerichte ontmoetingsplek. De ouderen in de wijk maken echter al gebruik van een accommodatie aan het Professorenpad en de bestaande accommodatie Staalwijk. In de wijk is wel behoefte aan ruimte voor jongeren. Zie hiervoor ook het punt "speelplaatsen".

5.6.1 Overige voorzieningen.

Dierenarts

Aan de Rijn en Schiekade is een dierenarts gevestigd.

Kerken

In het plangebied bevinden zich diverse kerkgebouwen: de Petruskerk aan de Lammeschansweg, de Vredeskerk nabij de Van Vollenhovenkade, een oud Katholieke kerk langs de Zoeterwoudsesingel en een esoterisch centrum aan de Cobetstraat.

Rechtbank

Sinds het eind van de vorige eeuw is een onderdeel van de rechtbank gevestigd aan de Wittesingel/Maliebaan in het monumentale gebouw van het Leidsch Dagblad.

5.7 VERKEER

5.7.1 *algemeen*

Gebiedskarakteristieken

Leiden wordt gekenschetst als een sterk verstedelijkte gemeente. In verhouding tot andere middelgrote steden is de stedelijke dichtheid er relatief hoog. Het is ook een historische stad, met een oude stadsstructuur en een groot binnenstadsgebied. In vergelijking tot andere steden fietst men mede daarom in Leiden veel wat een direct gevolg is van een bewuste beleidskeuze. Toch ook is de auto dominant in het straatbeeld aanwezig. Hier wrekt zich de oude stadsstructuur en de beperkte aanwezige ruimte. Het Leidse stadscentrum heeft een belangrijke functie: op lokale en regionale schaal als verzorgings- en winkelcentrum: bovenregionaal en nationaal als historische bezoek- en museumstad. Voor de bereikbaarheid en ontsluiting van het centrum is er voor gekozen de auto's te concentreren op enkele (hoofd-)zones. Een aantal routes voert dwars door de binnenstad (Hooigracht) of over de historische stadssingels, waaronder een gedeelte van de Witte Singel en de Zoeterwoudse Singel in onderhavig plangebied. De autoverkeersdruk op deze routes roept conflicten op met de omgeving en met overige weggebruikers. Het ontbreekt momenteel echter aan goede alternatieven die deze routes te kunnen ontlasten.

bereikbaarheid en verkeersveiligheid

In Leiden zijn de wegen conform “Duurzaam Veilig” gecategoriseerd (gebieds- wijkontsluitingswegen en erftoegangswegen). De in Leiden gehanteerde 3-deling van wegen is in de afgelopen jaren zeer werkbaar gebleken als basis voor ontwerpers: de ontsluitingswegen zijn zo vormgegeven dat het verkeer dat er gebruik van maakt, weet dat men voorrang heeft, terwijl voor het verkeer dat vanuit de zijstraat duidelijk is dat men voorrang moet verlenen. Binnen de verblijfsgebieden zijn de (erftoegangs-)wegen zo vormgegeven dat de kruispunten er gelijkwaardig uitzien (allureverschillen zijn veelal opgeheven), wat impliceert dat elke bestuurder die van rechts komt voorrang heeft. Aan drempels in verblijfsgebieden worden andere eisen gesteld dan aan drempels op verkeersaders. De uniformiteit wordt ook bij het ontwerpen van rotondes toegepast: fietsers op de rotonde hebben binnen de bebouwde kom i.h.a. voorrang.

De situatie voor fietsers rond veel scholen, en de routes ernaartoe, blijken in Leiden als onveilig ervaren te worden. Daardoor mogen kinderen vaak niet zelfstandig naar school en worden ze dus door ouders (soms per auto) gebracht. Het veelvuldig halen en brengen van de kinderen leidt op zich weer tot grotere onveiligheid rondom scholen. Het betreft dus niet alleen een kwestie van infrastructuur. Maar ook van verkeersgedrag en mentaliteit. De gevoelens van onveiligheid kunnen diverse oorzaken hebben, maar worden meestal veroorzaakt door onoverzichtelijke situaties, in combinatie met veel (hardrijdend) autoverkeer. Dit leidt niet zelden tot chaotische en verkeersonveilige situaties rondom de ingang van de school.

Verbetering van concrete situaties vindt van de kant van de gemeente vooral plaats door aanpassingen in de infrastructuur op wijk- en buurt niveau.

Het regionaal programma verkeersveiligheid is daarnaast gericht op de aanpak van de verkeersveiligheid vanuit de verkeerseducatieve kant

5.7.2 ***Het plangebied***

autoverkeer

Het plangebied is overwegend een woongebied. Wegen in het plangebied met een ontsluitingsfunctie (gebiedsontsluitingsweg, dan wel wijkontsluitingsweg) zijn de Witte Singel / Zoeterwoudsesingel (gedeeltelijk), de Lammenschansweg, de Hoge Rijndijk, de Kanaalweg en de route Herenstraat-

Koninginnelaan. De overige wegen in het plangebied zijn vooral woonstraten (erftoegangswegen met een maximale toegestane snelheid van 30 km/h).

Omdat Leiden op dit moment niet over een volledige ringstructuur beschikt, hebben bepaalde routes in de stad in de huidige situatie noodgedwongen een dubbele functie (ontsluiten en verblijven). Dit leidt tot knelpunten. Dit is onder andere zichtbaar op de Witte Singel (in het plangebied), Zijlsingel (buiten het plangebied) en de route Hoge Rijndijk / Levendaal. Deze wegen zijn eigenlijk niet geschikt voor de grote hoeveelheid die er nu en in de toekomst op rijdt. De hoge intensiteiten leiden tot congestie, verkeersonveiligheid, problemen met oversteken en overlast voor de omgeving. Als oplossing wordt op de langere termijn gedacht aan het beter bereikbaar maken van de oostkant van de stad, onder ander door het verbinden van de Kanaalweg met de Waard. Het verkeer zal zich door een nieuwe verbinding over de Waard (nu nog industrieterrein) meer kunnen verdelen.

parkeren

Het parkeren in het plangebied vindt voornamelijk plaats op straat. Er zijn echter ook huizen met garages en eigen parkeervoorzieningen aanwezig, zoals bij de nieuwe appartementen aan de Hoge Rijndijk. Op de locatie aan de Witte Singel/Maliebaan, waar de universiteit is gevestigd, bevindt zich een ondergrondse garage voor circa 275 parkeerplaatsen. Ook bij het Kantongerecht en de nieuwe huizen die daarop aansluiten langs de Witte Singel en de Maliebaan is voorzien in een eigen parkeeraccommodatie.

De druk op de openbare parkeerruimte in het plangebied is echter groot.

De beschikbare parkeerruimte in het plangebied wordt gebruikt door bewoners en werknemers en bezoekers van de voorzieningen in het gebied. Daarnaast wordt een deel van de parkeerruimte gebruikt door de bezoekers van de binnenstad. Dit omdat de beschikbare parkeerruimte in de binnenstad enigszins versnipperd is gelegen en relatief moeilijk vindbaar is en omdat in een groot deel van de Zuidelijke Schil nog geen betaald parkeren is ingevoerd. Bezoekers van de binnenstad parkeren hun auto daarom ook in de directe nabijheid van het centrum. Mede als gevolg hiervan en na vaststelling van het Parkeerbeleidsplan is in Vreewijk betaald parkeren ingevoerd. Hierdoor is er evenwel sprake van verdringingseffecten naar de schil rondom het restrictiegebied. Na de invoering van betaald parkeren in Vreewijk, zijn de klachten over de parkeerdruk vanuit de Tuinstadwijk en de Burgemeesterswijk / Lammen-schansweg daarom toegenomen.

Het gemeentelijke beleid voor de binnenstad is gericht op de bouw van nieuwe parkeergarages en op het maken van bezoekersparkeerplaatsen op transferia. Hierdoor kunnen meer mensen die in het centrum werken daar ook parkeren. Daarnaast streeft de gemeente naar de uitbreiding van betaald parkeren. Om het parkeerbeleid voor bezoekers en werknemers te kunnen uitvoeren, dus parkeren op afstand van het centrum, is het invoeren van parkeerrestrictie in de schil (het plangebied) een voorwaarde. De verwachting is dat op termijn hierdoor het straatparkeren door bezoekers in het plangebied hierdoor kan afnemen.

Openbaar vervoer

Per spoor is Leiden in de belangrijkste richtingen goed ontsloten. In de richting Utrecht kan die verbinding echter nog beter. Deze spoorlijn vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied.

In het stads- en regionaal busvervoer is er sprake van een dalende trend in het aantal reizigers, een trend die overigens landelijk is.

Een goede toegankelijkheid en doorgankelijkheid van het openbaar vervoer vormen uitgangspunten voor het plangebied. Daar horen comfortabele, aantrekkelijke en strategisch uitgekende halte/opstapplaatsen ook bij. Momenteel rijden er meerdere soorten openbaar vervoer door het plangebied; bussen, taxi's, OV-taxi's, particuliere pendeldiensten. In deze planperiode kan hier een hoogwaardige openbaar vervoer verbinding die interregionale bestemmingen met elkaar gaat verbinden, bijko-

men. In de inrichting en vormgeving van de daarvoor in aanmerking komende wegen zal rekening gehouden worden met het ruimtebeslag van het openbaar vervoer. Hiervoor komt in de eerste plaats de Lammenschansweg in aanmerking.

Langzaam verkeer

voetgangers

In het plangebied, met name in het winkelgebied (de Herenstraat en Hoge Rijndijk) en de straten ernaar toe, wordt veel gelopen. De voetganger heeft dan ook een prominente plek in het plangebied. De gemeente wil de situatie voor de voetganger verder verbeteren. Het winkelgebied moet aantrekkelijk en veilig zijn ingericht, met zo min mogelijk obstakels voor de voetgangers. Om het verblijven in het winkelgebied nog aantrekkelijker te maken en het verplaatsen te voet te stimuleren, is het beleid erop gericht om deze straten zorgvuldig te (her)inrichten.

(brom)fietsers

De gemeente is van mening dat de fiets, als bijzonder milieuvriendelijk en veilig vervoermiddel, bijzondere aandacht moet houden in het verkeer- en vervoerbeleid. De inrichting van de wegen in Leiden is mede afgestemd op het hoofdfietsnetwerk. Conform het gemeentelijke beleid concept (GVVP) 2004 geldt voor een optimaal fietsnetwerk dat het moet voldoen aan de basiseisen: samenhang, directheid, aantrekkelijkheid, veiligheid en comfort. In de Leidse fietsnota Fietzers Opstappen (1996) zijn de kansrijke fietscorridors benoemd en als hoofdroutes in het Leidse fietsnetwerk opgenomen. Een deel van deze routes loopt door het onderhavige plangebied en wel via de Haagweg, Witte Singel - Zoeterwoudsesingel, Lammenschansweg en de Hoge Rijndijk.

6 NATUURLIJKE STRUCTUUR

6.1 WATER

Waterbeheer

Het plangebied wordt deels omgeven door boezemwater en bevat zelf hoofdzakelijk boezemwater. Bij de Rijndijkstraat, in de omgeving van de Fruinlaan en bij het sportpark Roomburg bevinden zich echter nog enkele polderwatergangen. Het beheer van de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en het onderhoud van vrijwel alle boezemwatergangen (baggeren), ligt bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. De resterende boezemwatergangen zijn in onderhoud bij de gemeente of bij particuliere eigenaren. Ook het onderhoud van de polderwatergangen ligt bij de gemeente of bij particuliere eigenaren. Het verwijderen van drijvend vuil wordt door de gemeente uitgevoerd. De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van kaden en beschoeiingen waarvan de gemeente kadastraal eigenaar is.

Het Rijn- en Schiekanaal is in eigendom bij de provincie van Zuid Holland maar het hoogheemraadschap is de waterbeheerder en onderhoudsplichtige;

Bij Roomburg (de sloten rondom de sportvelden en de vijver) en bij de Rijndijkstraat is het oppervlaktewater op polder niveau; ook zijn er 2 polderwatergangen in het gebied Fruinlaan/Cobetstraat/De Laat de Kanterstraat.

Beleidskader water en samenwerking met waterbeheerder

Voor het beleidskader water op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijke niveau wordt verwezen naar het beleidskader in hoofdstuk 9.

Met betrekking tot de visie over de opzet en het functioneren van het toekomstige watersysteem van de gemeente Leiden bestaat tussen gemeente en Hoogheemraadschap overeenstemming. Inzake de emissievermindering van het afvalwater kan worden verwezen naar het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) dat mede in overleg met de waterkwaliteitsbeheerder tot stand is gekomen. In het GRP komen bijvoorbeeld aan de orde: het toepassen van een (verbeterd) gescheiden systeem, het afkoppelen van schoon verhard oppervlak en het aanpakken van de riooloverstorten.

Naast dit huidige beleid, dat reeds met de waterkwaliteitsbeheerder is overeengekomen, is tevens een samenwerkingsverband tussen gemeente en waterschappen gestart m.b.t. het Waterplan Leiden. In het kader van dit beleidsplan wordt aanvullend en/of nieuw waterbeleid geformuleerd ter verkrijging van een adequaat watersysteem dat mede als uitgangspunt heeft een veilig en kwalitatief goed woon- en leefklimaat voor mens, flora en fauna. Afhankelijk van de lokale situatie, zullen in dit plan bij toekomstige uitbreidings- en/of reconstructieplannen afspraken gemaakt worden tussen de gemeente en waterbeheerder om zo optimaal mogelijk aan de voorwaarden voor een kwalitatief goed watersysteem tegemoet te komen

Watertoets bestemmingsplan

Bij het totstandkomen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland over deze waterparagraaf, de plankaart en de voorschriften.

De resultaten van het Hoogheemraadschapsgevoerde overleg zijn opgenomen in het inspraakrapport. Dit heeft nog tot enkele kleine aanpassingen in het ontwerp-bestemmingsplan geleid.

Beschrijving huidige watersysteem en knelpunten

Oppervlaktewater

Het plan bevat vrijwel uitsluitend boezemwater. Het boezemwater heeft over het gehele jaar een gemiddeld peil van -0,60 N.A.P. m. Alle watergangen hebben naast de waterhuishoudkundige functie van aan- en afvoer van water en waterberging ook de functie recreatiewater. Hydrologisch gezien is de binnenstad van Leiden infiltratiegebied: hoger gelegen boezemland dat zonder hulp van gemalen afwatert op het boezemwater. De bodem bestaat uit sterk zandige zeekleigrond.

Qua hoogteligging geldt voor het plangebied het volgende: Burgemeesterswijk ligt op ca +0.30 m. NAP (Burggravenlaan, Fruinlaan, Cobetstraat), terwijl de Zoeterwoudsesingel hoger (+0.50 m. tot +0.70 m. boven NAP) en het Utrechtse Jaagpad lager ligt (om en nabij +0.00 m. NAP). In Tuinstadwijk varieert de maaiveldhoogte van +0.10 m. tot +0.40 m. NAP.

Het boezemwaterstelsel watert af in westelijke richting via de Rijn naar het boezemgemaal bij Katwijk, waar overtollig boezemwater wordt uitgeslagen op zee.

De Zuidelijke Schil wordt aan diverse kanten omringd door water. Het betreft de Rijn, de Witte Singel en de Zoeterwoudsesingel (maar ook de Hoge Rijndijk) aan de noordkant v/h plangebied en het Rijn-Schiekanaal aan de zuid-oostkant van het plangebied. Daarnaast begrenst ook de boezemspoorsloot langs de Andries Schotkade het plan aan de zuidwest kant. Door het plangebied zelf stromen nog diverse andere boezemwatergangen, zoals de Trekvlief (deels) in Vreewijk en de Vliet tussen Vreewijk en Tuinstad/Staalwijk. In de watergangen in het plangebied, soms met plasberm, zijn alle vormen van oevers aanwezig (kademuren, gemetselde walmuren, taluds of zonder beschoeiing, etc.)

Het plangebied is ruim 164 ha. groot en bevat 8,3 ha. oppervlaktewater, oftewel 5% van het plangebied – de watergangen aan de noordkant van het plangebied zijn hierbij niet meegenomen in het plangebied en het Rijn- Schiekanaal slechts tot het midden van de watergang.

Door toevoeging aan het ontwerp-bestemmingsplan van nog enkele ontbrekende plandelen van het beschermd stadsgezicht, bestaande uit gedeelten van de Rijn- en Schiekade, een gedeelte van de Haagweg, het gebied gelegen tussen de Zijlsingel, Oosterstraat en Rijnkade en daarnaast het spoorbaangedeelte tussen het Rijn- en Schiekanaal en de Lammenschansweg is het is het plangebied nog met ruim 5 ha. uitgebreid. Hiervan bestaat ook een gedeelte uit water, circa 10 %.

In het kader van het Waterplan Leiden zal in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Rijnland een nadere analyse van het aanwezige en benodigde oppervlak open water gemaakt worden voor de gehele gemeente en zullen nadere afspraken worden gemaakt over de wijze waarop met het vraagstuk van waterberging zal worden omgegaan.

Grondwater

Grondwateroverlast komt voor in Tuinstadwijk. Met name in het laag gelegen gebied tussen de Herenstraat, Pieter de la Courtstraat, Kastanjekade en Lammenschansweg. De woningbouwvereniging voert hier onderzoeken uit. Vroeger is de wateroverlast in de Kernstraat verholpen middels het aanleggen van drainage ter plaatse terwijl ook in de omgeving (Rijndijkstraat, Kanaalstraat) drainage is aangelegd als gevolg van rioolvernieuwing. Drainage ligt inmiddels ook in de Burgemeesterswijk als gevolg van de rioolvernieuwing 10 jaar geleden.

Water(bodem)kwaliteit

De kwaliteit van het boezemwater in Leiden wordt gemeten door het Hoogheemraadschap. Volgens het Hoogheemraadschap is de waterkwaliteit matig door de aanwezigheid van te hoge concentraties van bepaalde stoffen, zoals fosfaat, stikstof en koper. De oorzaak kan de aanvoer van vervuild boezemwa-

ter van elders zijn, maar ook riooloverstorten en de afspoeling van daken en wegen. Ook het baggerslib van de boezemwatergangen is verontreinigd (*verwachting: klasse 4, bron: gemeente Leiden*).

Riolering

In het plangebied van de Zuidelijke Schil is het rioleringstelsel gemengd. In het plangebied bevinden zich woonboten langs de Schelpenkade, de Andries Schotkade, het Utrechtse Jaagpad en nog op enkele plekken verspreid in het plangebied. In totaal zijn dat 38 woonschepen. Alle woonschepen en panden zijn aangesloten op het riool behalve het woonschip aan de Rijn- en Schiekade: dit schip is illegaal en wordt sinds jaren gedoogd. Het plangebied is grotendeels verhard. Ook het hemelwater vanaf verhard oppervlak komt in het gemengde stelsel terecht. In de binnentuinen en het groen langs het water zijn onverharde delen aanwezig, waar regenwater in de bodem infiltreert. Het huishoudelijke afvalwater wordt in middels twee verzamelriolen naar het gemaal Lammenschans geloodst en vervolgens afgevoerd naar de zuivering Zuid-West. Op dit riool naar de zuivering Zuid-West sluit tevens de persleiding uit Roomburg aan. In het plangebied zijn 20 verspreid liggende riooloverstorten. In het kader van het bereiken van een emissiereductie van afvalwater wordt in het plangebied uitgegaan van een drempelhoogte van de overstorten van -0,35 m. N.A.P. De berekeningen van het gemeentelijke riool inclusief de maatregelen om te voldoen aan de eisen van het hoogheemraadschap betrekking tot de emissie rioolwater via de overstorten (het waterkwaliteitsspoor) en de waterkwantiteit zijn in een vergevorderd stadium maar nog niet definitief.

Beleid water in relatie tot bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is een bestemmingsplan met een conserverend karakter, waarbij het bestaande watergangstelsel wordt gehandhaafd. Wel is er een aantal kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen aan de orde. Deze zijn besproken in het kader van de watertoets.

Voldoende waterberging

Het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt kwantitatieve eisen voor voldoende open water. Het beleid is in boezemland de 15%-regel: dit houdt in dat voor iedere verharde uitbreiding in stedelijk gebied 15% van dit oppervlak aan open boezemwater gecreëerd moet worden (bijvoorbeeld in geval van verdichting in het bestaande stedelijke gebied). In het waterplan Leiden zal in overleg met het Hoogheemraadschap vastgelegd worden, hoe in de gemeente met de waterberging zal worden omgegaan en in hoeverre in dit traject een "afkoppeling" zal worden meegenomen. Dit bestemmingsplan leidt door het overwegend consoliderende karakter niet tot een toename aan verharding in het plangebied van de Zuidelijke Schil. Er worden geen ontwikkelingen van dien aard mogelijk gemaakt. In dit bestaand stedelijke gebied zal ook niet op grote schaal worden afgekoppeld. In het plangebied doen zich geen knelpunten voor van wateroverlast vanuit het oppervlaktewatersysteem. Ook knelpunten m.b.t. grondwateroverlast zullen in het waterplan aan de orde komen en deel uitmaken van de lijst met uit te voeren maatregelen. Wellicht dat hierbij zal worden aangesloten op de landelijke discussie t.a.v. verantwoordelijkheden

Het Hoogheemraadschap hanteert daarnaast andere voorwaarden binnen het kwantitatieve waterbeheer, zoals het dempingsverbod, het compensatiebeginsel indien toch sprake is van demping en het tegengaan van versnippering in peilvakken. Ook met deze randvoorwaarden moet binnen het plangebied rekening gehouden worden.

In het kader van het waterbeleid is het wenselijk om naar mogelijkheden te zoeken om meer waterberging te creëren. Op provinciaal niveau streeft men naar circa 10% wateroppervlakte.

In de huidige discussie met het Hoogheemraadschap van Rijnland lijkt het erop dat in de gemeente als basisinspanning geen extra water behoeft te worden gecreëerd.

Het meest recente beleid is vastgelegd in een nieuw waterbeheerplan, "Waterwerk Rijnland 2006-2009". In dit plan geeft Rijnland aan wat zijn ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De ambities en maatregelen richten zich op het waarborgen van de veiligheid, het verder verbeteren van het beheer en de inrichting van het waterhuishoudkundig systeem én het verbeteren van de waterkwaliteit. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De maatregelen in "Waterwerk Rijnland 2006-2009" bereiden het beheergebied de komende jaren voor op deze ontwikkelingen. In paragraaf 9.3 wordt nader ingegaan op het beleid van het Hoogheemraadschap.

Duurzaam stedelijk waterbeheer

De gemeente streeft samen met het Hoogheemraadschap van Rijnland naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Tevens zullen in het kader van het Waterplan Leiden concrete maatregelen voor de verbetering van het watersysteem van Leiden worden uitgewerkt. Maatregelen die in het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer getroffen kunnen worden, zijn onder andere:

- de inrichting van de watergangen: zo min mogelijk duikers, het bevorderen van de watercirculatie en het vermijden van doodlopende watergangen;
- het voorkomen van aantasting van het aquatisch ecosysteem;
- het zoveel mogelijk afkoppelen van schone verharding.

De gemeente is doende (onder meer vanuit het Gemeentelijk Rioleringsplan) bij rioolvervangingen over te stappen op een verbeterd gescheiden stelsel. Ook wordt gestreefd naar zoveel mogelijk afkoppelen van hemelwater naar oppervlaktewater. In het plangebied is afkoppelen (vooralsnog) niet aan de orde vanwege het ontbreken van mogelijkheden hiervoor zoals herstructurering en nieuwbouw. Daar waar mogelijk wordt hemelwater afgekoppeld.

Tevens zal bij vernieuwing van de beschoeiingen en bij nieuwbouw voor bouwmaterialen en straatmeubilair zoveel mogelijk duurzame en, met uitzondering van de klassieke Leidse straatlantaarns met koperen kap, niet-uitlogbare materialen gebruikt worden (dus geen koper, zink en lood). De gemeente heeft het Actieplan Duurzaam Bouwen vastgesteld waarin onder andere de problematiek van "uitlogen" aan de orde komt.

Bruggen en steigers worden gezien als overkluizingen die het wateroppervlak afdekken en de lichttoetreding belemmeren. Overkluizingen zijn daarom van invloed op de ecologische waterkwaliteit. De toegestane breedte van steigers en vlonders is volgens het beleid van Rijnland afhankelijk van de breedte van het oppervlaktewater. Doorgaans mag dit niet meer zijn dan 1/10 van de breedte langs maximaal de helft van het perceel. Bij watergangen breder dan 10m gelden er daarnaast nog maximale oppervlaktewidths, nl. 5m² bij tussen de 10 en 20m brede watergangen en maximaal 10 m² bij watergangen met een breedte tussen de 20 en 50m, zoals het Rijn- en Schiekanaal. Voor het aanbrengen van overkluizingen boven het oppervlaktewater is ontheffing van de Keur noodzakelijk. Dit geldt ook voor de aanleg van woonboten. De breedte van woonboten mag niet meer dan 30% van de breedte van de watergang bedragen.

Rijnland streeft naar 50% natuurvriendelijke oevers in het stedelijke gebied. In het plangebied komen diverse watergangen met meer natuurlijke oevers bestaande uit taluds voor. De stedelijke situatie brengt echter met zich mee, dat er langs diverse watergangen oevers in de vorm van kademuren, gemetselde walmuren noodzakelijk zijn. Hoewel de mogelijkheden in het stedelijke stelsel met grachten en vaarten hiertoe beperkt zijn, wordt wel een natuurvriendelijke oeverinrichting nagestreefd ter verbetering van de algemene waterkwaliteit daar waar mogelijk. Een andere mogelijkheid is het inrichten van

zogenaamde floatlands (drijvende natuurvriendelijke oevers), die ook het zelfreinigende vermogen en de ecologische potenties ten goede komen.

6.2 NATUUR

Huidige situatie

Het plangebied bestaat grotendeels uit bebouwd gebied. Hierdoor is natuur te vinden met veelal typische stadse karakteristieken. 'Natuur' is te vooral vinden in en bij de watergangen en in tuinen, maar ook in en rondom gebouwen. De aanwezige stadsnatuur is gewend aan de stad en de daarbij behorende verstoring. Veel soorten zoeken de stad juist op, als 'wintergast' omdat het altijd een beetje warmer is in de stad, of juist in de zomer omdat de stad broedplaatsen biedt die daarbuiten niet te vinden zijn. Hierbij kan men denken aan vleermuizen in spouwmuren, zwaluwen of mussen onder de dakpannen, muurvegetaties langs de watergangen of egels in een tuin.

Parken

Belangrijk natuurlijk element binnen het plangebied zijn de parken langs de Witte Singel / Zoeterwoudsesingel en het daarop aansluitende wijkpark aan de Cronesteinkade. Ook het (sport)park Roomburg langs de Kanaalweg is eveneens een belangrijk natuurlijk element in het plangebied. Het laatstgenoemde park is onlangs opgeknapt met onder andere een nieuwe waterpartij en speelplaats.

De parken maken onderdeel uit van de groenstructuur, zoals is opgenomen in het Uitbreidingsplan 1933 van Leiden (zie afbeelding 5).

Ontwikkelingen / onderzoeksplicht

Dit bestemmingsplan maakt enkele ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk waardoor natuurwaarden mogelijk worden aangetast. Het is daarom van belang om in een vroeg stadium het Ecologisch Toetsingskader voor stedelijke projecten Leiden (vastgesteld januari 2004) in betreffende projecten in te zetten. Het Ecologische Toetsingskader geeft inzicht in de diverse verplichtingen die de Flora- en faunawet met zich meebrengt en kan op elk stedelijk project worden toegepast.

Werkzaamheden die worden uitgevoerd om ontwikkelingen mogelijk te maken, kunnen mogelijk aanwezige natuurwaarden verstoren of aantasten. Om deze reden moet, in het kader van de Flora- en faunawet, een ecologische toets worden uitgevoerd om het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de aanwezige natuurwaarden inzichtelijk te maken.

In het kader van de uitwerking van de plannen voor de ontwikkelingslocaties, zoals de herinvulling van het gebied bij de Lorenhof, zal een ecologische toets plaats vinden. Ook in het kader van de eventuele aanleg van een Hoogwaardige Openbaarvervoer Verbinding in de middenberm van de Lammenschansweg worden de ecologische waarden in ogenschouw genomen.

7 MILIEU

7.1 ENERGIE EN DUURZAAM BOUWEN

Het bouwprogramma voor dit deel van de stad betreft voornamelijk nieuwbouw inclusief inbreidingslocaties, verbouw en renovatie en de (her)inrichting van de openbare ruimte. Duurzaam bouwen heeft in de gemeente Leiden volop de aandacht. Leiden wil zowel nieuwe als bestaande bouwlocaties duurzaam inrichten, bouwen (revitaliseren) en beheren. De gemeente streeft er naar om bij elk bouwplan de schade aan het milieu op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen. Daartoe voert Leiden een duurzaam bouwen beleid volgens het Dubo PlusPakket. Voor meer informatie over het Dubo PlusPakket staat te lezen op de internetsite van de Milieudienst West-Holland: www.mdwh.nl/bedrijven/duurzaam ondernemen/duboplus.

De gemeente Leiden is een Klimaatverbondgemeente, dat wil zeggen dat ze een inspanningsverplichting op zich heeft genomen om de CO₂-uitstoot in 2010 ten opzichte van 1990 te halveren. Leiden voert het klimaatbeleid uit dat is opgezet om de Kyotodoelstellingen te realiseren. Het ambitieniveau uit de prestatiekaart van Leiden (keuze uit actief, voorlopend of innovatief ambitieniveau) is zowel voor de thema's bedrijven, woningbouw en duurzame energie "vóórlopend" en voor het thema verkeer en vervoer "actief". De prestatiekaart geeft een overzicht van thema's en verplichte doelstellingen. Het gekozen ambitieniveau sluit aan bij het Milieubeleidsplan van de Milieudienst West-Holland.

Daarnaast streeft Leiden ernaar om in 2010 5% van het energiegebruik duurzaam op te wekken, wat ook is opgenomen in het Milieubeleidsplan. Twee concrete maatregelen zijn:

- Realiseren van een EPC verscherping bij nieuwbouw van 10 a 15%
- Het realiseren van een EPL (energieprestatie op locatie) van 7 voor nieuwbouwprojecten bestaande uit meer dan 250 woningen.

Een EPL van 6,5 geldt voor herstructureringsprojecten van deze omvang.

7.2 BEDRIJVGHEID

7.2.1 *beheer bestaande situatie*

De aanwezigheid van bedrijven in een gebied waar vooral wordt gewoond, kan een spanningsveld met zich meebrengen. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezige en potentiële milieubelasting die gepaard gaan met deze bedrijfsactiviteiten. De mate en omvang van bedrijvigheid die als hinderlijk ervaren wordt, hangt af van de volgende factoren:

- de aard van de bedrijfsactiviteiten;
- het tijdstip van de bedrijfsactiviteiten;
- de aanwezigheid van andere bedrijvigheid (cumulatie);
- de aard van de omgeving (bijvoorbeeld rustige woonwijk of gemengd gebied);
- de afstand tussen het bedrijf en de woningen.

lijst met bedrijfsactiviteiten

De potentiële milieubelasting van de verschillende soorten bedrijvigheid wordt bepaald op basis van de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (2001). De Staat met bedrijven, opgesteld op basis van deze publicatie is in bijlage 1 van de voorschriften opgenomen ("VNG-lijst"). Hierin zijn de in Nederland voorkomende soorten bedrijvigheid ingedeeld volgens de Standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. In de gebruikte indicatieve methode zijn per bedrijfstype de milieuaspecten geurhinder, stofhinder, geluidshinder en gevaar getoetst.

aan te houden richtafstanden

De potentiële milieubelasting wordt in de VNG-lijst uitgedrukt in richtafstanden die aangehouden moeten worden tussen het bedrijf en een "rustige woonwijk". In de VNG-lijst worden 6 categorieën onderscheiden, met afstanden variërend van 0-10 m tot meer dan 1.500 m.

algemene toelaatbaarheid

Enkele delen van het plangebied kunnen bij uitstek beschouwd worden als gebieden met een gemengd karakter (Herenstraat en Hoge Rijndijk). In deze gebieden komt ook vaak de bestemming Gemengde doeleinden voor. Het betreft een menging van velerlei functies, waaronder detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven en wonen. Daarnaast komen in het plangebied met name gebieden voor die een woonkarakter hebben. Toch is ook in deze gebieden sprake van enige vorm van functiemenging (maatschappelijke voorzieningen, kantoren, wonen en bedrijvigheid). Daarnaast zijn deze gebieden soms langs drukke verkeerswegen gelegen, waardoor het hinderniveau reeds hoger ligt dan bij een "rustige woonwijk".

Gelet op de aard van het plangebied worden activiteiten toegestaan uit categorieën 1 en 2, zoals deze in de VNG-lijst genoemd zijn. Dit zijn bedrijven (en andere activiteiten), die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing in gebieden met gemengde functies.

bedrijveninventarisatie

Voor het plangebied zijn de aanwezige bedrijven geïnventariseerd en ingeschaald volgens de VNG-lijst. De meerderheid van de bedrijven in het plangebied valt in categorie 1 of 2 van deze lijst en passen dus binnen de algemene toelaatbaarheid. Dit geldt tevens voor andere functies die in de VNG-lijst vermeld staan maar die strikt genomen geen bedrijvigheid betreffen, zoals kantoren, detailhandel en onderwijsinstellingen.

Er zijn verschillende activiteiten die niet binnen de algemene toelaatbaarheid passen. Het gaat hierbij om de wat 'zwaardere' bedrijven zoals de Tegelhandelaar en een stomerij aan de Bloemistenlaan, een garagebedrijf en productiebedrijven die elders in het plangebied zijn gevestigd, bijvoorbeeld een lood- en zinkwerkersbedrijf. De betreffende activiteiten krijgen een specifieke aanduiding, om er zorg voor te dragen dat deze in de toekomst kunnen worden blijven uitgevoerd (respecteren van bestaande rechten). Dit houdt voor de betreffende bedrijven echter wel in dat bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing zich alleen nog maar een soortgelijk bedrijf kan vestigen of een bedrijf dat past in de categorieën 1 of 2.

laden en lossen

Het gemeentelijke beleid is er opgericht dat laden en lossen in nieuwe situaties, indien de grootte van het perceel dit toelaat, inpandig plaats moet vinden. Hiermee wordt geluidshinder voor nabijgelegen woningen zoveel mogelijk voorkomen.

7.3 ONTWIKKELINGEN

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”³. In hoofdstuk 8 wordt dit aspect per ontwikkeling nader beschouwd.

7.4 HORECA

In het plangebied zijn enkele horecagelegenheden aanwezig. Hoewel horecaactiviteiten aan de ene kant een belangrijke bijdrage leveren aan de levendigheid, kunnen ze ook milieuoverlast voor de omgeving veroorzaken (met name geluidsoverlast voor omwonenden).

Omdat het plangebied primair een woonfunctie heeft, ligt uitbreiding van de horeca buiten de beschreven concentratiegebieden niet voor de hand.

7.5 EXTERNE VEILIGHEID

beheer bestaande situatie

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Bij het aspect externe veiligheid zijn een tweetal begrippen van belang, te weten: plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico voor woningen en kwetsbare objecten is gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Externe veiligheid en bedrijven

Op 27 oktober is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dit betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom deze inrichtingen.

In het plangebied en zijn omgeving zijn geen Bevi-inrichtingen gevestigd. De vestiging van dergelijke bedrijven wordt ook niet mogelijk gemaakt in het plangebied.

³ VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2001 – No. 9 Milieureeks

Voor vuurwerkverkooppunten in de gemeente Leiden is het Vuurwerkbesluit maatgevend. Hierin is bepaald dat bij een opslag van maximaal 1000 kg een meldingsplicht (AmvB bedrijven) geldt. Voor de opslag van 1000 tot 10.000 kg dient een milieuvergunning aangevraagd en verkregen te worden. AmvB bedrijven worden gezien als milieucategorie 2 bedrijven en vergunningplichtige bedrijven als milieucategorie 3 bedrijven. In het plangebied bevindt zich 1 verkooppunt, te weten Herenstraat 40-42. Op deze locatie wordt maximaal 1000 kg opgeslagen.

Overigens voert de gemeente Leiden een regulerend beleid op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, met betrekking tot de spreiding en het aantal verkooppunten. Dit laatste is gelimiteerd tot 10 verkooppunten.

Voorts zijn er geen bedrijven in de (directe omgeving van) het plangebied aanwezig die risicovol zijn voor omliggende bestemmingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over (vaar)wegen en rails

Om het risico voor de bevolking tot een minimum te beperken is vervoer van gevaarlijke stoffen op het grondgebied van Leiden verboden⁴. Voor de daarvoor aangewezen wegvakken kan ontheffing worden verkregen. Deze aangewezen wegvakken liggen niet in (of in de directe nabijheid van) het plangebied.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (PR en GR). In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Uit de circulaire blijkt dat op een afstand van 200 meter vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt voorts dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteerd van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken.

In (de omgeving van) het plangebied zijn geen wegen gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

In de omgeving van het plangebied ligt de spoorlijn Leiden-Woerden-Utrecht. Hierover heeft in het verleden vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsgevonden. De meest recente gegevens over het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor worden gegeven in de publicatie van ProRail – Capaciteitsplanning 'Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor; een beleidsvrije marktprognose' van 5 december 2003. Dit stuk is op 26 april 2004 door de Minister van Verkeer en Waterstaat aan de Tweede Kamer aangeboden en heeft daarmee officiële status gekregen. Hiermee zijn eerdere prognoses komen te vervallen.

Uit de ProRail prognose voor vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor blijkt dat via de spoorlijn Alphen aan den Rijn - Leiden geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op grond van marktontwikkelingen wordt dit voor de toekomst ook niet verwacht.

Naast het inzichtelijk maken van de vervoersstromen door ProRail is het Ministerie van V&W bezig beleid te ontwikkelen voor de regulering van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. De Minister heeft hierover op 7 juni 2002 een brief geschreven aan de Tweede Kamer. De spoorlijn van Alphen naar Leiden zal volgens ProRail op grond van deze regeling niet worden aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Er gelden daarom langs dit traject geen ruimtelijke beperkingen in verband met Externe Veiligheid.

⁴ Bron: Leiden stad in beweging – concept GVP

Vervoer van gevaarlijke stoffen door transportleidingen

In (de omgeving van) het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen door transportleidingen plaats waar in dit bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden.

7.6 SOCIALE VEILIGHEID

De contouren van het gemeentelijke veiligheidsbeleid zijn opgenomen in de notitie "Mag het raam een stukje verder open?" (vastgesteld door de gemeenteraad in 1994). Deze notitie heeft inmiddels geleid tot het speerpuntenbeleid "Leiden uit Last", waarin onder andere verdere verbetering van de situationele aanpak wordt uitgewerkt. Een voorbeeld hiervan zijn subsidies voor fysieke maatregelen.

Een adequate vormgeving en inrichting van de gebouwde omgeving kan bijdragen aan het beperken van kleine of veelvoorkomende criminaliteit. Ook het zich veilig voelen is mede afhankelijk van de wijze waarop woningen en andere functies gemengd worden, gebouwen worden ontworpen en buitenruimten worden ingericht. Bij stedenbouwkundige plannen moet worden nagegaan of deze kunnen bijdragen aan de veiligheid van gebruikers van wegen (fietsers en voetgangers). De ontwikkeling en nadere uitwerking van bouwplannen gebeurt aan de hand van de uitgangspunten voor sociaal-veilig ontwerpen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om aspecten als zichtbaarheid, sociale controle, betrokkenheid bij en het zich verantwoordelijk voelen voor de omgeving, attractiviteit van de omgeving en toegankelijkheid.

7.7 GELUID

7.7.1 Inleiding

beheer bestaande situatie

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

ontwikkelingen

Voor nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen die plaatsvinden binnen de zone van een weg, een spoorweg of een industrieterrein stelt de Wet geluidhinder (Wgh) bepaalde regels.

Een geluidzone is een centraal begrip in de geluidswetgeving. Het geeft het onderzoeksgebied aan waarbinnen een zekere mate van geluidsoverlast te verwachten is. Gemeenten zijn aan allerlei regels gebonden indien zij geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen) binnen een zone willen realiseren.

Zowel voor wegverkeer als voor spoorwegverkeer en industrielawaai gelden een aantal vaste waarden die een toetsingskader zijn voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. De tabel in paragraaf 7.7.2.2 laat een overzicht zien van deze geluidswaarden voor nieuwe situaties. Hierbij is industrielawaai buiten beschouwing gelaten daar geen van de locaties binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein ligt.

7.7.2 Wettelijk kader

Het wettelijke kader kan onderverdeeld worden in de volgende onderzoekszones.

7.7.2.1 Onderzoekszones

railverkeer

Het Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs) is van toepassing binnen vastgestelde zones langs spoorlijnen. Deze zones zijn aangegeven op een bij het Bgs behorende kaart, de zogenaamde zonekaart. Deze is laatstelijk op 1 september 2003 aangepast. Voor traject 522 (spoorbaan Leiden Centraal-Leiden Lammenschans) geldt een zonebreedte van 300 m, voor traject 524 is dit 400 m. Voor traject 508 (Den Haag-Leiden) geldt een zonebreedte van 500 m. Tram- metro- en lightrailverbindingen zijn niet opgenomen in de zonekaart en niet als zodanig aangewezen in de Wet geluidhinder. Voor deze spoorverbindingen gelden geen grenswaarden op de gevels van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen. Wel moet de gevelbelasting worden berekend om te kunnen bepalen welke gevelvoorzieningen noodzakelijk zijn ten einde aan de vereiste binnenwaarde uit het Bouwbesluit te kunnen voldoen.

wegverkeer

Wegen met een maximaal toegestane snelheid van 50 km of meer per uur hebben een geluidzone waarvan de breedte afhangt van het aantal rijstroken en of de weg binnenstedelijk of buitenstedelijk is. Wegen met een toegestane maximale snelheid van 30 km per uur vallen niet onder de regelgeving van de Wgh omdat de algemene verwachting is dat ten gevolge van deze wegen de gevelbelasting aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) zal voldoen. Mocht het vermoeden bestaan, bijvoorbeeld naar aanleiding van het aantal voertuigen of aanwezige bestrating dat niet voldaan kan worden aan de maximale binnenwaarde van 35 dB(A) dan zal alsnog, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, onderzoek moeten worden gedaan naar de gevelbelasting. Als de binnenwaarde de 35 dB(A) overschrijdt zullen maatregelen getroffen moeten worden. Deze maatregelen kunnen in het soort bestrating gevonden worden of in het aanbrengen van aanvullende gevelvoorzieningen. De verkeersintensiteit, op de 30 km per uur wegen langs de nieuwe geluidgevoelige locaties die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is zo laag dat mag worden aangenomen dat aan de maximale binnenwaarde van 35 dB(A) zal worden voldaan.

De overige hier te beschouwen wegen betreffen binnenstedelijke 50 km per uur wegen, bestaande uit 2 rijstroken. Deze wegen hebben een zonebreedte van 200 m. Het gaat hierbij om de Lammenschansweg, de Kanaalweg, de Burggravenlaan, de De Sitterlaan, de Haagweg, de Witte Singel, de Zoeterwoudsesingel, de Rijnsichtstraat, de Morsweg en het Noordeindeplein.

7.7.2.2 Normstelling

rail- en wegverkeer

In bestemmingsplanprocedures is akoestisch onderzoek vereist voor de totstandkoming van nieuw te bouwen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg of een spoorweg. De grenswaarden voor de geluidbelasting op de gevel binnen de zones van enkele nieuwe geluidgevoelige bestemmingen luiden als volgt:

Geluidgevoelige bestemming	Geluidbelasting L_{Aeq}			
	Voorkeursgrenswaarde		Maximale grenswaarde	
	rail	weg	Rail	Weg
Woningen	57	50	70	65
Scholen en ziekenhuizen	55	50	70	65

(op bovenstaande waarden gelden uitzonderingen die in dit bestemmingsplan echter niet van toepassing zijn)

Wanneer de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dan moet in principe de geluidsbelasting worden teruggebracht tot beneden de voorkeursgrenswaarde. Indien maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting op de gevel van de betrokken woningen, onvoldoende doeltreffend zijn of te bezwarend zijn op grond van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan het college van Gedeputeerde Staten besluiten een hogere waarde te verlenen tot uiterlijk de maximale grenswaarde. Voor nieuwe woningen stelt het Bouwbesluit eisen aan het maximaal toelaatbare binnenniveau.

Op grond van artikel 103 Wgh mag voor wegverkeer voor toetsing aan de grenswaarde een aftrek worden toegepast. Deze aftrek bedraagt voor wegen met een maximumsnelheid van 70 km/uur of meer 2 dB en voor wegen met een maximumsnelheid van minder dan 70 km/uur 5 dB. In deze rapportage zijn uitsluitend 50 km/uur-wegen aan de orde.

Bij de dimensionering van de eventueel noodzakelijke gevelmaatregelen moet worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting zonder de aftrek van art 103 Wgh.

7.7.2.3 *Wijziging Wet geluidhinder*

Per 1 januari 2007 zal de gewijzigde Wet geluidhinder in werking treden. Er zullen een aantal zaken ingrijpend worden gewijzigd. Zo zal in de meeste gevallen niet meer de Provincie het bevoegd gezag zijn voor het vaststellen van hogere waarde in het kader van de Wgh, maar zal deze bevoegdheid lokaal bij B&W komen te liggen. Voor Leiden betekent dit dat de Milieudienst West-Holland bevoegd gezag wordt aangezien Leiden al haar Wet geluidhindertaken aan deze milieudienst heeft gedelegeerd. Voor dit bestemmingsplan wordt de regeling uit de Wgh van voor 1 januari 2007 nog toegepast.

Een uitzondering hierop vormen de bestaande panden aan de Hoge Rijnijk 198 t/m 122, waarvoor in 2009 aan de Milieudienst om een ontheffing is gevraagd ten behoeve van het inrichten van woonruimte in leegstaande winkelruimtes op de begane grond.

7.7.2.4 *Openbaar Vervoertraject*

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een trambaan mogelijk als onderdeel van een hoogwaardig openbaar vervoer traject. Het geluid van een dergelijk vervoermiddel valt niet onder het regime van de Wgh; er gelden daarom geen normen voor de maximale gevelbelasting. Wel dient bij de bepaling van de noodzakelijke gevelwering met de gecumuleerde waarde van een tram en het wegverkeer rekening te worden gehouden.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting vanwege de trambaan aan te geven de akoestische consequenties te bepalen. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in rapport V.2004.1149.04.001 d.d. 16 november 2004 van bureau DGMR. Een hoogwaardig openbaar vervoer traject doet in dit bestemmingsplan de Lammenschansweg aan. In de akoestische rapportage is de prognose van de geluidbelasting langs deze wegen vanwege de eventuele trambaan voor het jaar 2015 berekend. De uitkomst hiervan is dat een tram naar verwachting een gevelbelasting zal geven van 63 dB(A), dat lager is dan de al aanwezige belasting van het wegverkeer.

In paragraaf 8.3 zijn de onderzoeksresultaten weergegeven van de te verwachten geluidbelasting op de gevels van de geluidgevoelige bestemmingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

7.8 LUCHTKWALITEIT

7.8.1 *Inleiding*

In deze rapportage wordt bepaald wat de invloed op de lokale luchtkwaliteit is van het Bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Er wordt getoetst aan de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen).

7.8.2 *Wettelijk kader*

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) van kracht. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

In de wet zijn grenswaarden voor luchtkwaliteit van de buitenlucht opgenomen voor onder ander stikstofdioxide, fijn stof, benzeen, koolmonoxide, lood en zwaveldioxide. De grenswaarde voor fijn stof is reeds van kracht. De grenswaarden voor de overige stoffen gelden vanaf 2010.

De normen zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af. Al is voor fijn stof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Dit programma moet de onderbouwing leveren van het "derogatieverzoek" van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2010 respectievelijk 2015 wel overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. De EU heeft echter nog geen besluit over het derogatieverzoek genomen.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden waaronder de AMvB - en ministeriële regeling niet in betekenende mate (NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

De AMvB en Regeling "Niet in betekende mate" bevat criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "In betekende mate" moet worden beschouwd. Deze AMvB treedt gelijktijdig met het NSL in werking. De periode tussen in werking zijn van de wet en de

inwerkingtreding van het NSL geldt als een overgangperiode. Tijdens deze periode mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 1 % van de grenswaarde (= 0,4 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide en fijn stof).

NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

7.8.3

Provinciaal- en Rijksbeleid

Zowel op provinciaal- als op rijksniveau zijn allerlei beleidsontwikkelingen gaande. Naast de hiervoor genoemde aanpassing in de wetgeving regelgeving heeft de staatssecretaris in april 2005 en op prinsjesdag 2005 voorstellen gedaan voor een pakket extra maatregelen in aanvulling op de al vastgestelde maatregelen uit de Nota Verkeersemisseries en het Nationaal luchtkwaliteitsplan.

Daarnaast heeft provincie Zuid-Holland een plan van aanpak Fijn Stof vastgesteld. Hierin staat wat de provincie doet en wil doen om de fijn stofconcentraties in Zuid-Holland te verlagen. Als bevoegd gezag heeft de provincie een aanzienlijke invloed als het gaat om vergunningen voor bedrijven. De provincie kan de uitstoot van bedrijven hierdoor rechtstreeks beïnvloeden. Enkele voorbeelden uit het nieuwe plan van aanpak:

- Het Besluit uit 2001 om de uitstoot van raffinaderijen omlaag te brengen tot het niveau van gasstook zal worden opgenomen in revisievergunningen met het doel dat dit in 2007 gerealiseerd is.
- Bij op- en overslagbedrijven en afvalbedrijven zal de provincie strenge maatregelen eisen zodra deze een nieuwe vergunning aanvragen.
- Verder wordt voor bestaande bedrijven met een relevante fijn stof uitstoot de emissie geïnventariseerd en getoetst aan de huidige normen. Indien nodig en haalbaar zullen vergunningen worden aangepast. Bij vergunningen voor nieuwe bedrijven of uitbreiding wordt onderzocht of het mogelijk is om zelfs nog verdergaande milieumaatregelen te vragen dan de best beschikbare technieken.

Door alle maatregelen zal de totale fijn stof uitstoot in de provincie Zuid-Holland tot 2010 met ca. 1/3 kunnen dalen t.o.v. het jaar 2000. Het is niet te zeggen of de grenswaarden hierdoor altijd en overal gehaald zullen worden.

7.8.4 ***Regionaal en Gemeentelijk Beleid***

Regionaal

Eén van de ambities uit van het Milieubeleidsplan 2003-2010 luidt: Op het merendeel van de plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen in 2010 beduidend lager dan de toegestane grenswaarden.

Gemeentelijk

Naar aanleiding van de jaarlijkse rapportages luchtkwaliteit van de gemeente Leiden is een Luchtkwaliteitplan 2005-2010 opgesteld. In dit plan, dat 23 mei 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn maatregelen opgenomen die reeds ingezet zijn met een positief effect op de luchtkwaliteit. Tevens zijn aanvullende maatregelen in het plan opgenomen. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden heeft bij de behandeling van het Luchtkwaliteitplan 2005-2010 besloten het onderwerp luchtkwaliteit vanuit de integrale, gemeentebrede verantwoordelijkheid op te pakken. De ernst van de situatie, zowel voor de volksgezondheid als voor de ruimtelijke ontwikkelingen, rechtvaardigt snel en daadkrachtig optreden. Dit heeft geleid tot het besluit een "Taskforce Luchtkwaliteit Leiden" in te stellen.

De Taskforce Luchtkwaliteit heeft het merendeel van de aanvullende maatregelen uit het Luchtkwaliteitplan nader laten analyseren. Dit heeft geresulteerd in een besluit van de gemeenteraad (d.d. 16 januari 2007) om een aantal maatregelen nader uit te werken en vervolgens zo spoedig mogelijk in te voeren. Het gaat om de volgende maatregelen:

- a. stadsbrede maatregelen:
 - instellen van een milieuzone voor heel Leiden of specifieke gebieden in Leiden;
 - toepassen VervoersPrestatie op Locatie (VPL) methode bij nieuwbouw en/of herstructureringsprojecten;
- b. maatregelen met voorbeeldfunctie:
 - schoon en zuinig gemeentelijk wagenpark;
 - opstarten diverse (bewustwordings)campagnes;
- c. locatiegebonden maatregelen, zoals maatregelen die de doorstroming van het vrachtverkeer bevorderen.
 - instellen van een groene golf op een aantal wegen in Leiden

Bovengenoemde maatregelen zijn nog niet verdisconteerd in de berekeningen voor dit plan.

De gemeente Leiden heeft derhalve gekozen voor een actieve aanpak om de luchtkwaliteit te verbeteren.

7.8.5 ***Uitgangspunten***

Voor het wegverkeer is uitgegaan van de gegevens in het model van de Regionale Verkeers Milieukaart (RVMK). De afdeling verkeer en vervoer van gemeente Leiden heeft met dit model de verkeersintensiteit op de wegen in dit plangebied voor 2010 geprognoseerd. In tabel 1 hieronder wordt een overzicht gegeven van de gebruikte verkeersgegevens. De afstanden van weg-as tot de bebouwing/bestemming zijn afgeleid uit de plankaarten 1 t/m 6 van juni 2005 (projectnr: 87.37.01).

Tabel 1: Overzicht gebruikte verkeersgegevens (afgerond op 100-tallen)

Weg	Verkeersintensiteit 2010	Vrachtverkeer 2010
	[aantal mvt/etmaal]	[%]
Witte Singel	11.100	3
Lammenschansweg	24.000	8,5
Koninginnelaan	10.800	5
Haagweg	17.300	6,4
Herenstraat	14.500	5

Hoge Rijndijk	20.000	4,5
Kanaalweg	14.200	3,5
Zijlsingel	19.000	4,2

Om inzicht te geven in de luchtverontreiniging ten gevolge van het verkeer in het gebied is gebruik gemaakt van het CAR II model, versie 5.1 (2006). In dit model zijn bovenstaande gegevens ingevoerd en is de luchtkwaliteit berekend. De in dit onderzoek gehanteerde afstanden tot de wegas (benodigd gegeven voor het CAR II model) zijn conform het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit (van kracht per 28 november 2006). Volgens dit nieuwe meet- en rekenvoorschrift dient voor NO₂ gerekend te worden met een afstand van *maximaal* 5 meter van de wegrand en voor fijn stof *maximaal* 10 meter van de wegrand. Indien er sprake is van bebouwing binnen deze afstand, dan is deze afstand aangehouden.

7.8.6 Resultaten

Binnen het plan zijn verschillende ontsluitingswegen. Per ontsluitingsweg worden minder dan 500 woningen ontwikkeld. Hiermee zijn de projecten volgens bijlage 3B van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) te beschouwen als “niet in betekenende mate” projecten.

Uit de rapportage luchtkwaliteit 2006 van de gemeente Leiden blijkt dat ter hoogte van de bebouwing op de Lammenschansweg, Hoge Rijndijk en Witte Singel wordt voldaan aan de grenswaarden. In 2010 is ter plaatse van de bebouwing (daar waar de mensen worden blootgesteld) de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen beduidend lager dan de grenswaarden. Hiermee wordt voldaan aan de ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010 waarbij in de praktijk de term beduidend lager dan de grenswaarde is gesteld op 37 µg/m³.

De resultaten zijn opgenomen in tabel 1.

Tabel 1: resultaten rapportage luchtkwaliteit 2006

Weg	NO ₂ jaargemiddelde		PM ₁₀ jaargemiddelde		PM ₁₀ aantal overschrijdingen grenswaarde 24-uurgemiddelde	
	2006	2010	2006	2010	2006	2010
Lammenschansweg	39	33	27	21	31	14
Hoge Rijndijk	37	31	26	21	31	14
Witte Singel	36	30	25	20	26	13

CONCLUSIE

Het bestemmingsplan Zuidelijke Schil voldoet aan de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en het beleid zoals vastgelegd in het milieubeleidsplan 2003-2010. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Onderzoek ten behoeve van besluit Luchtkwaliteit

In dit onderzoek ligt de focus op de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. In de praktijk blijkt dat alleen de normen voor stikstofdioxide (en dan alleen de jaargemiddeldewaarde) en fijn stof (zowel 24-uursgemiddelde- als de jaargemiddeldewaarde) en heel soms de jaargemiddeldewaarde voor benzeen overschreden worden. Voor de overige parameters is de norm zo ruim dat er eigenlijk altijd wel aan voldaan wordt. In onderstaande tabel zijn alleen de concentraties stikstofdioxide en fijn stof opgenomen. Mochten er zich voor de andere stoffen onverhoopt toch overschrijdingen voordoen dan wordt dit verderop in deze paragraaf gemeld.

In tabel 2 hieronder worden de concentraties luchtverontreinigende stoffen op de relevante wegen binnen het plangebied weergegeven.

Tabel 2: Concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀), inclusief aftrek zeezout bijdrage aan fijn stof (6 µg/m³ jaargemiddeld en 6 dagen 24-uurgemiddelde (autonome situatie))

Weg	Afstand*	NO ₂ jaargemiddelde concentratie			PM ₁₀ jaargemiddelde concentratie			PM ₁₀ aantal overschrijdingen grenswaarde 24-uursgemiddelde concentratie		
		2006	2010	2015	2006	2010	2015	2006	2010	2015
Witte Singel	Afstand conform Mrv luchtkwaliteit**	40,9	37,5	33,8	23,9	22,4	20,9	25	21	18
Lammenschansweg	Afstand conform Mrv luchtkwaliteit	39,5	36,0	31,8	22,5	21,1	19,9	21	18	15
Koninginnelaan	Afstand conform Mrv luchtkwaliteit	36,9	34,4	30,3	21,9	20,7	19,7	20	17	15
Haagweg	Afstand conform Mrv luchtkwaliteit**	40,7	37,0	32,8	23,4	21,8	20,4	24	20	17
Herenstraat	Afstand conform Mrv luchtkwaliteit**	39,3	36,3	32,0	23,1	21,7	20,3	23	19	16
Hoge Rijndijk	Afstand conform Mrv luchtkwaliteit**	41,6	38,3	33,9	24,6	23,0	21,3	27	23	18
Kanaalweg	Afstand conform Mrv luchtkwaliteit	38,3	35,3	31,7	22,4	21,2	20,1	21	18	16
Zijlsingel	Afstand conform Mrv luchtkwaliteit**	38,4	35,0	31,6	23,7	22,1	20,7	24	20	17
Achtergrondconcentratie		30,7	29,2	26,4	20,6	19,6	18,9	17	15	14

* Afstand conform het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit (Mrv): concentraties NO₂ op 5 meter van de wegrand, concentraties PM₁₀ op 10 meter van de wegrand.

** Bij deze wegen is de bebouwing gelegen binnen de hierboven genoemde afstand. De afstand tot de bebouwing is aangehouden.

 Overschrijding grenswaarde: stikstofdioxide (norm: 40 µg/m³), fijn stof (norm: 40 µg/m³), 24-uurgemiddelde fijn stof

(norm: maximaal 35 overschrijdingen van de grenswaarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ toegestaan).

 Overschrijding plandrempel: stikstofdioxide (norm: $48 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in 2006).

Uit de tabel volgt dat de luchtkwaliteit in het plangebied niet overal voldeed aan de normen zoals deze waren vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit. De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO_2) werden overschreden ter plaatse van de Witte Singel, Haagweg en Hoge Rijndijk.

In 2010 en 2015 zou echter ook aan deze normen worden voldaan. De maximaal berekende benzeenconcentratie in het plangebied is $2,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voldoet daarmee ruimschoots aan de norm ($=5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in 2010). Voor koolmonoxide is de maximaal berekende concentratie (98-percentiel van het 8 uurgemiddelde) $1265 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voldoet hiermee ook aan de norm ($=3600 \mu\text{g}/\text{m}^3$): komt overeen met $10.000 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als 8 uurgemiddelde omgerekend naar de 98-percentielwaarde).

7.9 BODEMKWALITEIT

Beheer bestaande situatie

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Het conserverende deel van dit bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. De functie is reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit deel van het bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Bodemkwaliteitskaart

De bebouwingsgeschiedenis van de Zuidelijke schil varieert tussen 1875 en 1960. In de bodemkwaliteitskaart wordt het plangebied in drie zones onderverdeeld.

Aan het gebied tussen de Utrechtse jaagpad en de Hoge Rijndijk wordt geen algemene bodemkwaliteit toegekend. De bodemonderzoeksgegevens zijn daarvan te wisselend om een algemene uitspraak over te doen.

Van het gebied dat begrenst wordt door de zuidelijke en oostelijke singels, Rijndijkbuurt Vreewijk, noordelijk gedeelte van de Burgemeesterwijk en de Tuinstadwijk is de verwachting dat de zone matig is belast. De bodemverontreinigingen zijn waarschijnlijk gerelateerd aan de bewoningsgeschiedenis zoals verbranden van kolen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Naar verwachting worden lood en zink boven de tussenwaarden en cadmium, koper nikkel en PAK boven de streefwaarden aangetroffen.

De bebouwing begrensd door het zuidelijke gedeelte van de Burgemeesterwijk, Professorenwijk en Tuinstadwijk is naar verwachting licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink PAK en EOX.

7.10 PLANOLOGISCHE RELEVANTE LEIDINGEN EN STRAALPADVERBINDINGEN

In het plangebied komen geen straalpadverbindingen of leidingen voor die aanvullend planologische bescherming behoeven.

8 ONTWIKKELINGSLOCATIES

8.1 BESCHRIJVING VAN DE VERSCHILLENDE ONTWIKKELINGEN

Binnen het plangebied komen verschillende ontwikkelingen voor. Deze worden hierna beschreven.

8.1.1 *De locatie Lammenschansweg, Lorentzkade, Zoeterwoudsesingel*

In dit gebied bevinden zich nu diverse voorzieningen. Het betreft de praktijkschool, de Lorentzhof (een verzorgingstehuis voor ouderen) en de Stichting de Bruggen (een orthopedagogisch instituut voor specialistische zorg aan licht verstandelijk gehandicapte kinderen en jongeren tot 18 jaar). De Lorentzhof heeft behoefte aan nieuwbouw, omdat haar huidige gebouw niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Daarnaast vindt er een verschuiving plaats in capaciteit, minder intramurale plaatsen ten gunste van meer extramurale zorgverlening. Voor deze extramurale zorgverlening is er behoefte aan voldoende zorgwoningen in de directe nabijheid van het nieuwe verzorgingshuis. Stichting De Bruggen kampt met hetzelfde probleem en wil het huidige gebouw renoveren, uitbreiden en mogelijk nog een deel nieuwbouw realiseren. De praktijkschool zal op een andere locatie in de stad worden ondergebracht. Er is behoefte aan herontwikkeling van dit gebied in combinatie met woningbouw. Hiervoor is het volgende programma ontwikkeld:

Nieuwbouw zorgcentrum

Hiervoor is voorlopig het volgende programma opgesteld.

- 36 verblijfsplaatsen voor mensen met een psychogeriatrische aandoening
- 16 verblijfsplaatsen voor mensen met een somatische aandoening
- 10 tijdelijke opnameplaatsen
- 16 plaatsen dagverzorging

Totaal aantal m²: circa 6.000 m² BVO

- voor circa 100 cliënten mogelijkheid voor extramurale zorg infrastructuur

Wijkservice centrum

Dit centrum is nodig ten behoeve van diverse bijpassende maatschappelijke functies, zoals accommodatie voor medische voorzieningen, informatiepunt, winkeltje, restaurant. Hiervoor is op de begane grond een oppervlakte van circa 15.00 m² BVO geraamd. Daarnaast zijn er nog andere algemene voorzieningen voor het zorgcentrum op de begane grond gedacht.

Woningen

Het woningbouwprogramma staat in hoofdlijnen vast. Als indicatie kunnen de volgende aantallen worden genoemd.

- circa 50 sociale zorg appartementen, waarbij gedacht wordt aan senioren met een zorgindicatie; hiernaast nog circa 20 appartementen voor bewoners van het verzorgingshuisgedeelte;
- circa 50 koopwoningen.

De woningen zullen volgens de meeste recente plannen gebouwd worden langs de Lammenschansweg en de Lorentzkade. Voorst wordt het huidige gebouw van de Bruggen langs de Zoeterwoudsesingel verbouwd tot appartementen.

Programma de Bruggen

De Bruggen (het vroegere Lidwinahuis) heeft van oudsher een woon/behandel voorziening voor licht verstandelijk gehandicapte kinderen en jongeren, met name voor de regio Leiden. De rustige locatie aan de Zoeterwoudsesingel geeft met de nabijheid van het stadscentrum geeft de jongeren een veelheid aan leer- en oefensituaties. Goede bereikbaarheid en openbaar vervoer zijn essentieel voor deze doelgroepen.

De Bruggen heeft behoefte aan uitbreiding deels in de omgeving van de huidige vestiging, deels op andere decentrale plekken in de regio Leiden.

Er is namelijk een forse wachtlijst voor opname binnen de regio Leiden, wat een uitbreiding van het aantal op te nemen jongeren rechtvaardigt. Er is verder een forse vraag naar crisisopnames, naar extramurale en ambulante ondersteuning, naar kamertraining, dagbehandeling en arbeidstoeleiding voor kinderen die moeilijk een plaats binnen de arbeidsmarkt kunnen verwerven.

De Bruggen wil zich graag binnen de huidige omgeving handhaven en heeft behoefte aan renovatie/nieuwbouw.

Daarnaast wil de Bruggen binnen de hoofdlocatie voldoende onderdak bieden aan de noodzakelijke therapeutische, behandeldisciplines, en ondersteunende diensten. Er is inmiddels een keuze gemaakt voor nieuwbouw in de directe omgeving. De nieuwbouw (circa 3500 m²) hiervoor is gesitueerd op een gedeelte van de huidige locatie van de Lorentzhof. Het karakteristieke bestaande gebouw van de jaren 30 van de vorige eeuw langs de Zoeterwoudsesingel blijft inclusief de kapel gehandhaafd. Voor het leren om op kamers te wonen (zogenaamde kamertraining) heeft Bruggen ontwikkelmogelijkheid gepland door uitbreiding van het boerderij pand aan de Lorentzkade 15b voorzien.

Voor de Bruggen zal er verder speelveld nodig zijn. Dit is gedeeltelijk gedacht aan de overzijde van de Stadssloot, die met een duikerconstructie zal worden overbouwd. Binnen de bebouwingsenvelop voor de Bruggen is nog in enige uitbreidingsmogelijkheid voorzien.

Door samenvoeging met een ander zorginstituut gaat deze instantie overigens nu verder onder de naam Ipse /de Bruggen.

Parkeren: Op het oostelijk gedeelte van de locatie zal een gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening voor circa 130 auto's worden gerealiseerd. Voor zover deze parkeervoorziening niet onder de bebouwing is gesitueerd, zal er bovenop een laag aarde aangebracht worden ten behoeve van een groene inrichting van deze ruimte.

Overige Onderdelen

In het programma voor deze locatie zal verder ruimte gereserveerd moeten worden voor de ontsluiting van het gebied, groen, water, tuin. Het groen zal gedeeltelijk boven op de parkeerlaag worden gerealiseerd. Door het gebied zullen voetgangersroutes worden aangelegd tussen de Lorentzkade en de Zoeterwoudsesingel en tussen de Lammenschansweg naar de Stadssloot. Dit water zal worden verbreed. De oude poldersloot, die eindigde bij de kapel kan binnen deze ontwikkeling niet gehandhaafd worden.

Omdat dit niet voldoende is als watercompensatie, is er ook nog een extra waterverbinding nodig in het groengebied ten oosten van de ontwikkelingslocatie

Bestemming

Omdat de ontwikkeling van dit plangedeelte inmiddels meer is uitgekristalliseerd, zal het worden aangegeven als ontwikkelingslocatie. De gronden hierbinnen zijn weer onderverdeeld in verschillende subbestemmingen, waarbij de bebouwingsenveloppen (W1 t/m 5 voor de woningen, MD/W/GD voor de nieuwbouw van het verzorgingstehuis, MD/W(o) voor de nieuwbouw voor het orthopedagogisch instituut staan aangegeven en de nader in te richten openbare ruimten voor groen, verblijfsgebied en tuin met GVT en het water met Wa en tevens met –p voor zover de half ondergrondse parkeervoorziening op deze gronden is gepland. De uitwerkingsbevoegdheid is hierbij vervallen. Wel moet het plan aan bepaalde beeldkwaliteitseisen voldoen. Artikel 24 van de voorschriften is op deze ontwikkelingslocatie van toepassing.

De volgende deelbestemmingen worden onderscheiden op de plankaart.

W 1 t/m 5: dit betreft de specifieke woonbestemmingen Woondoeleinden 1 t/m 5. Op de kaart zijn de maximale goothoogtes of bouwhoogtes aangegeven, terwijl in de voorschriften per blok een maximaal aantal woningen is opgenomen; hierbij is rekening met een geringe marge boven het geplande aantal ten einde het bestemmingsplan niet te star te maken.

- 34 op het grondvlak W1 (Zoeterwoudsesingel in bestaande bebouwing van de Bruggen);
- 4 op het grondvlak W2 (Lammenschansweg); deze woningen uitsluitend uit grond gebonden woningen, dat wil zeggen eengezinshuizen mogen bestaan;
- 34 op het grondvlak W3 (Lammenschansweg);
- 12 op het grondvlak W4 (Lorentzkade);
- 20 op het grondvlak W5 (Lorentzkade);

MD/W/GD; deze deelbestemming voor Maatschappelijke doeleinden, woondoeleinden, gemengde Doeleinden is gegeven aan een grondvlak gelegen langs de Lammenschansweg en de hoek Lorentzkade. De begane grond van de op deze locatie op te richten bebouwing biedt plaats aan een dienstencentrum en een restaurant. De verdiepingen zijn gereserveerd voor het nieuwe zorgcentrum. Voorts zijn hierbinnen zorgwoningen gedacht. Het complex is opgebouwd uit een onderbouw met wandbebouwing langs de Lammenschansweg tot 16 m hoog en met één hoger bouwblok op de binnenzijde tot 14 m hoog. Deze hoogtes staan aangegeven op de kaart. Langs de Lammenschansweg dient de bovenste bouwlaag wel tenminste 2 m terug te liggen, zodat gevel aan de weg zelf inclusief een balustrade voor het terras niet hoger zal worden dan 14 m. De maximale hoogte wijkt niet af van de maximale bouwhoogte volgens de oorspronkelijke uitwerkingsregels bij het ontwerp bestemmingsplan, waarin een maximale goothoogte was aangegeven van 14 m waarop dan nog een kap of vergelijkbare dakopbouw van 3,5 m hoog zou zijn toegestaan. In plaats van een kap was ook alleen een terugliggende laag mogelijk binnen de oorspronkelijke uitwerkingsbevoegdheid.

MD/W(o); op dit bebouwingsvlak evenwijdig langs de stadsloot is voorzien in nieuwbouw voor het orthopedagogisch instituut "Ipse / de Bruggen" in combinatie met bijbehorende woonunits. Dit gebouw bestaat uit een onderbouw van 8 m hoog waarboven twee hogere bouwdelen tot maximaal 16,5 en 13,5 m hoog mogen worden opgericht.

Het speelveld voor dit instituut, waarlangs een heg is gedacht, zal aan de overzijde van de sloot worden ingericht. Op de kaart is deze plek aangeduid met (sp). Het water daartussen zal kunnen worden overbouwd. Hiervoor is een fijn raster aangebracht op de kaart.

GVT; dit betreft de nader in te richten openbare ruimte voor groen, verblijfsgebied en tuin. Het is de bedoeling dat dit gebied het karakter krijgt van klein groen buurtparkje met daar doorheen verschillende wandelroutes.

Gedeeltelijk zal het parkje op verhoogd niveau worden aangelegd boven de halfverdiepte parkeergarage, die ook onder de bebouwing W4 en 5 en MD/W(o) is geprojecteerd **(-p)** op de kaart. Het hoger gelegen gedeelte van het parkje zal echter op natuurlijke wijze wonder aangesloten op het lager gelegen gedeelte. De in – en uitgang(en) bij deze parkeergarage vanaf de Lorentzkade en de Zoeterwoudsesingel zijn aangegeven door een zwarte pijlpunt.

Beeldkwaliteit Aan artikel 24 zijn verder ook beeldkwaliteitrichtlijnen verbonden. Deze hebben zowel betrekking op de bebouwing als de openbare ruimte en de afstemming op elkaar.

G en Wa; Over de direct aan de oostkant van het ontwikkelingsgebied gelegen terrein kan nog het volgende onder de aandacht worden gebracht. Binnen de bestemming G, die betrekking heeft op groenvoorzieningen zijn normaal gesproken waterpartijen toegestaan. Op de kaart is echter nu een zone

aangegeven met (wa), omdat daarbinnen specifiek is gedacht aan de aanleg van een nieuwe sloot richting Cronesteinkade Deze sloot is in het belang van de waterhuishouding en dient ook als compensatie voor realisatie van projecten in het ontwikkelingsgebied tussen de rodel belijning. (zie artikel 21 van de planvoorschriften)

De afzonderlijke bestemming water is verder aangegeven met een blauwe kleur. Ter plaatse van het fijne raster op het kaartfragment zijn overbouwingen van het water met bruggen, vlonders en steigers toegestaan. (zie artikel 22 van de planvoorschriften).

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Hoogtes van de bouwblokken afwisselend in vier tot vijf lagen gedeeltelijk op een lagere onderbouw en/of half ondergrondse parkeerlaag, aansluitend aan de Zoeterwoudsesingel lagere bebouwing;
- De bouwblokken horen vier volwaardige wanden te verkrijgen en worden voorzien van passende specifieke dakbeëindigingen door plaatselijke verbijzonderingen van de bovenste verdieping, zoals door een klein overstek, teruggeplaatste dakrandpartij, een schuin aflopend dak en bijzondere raampartijen direct onder de dakrand;
- Wandbebouwing in de vorm van een bloksgewijze opbouw met parcellering langs de Lammenschansweg en openingen tussen de blokken met doorzichten naar de groene binnenhof.
- Tussen de bouwblokken en de aaneengesloten groene binnenhof, bestaande uit een schaduw gedeelte met veel bomen vlak achter de bebouwing van het Liduinahuis aan de Zoeterwoudse singel en een zonniger gedeelte op iets verhoogd niveau richting de Stadssloot langs de sportvelden;
- Bouwblokken evenwijdig aan de Lorentzkade en sportvelden in een vrijere groene setting;
- Wandelroutes tussen de Lorentzkade en Zoeterwoudsesingel en vanaf de Lammenschansweg naar de groene binnenhof richting Stadssloot.
- Parkeervoorzieningen uit het zicht onttrokken in tenminste een half ondergrondse bouwlaag afgedekt met aarde en groenaanleg;
- Verbreding van de waterpartijen aan de oostkant en zuidoostkant van de ontwikkelingslocatie als compensatie van het vervallen van de bestaande waterverbinding en een nieuwe waterverbinding tussen de Stadssloot en de sloot evenwijdig aan de Cronesteinkade.
- Een goede afstemming plaats vindt met de omgeving .
- De bebouwing Zoeterwoudsesingel 33/34 blijft gehandhaafd en wordt ingepast in het ontwikkelingsplan.
- Een speelveld ten behoeve van het orthopedagogisch instituut aan de overzijde van de Stadssloot aansluitend aan de sportvelden.
- In het inrichtingsplan zal een groen en waterplan worden opgenomen.
- Het stedenbouwkundige model dient aanvaardbaar te zijn bij de voor de wijk kenmerkende ensemble.

Procedure bij de nadere invulling van de ontwikkelingslocatie

Op 16 april 2009 heeft er een hoorzitting van de raadscommissie voor Ruimte en Bereikbaarheid plaatsgevonden over de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp –bestemmingsplan Zuidelijke Schil. De indieners van een zienswijze zijn hierbij in de gelegenheid gesteld hun zienswijze toe te lichten. Van de kant van de wijkvereniging Professoren- en Burgemeesterwijk en diverse bewoners uit de directe omgeving bleek er behoefte te bestaan nog nader te kunnen reageren op de uitgewerkte versie in het bestemmingsplan voor de locatie Lorentzhof e.o.

De raadscommissie heeft besloten haar advies in de vergadering van 12 mei jl. voor wat het onderdeel Lorentzhof e.o betreft op te schorten om de omwonenden daarmee een mogelijkheid te bieden een reactie naar voren te brengen over de uitgewerkte versie van de bestemmingen voor de Lorentzhof e.o in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil.

Naar aanleiding hiervan is er extra raadplegingronde georganiseerd voor de omwonenden eventuele andere belanghebbenden in deze omgeving.

Dit heeft er toe geleid dat er 25 zienswijzen zijn ingediend op het uitwerkingsvoorstel. Deze reacties worden besproken in de nota “Aanvulling zienswijzenrapport voor het bestemmingsplan Zuidelijke Schil t.b.v. de locatie Lorentzhof e.o.”

Ook komt in deze nota het overleg aan de orde met rijksdienst voor het culturele erfgoed (RCE) aan de orde in verband met de inpassing in beschermd stadsgezicht de Zuidelijke Schil, waarvoor het aanwijzingsbesluit spoedig is te verwachten.

Voorgesteld is naar aanleiding van deze zienswijzen procedure en het overleg met de RCE het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil voor de locatie Lorentzhof e.o. nog op een aantal punten aan te passen. Deze zijn verwerkt in de uitendelijke versie van het bestemmingsplan evenals nog enkele door de raad aanvaarde amendementen over deze locatie in zijn vergadering van 12 november 2009.

8.1.2 *locatie voormalige Wasserij Dingjan op de hoek Zoeterwoudsesingel/Hoge Rijndijk*

Op dit hoekje kunnen aansluitend aan de bestaande woonhuizen langs de Zoeterwoudsesingel, twee tot vier woningen in de vorm van statige herenhuizen dan wel beneden en bovenwoningen worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 11 m en afgedekt met een kap of vergelijkbare dakbeëindiging. De huizen uit de jaren 90 aan de Maliebaan en het begin van de Witte Singel dienen als referentiekader. Een geaccelereerde bouwwijze is hierbij vereist. De locatie valt aan de voorkant binnen het beschermd stadsgezicht Binnenstad, waarbij een dergelijke invulling goed past. Het binnenterrein kan een tuin bestemming krijgen in overeenstemming met de aansluitende achtertuinen. Het hoekje met de Hoge Rijndijk kan beter onbebouwd blijven en is daarom voor tuin T bestemd. Het aangrenzende hoekpand aan de Hoge Rijndijk heeft aan die zijde een voorgevel met ramen.

Bestemming

Woondoeleinden (W) en tuin (T) voor de hoek.

8.1.3 *Herontwikkeling omgeving Hugo de Grootstraat*

Hugo de Grootstraat 32

Het betreft een monumentaal gebouwencomplex uit het einde van de 19^{de} eeuw dat tot enkele jaren geleden in gebruik was bij de juridische faculteit van de universiteit

Hierin zijn nu studentenwoningen bestaande uit 25 zelfstandige wooneenheden en 67 zogenaamde short-stay eenheden, dus in totaal 92 eenheden, gerealiseerd.

Stand van zaken: Het bouwplan, waarvoor een procedure ex artikel 19 WRO is gevolgd, is inmiddels uitgevoerd (2006 gereed gekomen).

Hugo de Grootstraat 27/27a

Het betreft een zelfde soort gebouw, als hiervoor is besproken, dat eveneens in gebruik was bij de universiteit. Het is de bedoeling het complex te verbouwen voor overwegend woondoeleinden.

Hugo de Grootstraat 25, 29 en 31

Deze panden die later tegen het monumentale complex(nr. 27/27a) zijn aangebouwd, zijn voor een belangrijk deel gesloopt om plaats te maken voor groen in combinatie met parkeervoorzieningen.

Aan deze locatie is een directe bestemming gegeven. Het betreft een gecombineerde bestemming voor woondoeleinden, gemengde doeleinden, parkeren en tuin. In de bestemming wordt rekening gehouden met maximaal 80 woningen en maximaal 400 m² voeroppervlakte ten behoeve van functies voor gemengde doeleinden, bestaande uit maatschappelijke doeleinden, publieksgerichte dienstverlening, detailhandel en kantoren.

Voorts is er een aantal randvoorwaarden opgenomen t.a.v. het parkeren. Parkeerplaatsen dienen zo veel mogelijk aan het zicht te worden onttrokken. Verder zal een zo veel mogelijke groene inrichting van de buitenruimte moeten worden bereikt.

Stand van zaken: Voor deze locatie is een procedure gevolgd ex artikel 19 WRO gevolgd. Het bouwplan is inmiddels gerealiseerd (eind 2008 gereed gekomen). In het monumentale gedeelte van het complex zijn de woningen gerealiseerd.

8.1.4 *Hoogwaardig Openbaar Vervoer Traject*

Openbaar vervoertraject

De Lammenschansweg, die centraal door het plangebied loopt, vervult een belangrijke functie voor het verkeer van en naar de binnenstad en de wijken ter weersijden daarvan. De weg heeft hierbij ook van oudsher een rol van stedelijke betekenis voor het openbaar vervoer.

In de stedenbouwkundige opzet van de wijk is de toen al bestaande tramlijn (De Blauwe Tram) in de middenberm opgenomen. In het voorontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met het reserveren van het tracé van de RijnGouwelin over de Lammenschansweg.

Op 7 maart 2007 heeft er in de gemeente Leiden een referendum plaats gevonden over de bereidheid om wel of niet mee te werken aan de realisering van de RijnGouwelin volgens het voorkeurstracé door Leiden. De bevolking heeft zich daarbij uitgesproken tegen het verlenen van de medewerking daaraan. De gemeenteraad heeft op 27 maart 2007, nr. 070034 besloten de uitslag van het referendum te respecteren. Er is het afgelopen jaar gezocht naar een gelijkwaardig alternatief voor het openbaar vervoer. In verband hiermee er eerst een nieuw plan van aanpak gemaakt om de gestelde doelen voor hoogwaardig openbaar vervoer, bereikbaarheid en inrichting van de (binnen-)stad en verkeersveiligheid te bereiken, in het kader van het voorbereiden van een opnieuw te formuleren Gemeentelijk Verkeer-en-vervoerplan (GVVP);

Voor het opstellen van het alternatieve plan is een proces gevolgd waarbij zowel de betrokkenen in de stad (inwoners, ondernemers, georganiseerde en niet-georganiseerde partijen) als de regio/regiogemeenten en de provincie zijn betrokken.

Er is inmiddels gekozen door de gemeenteraad (eind 2008) voor een tracé via de Hooigracht/Langegeacht. Deze oplossing heeft ook de instemming van de provincie. De route via de Lammenschansweg blijft afgezien hiervan in elk geval nodig.

Daarnaast is er rekening gehouden met een verbreding en verhoogd talud bij de spoorbrug, omdat daaraan ook behoefte zal zijn bij een eventuele spoorwegverdubbeling.

Bestemmingen

In het plan is er in voorzien, dat er op de Lammenschansweg, waar nu immers al aparte busbanen aanwezig zijn, een specifiek openbaar vervoerstracé gehandhaafd blijft binnen de bestemming verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen. Inmiddels is er als gevolg van voortschrijdend inzicht een variant ontwikkeld, waarbij de middenberm van de Lammenschansweg nagenoeg gehandhaafd blijft en het openbaar vervoer in beide richtingen gebruik kan maken van de linker rijbaan en het autoverkeer van de rechter rijbaan. Het betreft de zogenaamde combivariant, waarbij er ook voor fietsers en voetgangers die oversteken een tussenstop mogelijk is, wat ook gunstig is voor de verkeersveiligheid.

Ook de groene zijbermen worden zoveel mogelijk in stand gelaten.

Daarnaast blijft de functie openbaar vervoer binnen de bestemmingsomschrijvingen voor verkeersdoeleinden en verblijfsgebied in het algemeen toegestaan naast het overige verkeer.

Voorts is rekening gehouden met een verbreding en verhoogd talud bij de spoorbrug, omdat daaraan ook behoefte zal zijn bij een eventuele spoorwegverdubbeling.

8.1.5 ***Uitbreiding universiteitsbibliotheek Maliebaan***

Het nu nog open bestrate hoekje bij de Groenhovenstraat kan aangegeven worden als te bebouwen gebied voor maatschappelijke doeleinden met een hoogte (drie lagen) aansluitend aan de bestaande bebouwing. Een gedetailleerde bestemming is mogelijk.

Bestemming

Maatschappelijke Doeleinden (MD)

8.1.6 ***Ontwikkelingen in de omgeving Hoge Rijndijk, Utrechtse Jaagpad en de Rijnkade***

a. Verbouwing winkelpand achter de Hoge Rijndijk nr. 94 en 96 "la Cucina"

Uitbreiding van het bestaande bouwvolume is niet gewenst gelet op de korte afstand tussen dit gebouw en de hoofdbebouwing aan de Hoge Rijndijk. Binnen de bestaande bouwmassa of binnen een aangepast vergelijkbaar bouwvolume bij (gedeeltelijke) nieuwbouw zijn 6 bovenwoningen mogelijk. In deze situatie zijn bovenwoningen aanvaardbaar. Gelet op de geringe afstand tot de bestaande woningen aan de Hoge Rijndijk dienen wel de buitenruimten als inpandige loggia's te worden gerealiseerd.

Stand van zaken

Er is voor deze locatie inmiddels een bouwvergunning verleend voor de eerste fase van het woningbouwplan.

Bestemming

Gemengde Doeleinden 4 (GD4), met uitsluiting van wonen op de begane grond en met de restrictie van alleen inpandige loggia's. Het aantal woningen wordt beperkt tot 6 met uitbreiding tot 8 via een vrijstelling.

b. Woningbouw aan het Utrechtse Jaagpad aansluitend aan het gebouw Hoge Rijndijk 90

Het betreft een mogelijkheid tot realisering van woningbouw ter plaatse van een bestaande bedrijfsloods, die ook al was opgenomen in het geldende bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt binnen een bestemming voor Gemengde Bebouwing.

Bestemming

Voor de locatie is voorzien in een bestemming voor woondoeleinden. Een maximale bouwhoogte van 10m aan het Utrechtse Jaagpad is gehandhaafd. Wel zijn enkele verfijningen aangebracht met het oog op een zorgvuldigere inpassing in de bestaande woonomgeving.

c. Rijnkade tussen 6 en 8

Op verzoek van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (inmiddels Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten RACM) is het gehele plangebied van het toekomstig beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Het betreft o.a. de Rijnkade en een gedeelte van de Zijlsingel aan de overzijde van de Rijn. Ten einde een niet al te verbrokkelde grens te verkrijgen zijn ook een gedeelte van de Oosterdwarsstraat en de Oosterstraat bij de planuitbreiding betrokken. Langs de Rijnkade ligt het zogenaamde Bracol terrein, dat zich uitstrekt tot aan de achtertuinen van de woningen aan de Oosterdwarsstraat. Voor deze braakliggende voormalige bedrijvenlocatie is een bouwplan ontwikkeld voor de realisering van 15 eengezinshuizen. Dit bouwplan heeft in 2006 ter inzage gelegen in het kader van een inspraakprocedure ten behoeve van de toepassing artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Als gevolg van de Inspraakreacties dient

dit bouwplan nog op diverse punten te worden aangepast. Het aantal woningen is teruggebracht tot 13. In het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil zal rekening gehouden worden met dit aangepaste bouwplan. Onlangs is besloten het aantal woningen op het binnenterrein te verminderen met 2.

Bestemming:

Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn gedetailleerde bestemmingen aangegeven voor woondoeleinden, tuin, groenvoorziening met speelplek en verblijfsgebied met parkeren.

8.1.7 *locatie van Vollenhovenkade / Asserstraat (Lorentzschool)*

Voor deze school is een nieuwbouwplan gemaakt. Door een efficiënte opzet voor een nieuwe school en goede indeling van het beschikbare terrein komt ook ruimte vrij voor nieuwbouw van woningen op het terrein dat ongeveer een oppervlakte van 10.000 m² beslaat. Het woningbouwplan bestaat uit appartementen. Het betreft de realisering van 30 tot 35 woningen, een peuterspeelzaal en accommodatie ten behoeve van buitenschoolse kinderopvang (BSO) over een oppervlakte van maximaal 1000 m². met ondergrondse parkeervoorzieningen. Het aantal extra verkeersbewegingen ten behoeve van het halen en brengen van kinderen zal op deze locatie beperkt blijven, omdat de school waarvan de bezoekers van de (BSO) voorziening afkomstig zijn, zich ook al op deze locatie bevindt en de twee andere scholen in de wijk ook op loopafstand van deze voorziening gelegen zijn.

Wel zal er wat extra verkeer ontstaan tussen 16.00 en 18.00 uur, maar daar staat tegenover dat de middagspits minder zal zijn. Verder verdient het aanbeveling aan de gevels van de woningen geluidwerende voorzieningen te treffen.

De hoogte overigens van de bebouwing mag aan de van Vollenhovenkade en op de hoek van de Vollenhovenkade / Asserstraat niet meer dan 12 m en op de rest van het terrein niet meer dan 10 m bedragen. Het terrein zal voor maximaal 65 % worden bebouwd. Het ligt niet in het potentiële nieuwe beschermd stadsgezicht.

Bestemming: Voor het betreffende bouwplan is een procedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevolgd. De bouwvergunningen zijn inmiddels verleend. De nieuwbouw voor de school is eind 2008 gereed gekomen. Tegen het woningbouwplan loopt nog een procedure tegen de bouwvergunning.

- Aan deze locatie zijn in het bestemmingsplan gedetailleerde bestemmingen voor Maatschappelijke Doeleinden, Woondoeleinden met ondergronds parkeren en Groen- met speelvoorziening gegeven.

8.1.8 *locatie Oppenheimstraat (Josephschool)*

Het is de bedoeling ook voor deze school een nieuwbouwplan te ontwikkelen. Door een betere indeling van dit gebied, dat een oppervlakte van ruim 10.000 m² beslaat, kunnen hier ook nieuwe woningen worden gebouwd. Binnen een zone van 20 m gemeten vanuit de Oppenheimstraat zal een bouwhoogte toegestaan zijn, volgens de in het ontwerp-bestemmingplan voorgestelde regeling, van maximaal 13,50m en daarbuiten van maximaal 8 m met uitzondering van een oppervlakte van circa 1000 m² gelegen op afstand van minimaal 30 m uit de achtergevels van bestaande woning, waar ten behoeve van de nieuwbouw voor de school maximaal 11,5 m is toegestaan.

Bestemming: Aan deze locatie is de bestemming maatschappelijke doeleinden en Woondoeleinden gegeven. (MD/W) Gedacht wordt aan de realisering van maximaal 25 woningen langs de Oppenheimstraat met (gedeeltelijke) ondergrondse parkeervoorzieningen. Het terrein mag voor maximaal 50 % worden

bebouwd. De locatie valt buiten het potentiële nieuwe beschermd stadsgezicht. Zowel voor de nieuwbouw van de school als voor nieuwbouw van de woningen zijn bouwaanvragen ingediend.

8.1.9 **Potentiële ontwikkelingen op langere termijn:**

locatie bedrijven Bloemistenlaan

Op deze locatie zijn twee grootschalige bedrijven gevestigd. Het betreft een wasserijbedrijf en een tegelhandel. Er wordt in de toekomst rekening gehouden met een verplaatsing van deze bedrijven naar een bedrijventerrein. Gelet hierop is er in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningen en kleinschalige niet woonfuncties. Gedacht kan hierbij worden aan het ontwikkelen van woon- werk huizen langs de Bloemistenlaan. In het huidige bestemmingsplan Tuinstad/Staalwijk, dat uitsluitend uitging van woningbouw, worden 30 tot 40 woningen genoemd in de wijzigingsbevoegdheid. Deze aantallen worden nog steeds goed haalbaar geacht. De goothoogte mag niet meer dan 7 m bedragen. Met het oog op het realiseren van ondergrondse of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorzieningen mag de goothoogte nog wel verhoogd worden tot 8 m, terwijl over een beperkt gedeelte van 2 x 300m2 een maximale goothoogte van 10 m mogelijk wordt gemaakt.

In 2009 is het waserijbedrijf gesloten.

Bestemming

Directe bestemming Bedrijfsdoeleinden met een wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden inclusief bijpassende functies “wijzigingsgebied I” op de plankaart.

Locatie Motorhuis Hoge Rijndijk

Het Motorhuis beschikt over een grote locatie van circa 5000 m2 in een zeer aantrekkelijke woonbuurt.

Bestemming

Het Motorhuis is positief als garagebedrijf bestemd binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden. Het ziet er naar uit, dat dit bedrijf op den duur vertrekt uit de wijk naar een omgeving geschikter voor grootschalige bedrijven. Inmiddels is eind 2006 de werkplaats opgeheven en verplaatst naar de vestiging aan de Vondellaan. Voor het tankstation wordt nog naar een nieuwe locatie gezocht.

In dit bestemmingsplan is met het oog hierop een wijzigingsbevoegdheid naar woningen opgenomen met de mogelijkheid van niet woonfuncties op de begane grond langs de Hoge Rijndijk. Gedacht wordt aan circa 30 woningen, met een goothoogte van maximaal 7 m langs de P.J. Blokstraat en 11 m langs de Hoge Rijndijk en de hoek P.J. Blokstraat (tot circa 40 m uit de grens met de Hoge Rijndijk). Voor de woningen zal ook een parkeeroplossing gevonden moeten worden. Ten behoeve van gedeeltelijke ondergrondse parkeervoorzieningen mag de goothoogte met 1 m worden verhoogd. In het vrij diepe middengebied is voorts plaats voor tuinen en eventueel een groen- en speelvoorziening. Het betreft “wijzigingsgebied II” op de plankaart.

Locatie hoek Verdamstraat/Hoge Rijndijk (Colijn meubelen en het dierenweitje)

Hiervoor is in het geldende bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw opgenomen. Voor de grond in gebruik als dierenweide is in het verleden een bouwvergunning verleend voor uitbreiding van de meubeltoonzaal. Het bouwplan is echter nooit uitgevoerd. De situatie is sinds 8 juli 1995, toen dat bestemmingsplan werd vastgesteld, niet veranderd. De bouwvergunning is inmiddels ingetrokken.

Bestemming

Voor deze gronden, die gedeeltelijk zijn bestemd voor gemengde doeleinden 4 (GD4) met een beperking t.a.v. de branche tot meubels en woninginrichting e.d. en gedeeltelijk voor tuin is opnieuw een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woningbouw met bijbehorende tuinen, groen en parkeervoorzieningen. Ook zou hier een verbreding van de bestaande poldersloot kunnen plaats vinden. Een aantal

van 20 woningen is hierbij mogelijk. De goothoogte van de bebouwing mag maximaal 7 m bedragen. Bij gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorzieningen is maximaal 8 m toegestaan. Het betreft “wijzigingsgebied III” op de plankaart. Een strook grond, waar voorheen een hoveniersbedrijf was gevestigd en in eigendom is van de gemeente valt binnen het wijzigingsgebied, maar kan desgewenst buiten de wijziging gelaten worden.

Locatie Haagweg 4 (wijzigingsgebied IV)

Het is voorts wenselijk gebleken voor het complex Haagweg 4, dat bestaat uit een voormalig schoolgebouw, waarin nu ateliers zijn ondergebracht en dat een bestemming heeft gekregen voor maatschappelijke doeleinden (MD), een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in de planvoorschriften. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid naar gemengde doeleinden 2 of 3. Binnen de bestemming GD2 zijn woondoeleinden, detailhandel, ateliers, horeca, (publieksgerichte) dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, sport en recreatie toegestaan.

In de bestemming GD3 zijn woondoeleinden, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en kantoren toegestaan. Van de wijzigingsbevoegdheid zal gebruik kunnen worden gemaakt, als het huidige gebruik voor ateliers geheel of gedeeltelijk zou worden beëindigd. Voor wat betreft de eventuele horecafunctie kan gedacht worden aan een café-restaurant (hIII) en een hotel (hVI). Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, waaraan een inspraakprocedure vooraf zal gaan, dient wel aangetoond te worden, dat deze gemengde functies qua schaal en aard passen in de omgeving. De verkeersaantrekkende werking van deze functies moet voorts aanvaardbaar blijven voor de omgeving. Voorts wordt de in de wijzigingsbevoegdheid ook rekening gehouden met een aantal uitbreidingen van de bebouwing, zoals een overkapping van de binnenplaats en verhoging van enkele lagere bouwdelen langs de binnenkant en bij nieuwbouw van het Gymnastieklokaal. Uiteraard dient hierbij de monumentale waard van het gebouwencomplex, dat voor een gedeelte is aangewezen als Gemeentelijk Monument niet aangetast te worden.

De locatie is aangeduid als wijzigingsgebied IV op de plankaart. Het college heeft 13 januari 2009 een besluit genomen over de renovatie van het oorspronkelijke schoolgebouw aan de Haagweg 4 ten behoeve van 55 ateliers en een aantal bedrijven in de creatieve sector.

Het complex valt binnen het aanwijzingsgebied voor het beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil en is daarom opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Het complex heeft de bestemmingsplan maatschappelijke doeleinden, waarbinnen ateliers, galerieën ten behoeve van culturele voorzieningen en vergelijkbare werkruimten in de creatieve sector vallen. Deze laatste zinsnede zal worden toegevoegd aan de doeleindenomschrijving in artikel 10.1 sub a van de planvoorschriften, zodat er ook ruimte kan worden geboden aan andersoortige kunstenaars dan schilders, beeldhouwers e.d. in het complex, zoals aan een filmmaker, architect e.d.

8.2 LUCHTKWALITEIT

Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van een aantal locaties mogelijk gemaakt. In deze paragraaf worden alleen die locaties beschreven waarbij luchtkwaliteit mogelijk een rol speelt. Dit zijn ontwikkellocaties die een significante toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben. De omschrijvingen zijn conform de laatste ontwikkelingen (zie inspraakrapport d.d. 24 april 2007).

Het gaat hier om de volgende locaties:

Het gaat hier om de volgende locaties waarbij ook de ontsluitingsroute is aangegeven:

Lorentzhof	Deel vervangende nieuwbouw verzorgingstehuis, nieuwbouw zorgcentrum: 50+20 verblijfplaatsen Woningen: Woningen: circa 100 woningen (allen indicatief). Dienstencentrum: bijv. huisartsen, fysiotherapie, restaurant. Uitbreiding instituut de Bruggen. Ontsluitingsroute: Lammenschansweg
Bloemistenlaan 50a / Prinses Wilhelminastraat 51: Tegelhandel	Er komt een wijzigingsbevoegdheid voor ombouw tot woningen. (30 tot 40 woningen) Ontsluitingsroute: Lammenschansweg en Herenstraat
Hoge Rijndijk, 3, 3A, 5: Motorhuis	Mogelijkheid tot het realiseren van circa. 30 woningen Ontsluitingsroute: Hoge Rijndijk
Hoge Rijndijk/hoek Verdamstraat	Mogelijkheid om bestemming te wijzigen naar woningbouw (20 woningen) Ontsluitingsroute: Hoge Rijndijk
Lorentzschool: v. Vollenhovenkade 19	Sloop / Nieuwbouw project, oude functie: school, nieuwe functie: school met 40 woningen. Ontsluitingsroute: Burggravenlaan
Josephschool: Oppenheimstraat 8	Sloop oude gebouwen, realisatie nieuwbouw met woningen, Gaat vooralsnog om circa 25 appartementen. Ontsluitingsroute: Burggravenlaan
Hugo de Grootstraat 32, 27/27a En 25,29 en 31	Realisatie 25 studenten en 92 short-stay eenheden + 80 woningen + detailhandel, kantoren ca. Ontsluitingsroute: Witte Singel
Bracol-locatie Rijnkade	Realisatie 3 eengezinswoningen + 10 hofjeswoningen Ontsluitingsroute: Zijlsingel
Haagweg 5 Haagweg 4 (PM)	Realisatie circa 6 woningen+kantoren op de begane grond Ontsluitingsroute: Witte Singel
Hoge Rijndijk, achter 94	Circa 6 woningen. Ontsluiting Hoge Rijndijk

De effecten van realisatie van de hierboven genoemde locaties zijn meegenomen bij de berekeningen die in tabel 3 gepresenteerd worden. Het betreft het onderzoek resultaat dat is gebaseerd op het Besluit Luchtkwaliteit, zoals dat tot voor kort nog van toepassing was, maar onlangs is vervangen door een nieuwe regeling in de Milieuwet, zoals hiervoor uiteen is gezet.

Tabel 3: Concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀), inclusief aftrek zeezout bijdrage aan fijn stof (6 µg/m³ jaargemiddeld en 6 dagen 24-uurgemiddelde (inclusief plan)).

Weg	Afstand*	NO ₂ jaargemiddelde concentratie	PM ₁₀ jaargemiddelde concentratie	PM ₁₀ aantal overschrijdingen grenswaarde 24-uurs-gemiddelde concentratie

		2006	2010	2015	2006	2010	2015	2006	2010	2015
Witte Singel	Afstand conform Mrv luchtkwaliteit**	41,1	37,6	33,9	24,0	22,4	21,0	25	21	18
Lammenschansweg	Afstand conform Mrv luchtkwaliteit	39,6	36,1	31,8	22,5	21,1	19,9	21	18	16
Koninginnelaan	Afstand conform Mrv luchtkwaliteit	36,9	34,4	30,3	21,9	20,7	19,7	20	17	15
Haagweg	Afstand conform Mrv luchtkwaliteit**	40,7	37,0	32,8	23,4	21,8	20,4	24	20	17
Herenstraat	Afstand conform Mrv luchtkwaliteit**	39,4	36,3	32,0	23,1	21,7	20,3	23	19	16
Hoge Rijndijk	Afstand conform Mrv luchtkwaliteit**	41,7	38,4	33,9	24,6	23,0	21,3	27	23	18
Kanaalweg	Afstand conform Mrv luchtkwaliteit	38,3	35,3	31,7	22,4	21,2	20,1	21	18	16
Zijlsingel	Afstand conform Mrv luchtkwaliteit**	38,4	35,0	31,6	23,7	22,1	20,7	25	20	17
Achtergrondconcentratie		30,7	29,2	26,4	20,6	19,6	18,9	17	15	14

* Afstand conform het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit (Mrv): concentraties NO₂ op 5 meter van

de wegrand, concentraties PM₁₀ op 10 meter van de wegrand.

** Bij deze wegen is de bebouwing gelegen binnen de hierboven genoemde afstand. De afstand tot de bebouwing is aangehouden.

 Overschrijding grenswaarde: stikstofdioxide (norm: 40 µg/m³), fijn stof (norm: 40 µg/m³), 24-uurgemiddelde fijn stof (norm: maximaal 35 overschrijdingen van de grenswaarde van 50 µg/m³ toegestaan).

 Overschrijding plandrempel: stikstofdioxide (norm: 48 µg/m³ in 2006).

De effecten van realisatie van het plan zijn meegenomen bij de berekeningen, zie tabel 3. Uit deze tabel volgt dat de luchtkwaliteit in het plangebied in de toekomstige situatie voldaan wordt aan de normen zoals deze waren vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit. Aanvankelijk werd nog de grenswaarde voor stikstofdioxide overschreden, maar deze grenswaarde zou pas per 1-1-2010 ingaan en op dat moment wordt wel aan deze norm voldaan. De ontwikkelingen in dit plan leiden niet tot dusdanige verslechtingen dat de grenswaarden daardoor overschreden worden. Opgemerkt dient te worden dat in het uitgevoerde onderzoek geen specifieke verkeerskundige berekeningen zijn gehanteerd voor de onderzochte locaties. Per locatie is ingeschat wat de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe ontwikkeling zal zijn. Uitgangspunt bij woningen is bijvoorbeeld dat er 6,6 motorvoertuigbewegingen extra zijn per nieuw te bouwen woning. En aangenomen is dat al dit verkeer op de dichtstbij gelegen ontsluitingsweg zal gaan rijden (worst case situatie). Indien deze berekeningen wel worden uitgevoerd kan dit leiden tot andere verkeersaantallen en daaruit voortvloeiend andere berekeningsresultaten. De conclusies van dit onderzoek dienen daarom in dit licht te worden bezien.

Conclusie Besluit Luchtkwaliteit 2005

In het gebied werd aan alle normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 voldaan. Er wordt voldaan aan artikel 7 lid 1 van het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Toetsing resultaten aan de wet van 15 november 2007 tot wijziging van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)

Binnen het plan zijn verschillende ontsluitingswegen. Per ontsluitingsweg worden minder dan 500 woningen ontwikkeld. Hiermee zijn de projecten volgens bijlage 3B van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) te beschouwen als “niet in betekenende mate” projecten.

Uit de rapportage luchtkwaliteit 2006 van de gemeente Leiden blijkt dat ter hoogte van de bebouwing op de Lammenschansweg, Hoge Rijndijk en Witte Singel wordt voldaan aan de grenswaarden. In 2010 is ter plaatse van de bebouwing (daar waar de mensen worden blootgesteld) de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen beduidend lager dan de grenswaarden. Hiermee wordt voldaan aan de ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010 waarbij in de praktijk de term beduidend lager dan de grenswaarde is gesteld op 37 µg/m³.

De resultaten zijn opgenomen in tabel hieronder.

Tabel : resultaten rapportage luchtkwaliteit 2006

Weg	NO ₂ jaargemiddelde		PM ₁₀ jaargemiddelde		PM ₁₀ aantal overschrijdingen grenswaarde 24-uurgemiddelde	
	2006	2010	2006	2010	2006	2010
Lammenschansweg	39	33	27	21	31	14
Hoge Rijndijk	37	31	26	21	31	14
Witte Singel	36	30	25	20	26	13

Conclusie op basis van de wetswijziging van 15 november 2007

Het bestemmingsplan Zuidelijke Schil voldoet aan de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en het beleid zoals vastgelegd in het milieubeleidsplan 2003-2010. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan ten aanzien van de luchtkwaliteit.

8.3 GELUID

In paragraaf 7.7 van deze toelichting is ingegaan op het wettelijke kader, dat op de geluidsaspecten van toetsing is. Tevens is daar de daaruit voortvloeiende normstelling aan de orde geweest.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten gevelbelasting ten gevolge van rail- en weg-verkeer op de hieronder in paragraaf 8.3.1 opgesomde locaties. Van dit onderzoek is een rapport opgesteld, Rapport 2005-MM-3, Bestemmingsplan Zuidelijke Schil, Akoestisch onderzoek rail- en weg-verkeerslawaaï d.d. 5 oktober 2005 met aanvulling locatie 14 (Haagweg 5) d.d. 21 november 2006. De

onderzoeksresultaten zijn in deze paragraaf opgenomen. Het rapport zelf is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

8.3.1 *Onderzochte locaties*

- 1 De locatie Lammenschansweg, Lorentzkade, Zoeterwoudsesingel (Lorentzhof)
- 2 Locatie voormalige wasserij Dingjan (Hoge Rijndijk)
- 3 Locatie Hugo de Grootstraat
- 4 Uitbereiding universiteitsbibliotheek Maliebaan
- 5 Lammenschansweg deel hoogwaardig openbaar vervoer traject
- 6 Verbouwing winkelpand achter de Hoge Rijndijk
- 7 Buscorridor Sitterlaan-Burggravenlaan-Hoge Rijndijk
- 8 Locatie bedrijven Bloemistenlaan
- 9 Locatie Motorhuis Hoge Rijndijk
- 10 Locatie hoek Verdamstraat/Hoge Rijndijk
- 11 Terrein bij uiteinde Rijn en Schiekade
- 12 Lorentzschool, van Vollenhovenkade
- 13 Josephschool, Oppenheimstraat
- 14 Haagweg 5
- 15 Haagweg 4 (PM)

Locaties 4, 5, 7 en 11 zijn geen locaties met een geluidgevoelige bestemmingen en worden verder in dit kader niet onderzocht.

Bij de dimensionering van de eventueel noodzakelijke gevelmaatregelen moet worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting zonder de aftrek van art 103 Wgh.

8.3.2 *Resultaten akoestisch onderzoek*

Railverkeer

Van de geluidgevoelige ontwikkelingslocaties valt alleen locatie 14 binnen de geluidzone van Spoortrajecten 522 en 508. Voor deze locatie, en de andere locaties die zich in de omgeving van deze trajecten bevinden, is de afschermende werking van omliggende bebouwing dermate groot dat de geluidbelasting vanwege railverkeerslawaaï onder de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) zal liggen. Nader onderzoek naar de specifieke geluidbelasting is daarom niet nodig.

wegverkeer

Locatie 1

Voor de locatie Lorentzhof is de berekende geluidsbelasting langs de Lammenschansweg tussen de 58 en 62 dB(A). Deze overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Deze overschrijding dient door geluidsreducerende maatregelen terug gebracht te worden tot onder de voorkeursgrenswaarden. Als bronmaatregel kan een stille wegdekverharding genoemd worden. Het is echter nog niet te zeggen wanneer het asfalt vervangen wordt. Overdrachtsmaatregelen (geluidsschermen) worden uit akoestisch en/of stedenbouwkundig oogpunt niet doelmatig geacht. Voor deze locatie dient er vanwege het wegverkeer op de Lammenschansweg een hogere grenswaarde van 62 dB(A) voor 100 woningen aangevraagd te worden.

Locatie 2

Voor de locatie voormalige wasserij Dingjan is de berekende geluidbelasting langs de Hoge Rijndijk tussen 63 en 65 dB(A). Deze valt onder de maximale grenswaarde, maar overschrijdt de voorkeursgrenswaarde.

Hoge Rijndijk is op deze locatie onlangs voorzien van SMA (Steenmastiek asfalt) en toepassen van stil asfalt op deze locatie is daarom geen optie. Overdrachtsmaatregelen (geluidsschermen) worden uit akoestisch en/of stedenbouwkundig oogpunt niet doelmatig geacht. Voor deze locatie dient er vanwege het wegverkeer op de Hoge Rijndijk een hogere grenswaarde van 65 dB(A) voor 2 woningen in 4 bouwlagen aangevraagd te worden.

Locatie 6 en 8

Voor de locatie Hoge Rijndijk achter nr. 94 en Bloemistenlaan blijft de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde.

Locatie 9

Voor de locatie Motorhuis Hoge Rijndijk is de geluidsbelasting 65 dB(A). Deze overschrijdt de maximale grenswaarde niet, maar overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Hoge Rijndijk is op deze locatie onlangs voorzien van SMA (Steenmastiek asfalt) en toepassen van stil asfalt op deze locatie is daarom geen optie. Overdrachtsmaatregelen (geluidsschermen) worden uit akoestisch en/of stedenbouwkundig oogpunt niet doelmatig geacht. Voor deze locatie dient er vanwege het wegverkeer op de Hoge Rijndijk een hogere grenswaarde van 65 dB(A) voor 30 appartementen in 4 bouwlagen aangevraagd te worden.

Locatie 10

Voor de locatie hoek Verdamstraat-Hoge Rijndijk is de geluidsbelasting tussen 53 en 58 dB(A). Hoge Rijndijk is op deze locatie onlangs voorzien van SMA (Steenmastiek asfalt) en toepassen van stil asfalt op deze locatie is daarom geen optie. Overdrachtsmaatregelen (geluidsschermen) worden uit akoestisch en/of stedenbouwkundig oogpunt niet doelmatig geacht. Voor deze locatie dient er vanwege het wegverkeer op de Hoge Rijndijk een hogere grenswaarde van 58 dB(A) voor maximaal 5 appartementen in 4 bouwlagen aangevraagd te worden.

In de panden met een bestemming voor Gemengde Doeleinden gelegen aan de even zijde van de Hoge Rijndijk tussen Verdamstraat en de Rijnstroomstraat was volgens het geldende bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt, hoewel de woonfunctie in de verdiepingen verplicht was, op de begane grond geen woonfunctie toegestaan, terwijl deze woonfunctie wel is toegestaan op de begane grond in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil binnen deze gemengde bestemming. Dit betekent, dat voor deze panden alsnog een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld voor realisering van woonruimte op de begane grond, zoals voor de eventuele 5 nieuwe appartementen aan overzijde van de Hoge Rijndijk.

Locatie 12 en 13

Voor de locatie Lorentzschool en Josephschool blijft de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde.

Locatie 14

Voor de locatie Haagweg 5 is de geluidsbelasting 65 dB(A). Deze overschrijdt de maximale grenswaarde niet, maar overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Overdrachtsmaatregelen (geluidsschermen) worden uit akoestisch en/of stedenbouwkundig oogpunt niet doelmatig geacht. Voor deze locatie dient vanwege het wegverkeer op de Hoge Rijndijk een hogere grenswaarde van 65 dB(A) voor 6 woningen in 3 bouwlagen aangevraagd te worden.

Tabel Resultaten immissieberekeningen wegverkeer

no	Locatie	t.g.v.	Gevelbelasting L_{Aeq} (dB(A))	
			excl. art 103	incl. art. 103
1	Lammenschansweg, Lorentzhof	Lammenschansweg	68	62

2	Stomerij Dingjan	Hoge Rijndijk	70	65
6	Hoge Rijndijk achter #94	Hoge Rijndijk	42	38
8	Bedrijven Bloemistenlaan	Lammenschansweg	49	44
9	Motorhuis	Hoge Rijndijk	70	65
10	Hoek Verdamstr-Hoge Rijndijk. I	Hoge Rijndijk	62	58
12	Lorenschool	Kanaalweg	52	48
13	Josephschool	Kanaalweg	44	39
14	Haagweg 5	Haagweg	70	65

De vetgedrukte waarde geeft aan dat er een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal plaatsvinden; voor deze locaties is een hogere waarde aangevraagd bij de provincie en bij besluit van 23 maart 2007, DGWM/2007/833A verleend (zie bijlage).

8.3.3 *Conclusie*

railverkeer

Van de geluidgevoelige ontwikkelingslocaties valt alleen locatie 14 binnen de geluidzone van de Spoortrajecten 522 en 508. Voor deze locatie, en de andere locaties die zich in de omgeving van deze trajecten bevinden, is de afschermende werking van omliggende bebouwing dermate groot dat de geluidbelasting vanwege railverkeerslawaaï onder de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) zal liggen.

wegverkeer

Op grond van de verkeersprognose voor 2015 wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden op de geluidgevoelige locaties 1, 2, 9, 10 en 14.

De maximale grenswaarde van 65 dB(A) wordt nergens overschreden.

Voor de locaties 6, 8, 12 en 13 zal de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) blijven.

Voor de ontwikkelingslocaties zijn nog geen concrete plannen. Zolang niet bekend is wanneer de locaties ingevuld gaan worden is het moeilijk aan te geven of het treffen van maatregelen, als het aanbrengen van geluidreducerend asfalt, redelijkerwijs te verlangen is. Naast de kosten voor aanleg en onderhoud van dit asfalt speelt ook de resterende levensduur van de aanwezige bestrating een rol. Daarom zal de berekende gevelbelasting zonder toepassing van geluidreducerend asfalt bepalend zijn voor de aanvraag van een hogere waarde. Aangezien Leiden vastgesteld beleid heeft dat bij vervanging van bestrating waar nodig en mogelijk geluidreducerend asfalt wordt toegepast wordt de te verlenen hogere waarde in deze gevallen ruimschoots gewaarborgd.

Voor de geluidgevoelige bestemmingen waarvoor door de provincie een hogere waarde is vastgesteld, moet worden onderzocht welke gevelmaatregelen noodzakelijk zijn om aan de vereiste binnenwaarde te voldoen. Hierbij moet worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting op de gevels zonder de aftrek ex artikel 103 Wgh, maar inclusief de berekende gevelbelasting ten gevolge van een HOV (Hoodwaardig Opnbaar Vervoermiddel).

8.4 BODEMKWALITEIT

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden. Om hier vroegtijdig inzicht in te hebben, is historisch bodemonderzoek uitgevoerd voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Terrein bij Rijn- en Schiekade 141

De bovenlaag van de locatie is sterk verontreinigd met zink. Voor ontwikkeling van de locatie zal een saneringsplan nodig zijn.

Hugo de Grootstraat 27

Er zijn geen onderzoeksgegevens bekend van de locatie.

Hugo de Grootstraat 32

Uit bodemonderzoek blijkt dat het terrein matig is verontreinigd met lood en zink, overige verontreinigingen overschrijden de streefwaarde. Formeel is er geen saneringsnoodzaak. Bij eventuele afvoer van grond dient rekening gehouden te worden met extra kosten.

Bloemistenlaan 50a, 51

De locatie is gelegen tegen de locatie Zoeterwoudse singel 23. Deze locatie staat bij ons bekend als een met oplosmiddelen verontreinigde locatie. In de beschikking wordt aangegeven dat de verontreiniging ernstig en urgent is. De ontwikkeling van de Bloemistenlaan 50a, 51 zal door deze verontreiniging worden beïnvloed. Er is nog geen goedgekeurd saneringsplan voor opgesteld. Met de sanering zal naar verwachting hoge kosten mee zijn gemoeid.

Hoogwaardig Openbaarvervoer Traject

Het traject loopt langs een aantal Wbb-locaties, die grenzen aan of in de nabijheid liggen van het HOV tracé. Voor dit bestemmingsplan betreft het de locatie Zoeterwoudsesingel 23 (Geregistreerd onder Wbb code: ZH054600155), waar een wasserijberdijf is gevestigd. Voor deze locatie is sprake van een ernstig en urgent geval van bodemverontreiniging. Een sanering heeft (nog) niet plaatsgevonden. Voor deze locatie gelden op dit moment gebruiksbeperkingen.

Lorentzhof

Bodemsituatie is onbekend.

Bij de locatie Lammenschansweg 2 is de bodem sterk verontreinigd, ernst en omvang is onbekend.

Lorentzschool, Van Vollenhovenkade 19

Uit bodemonderzoek blijkt dat het terrein licht verontreinigd is met enkele zware metalen. De locatie is geschikt voor de functie wonen met tuin. Bij eventuele aanleg van een parkeergarage is de vrijkomende grond indicatief getoetst aan het bouwstoffenbesluit. Naar verwachting is deze grond geschikt voor hergebruik.

Oppenheimstraat 8

Er is geen bodemonderzoek van de locatie bekend. Wel is bekend dat er op het terrein nog een ondergrondse olietank aanwezig is. Deze ligt momenteel onder bebouwing. Bij herinrichting zal de tank moeten worden verwijderd. Of de bodem is verontreinigd is onbekend.

Hoge Rijndijk 3, 3a, 5

Uit bodemonderzoek blijkt dat de locaties zijn ernstig verontreinigd met oplosmiddelen / minerale olie. Naar verwachting zullen forse saneringskosten nodig zijn om deze locaties te ontwikkelen.

Zoeterwoudsesingel naast 109 (voormalige Hoge Rijndijk 1)

Deze locatie betreft een voormalige chemische wasserij. Uit bodemonderzoek is vastgesteld dat de bodem sterk is verontreinigd met oplosmiddelen en minerale olie. Naar verwachting zullen forse saneringskosten nodig zijn om deze locaties te ontwikkelen.

Hoge Rijndijk 94

Voor de locatie 94 en 96 zijn bodemonderzoeken aanwezig. Verder onderzoek is nodig naar de verontreinigingssituatie.

Rijnkade tussen 6 en 8 (Bracol)

Vanwege de aanwezigheid van bedrijven in het verleden zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd op deze locatie. Uit deze onderzoeken, gerapporteerd door Lexmond Milieuadviezen BV, blijkt dat een bodemsanering noodzakelijk is om de nieuwe functie, wonen, mogelijk te maken.

Door de onderneming Syncera De Straat BV is een saneringsplan opgesteld. Betreffend plan is neergelegd in een rapport van 17 februari 2005, onder het kenmerk B03A0225.R04. Overeenkomstig dit saneringsplan, dat is goedgekeurd door de Milieudienst West-Holland (MDWH), zal de grond, voorafgaand aan de daadwerkelijke uitgifte, in opdracht van de gemeente worden gesaneerd. De resultaten van de sanering zullen worden neergelegd in een evaluatierapport, nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het behaalde saneringsresultaat en de sanering als afgerond beschouwd, zal namens de gemeente schriftelijk worden verklaard dat de locatie, wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, geschikt wordt geacht voor de beoogde bestemming. De raad van de gemeente Leiden heeft op 16 oktober 2007 (nr.:070117) ingestemd met kredietvoorstel voor de sanering en het bouwrijpmaken van deze locatie.

De bodem wordt uiteindelijk uitgegeven in gesaneerde en bouwrijpe staat.

Haagweg 4

Op het terrein Haagweg 4 was een olietank aanwezig. Uit bodemonderzoeken op de Haagweg bleek bij de tank de bodem verontreinigd te zijn. (indicatief bodemonderzoek Haagweg 2/4, uitgevoerd door Geo-Logic Milieu, proj.nr.: 166-1014; februari 1995). Deze verontreiniging is in een gezamenlijke saneringsaanpak met de SBNS gesaneerd in 2002.

Op het terrein van de NS zijn nog twee mobiele verontreinigingen aanwezig en één hiervan grenst aan de zuidzijde van locatie Haagweg 4. Hier is een ondergrondse tank aanwezig. Deze locatie kon nog niet worden gesaneerd omdat er een romneyloods bovenop staat. Mogelijk dat de verontreiniging zich ook voor een klein deel op het terrein van Haagweg 4 uitstrekt. Sanering van deze verontreiniging komt voor rekening van de SBNS.

Verder is op het binnenterrein een sterk verhoogd zinkgehalte aangetroffen. Het betreft hier mogelijk een ernstig geval van bodemverontreiniging. Enig aanvullend bodemonderzoek kan hier duidelijkheid over geven. In geval het een ernstig geval van bodemsanering betreft zal er geen saneringsurgentie aan gekoppeld zijn. Bij herinrichting van de locatie moet echter wel rekening gehouden worden met saneringskosten.

8.5 JURIDISCHE REGELING VAN ONTWIKKELINGSLOCATIES

De ontwikkelingslocaties zijn verschillende geregeld in dit bestemmingsplan, voor zover mogelijk zijn daaraan echter directe eindbestemmingen gegeven. Alleen voor de ontwikkeling van het gebied van de Lorentzhof e.o. was aanvankelijk gekozen voor een uitwerkingsbevoegdheid. De planontwikkeling is echter inmiddels zo ver gevorderd, dat het gebied is aangewezen als ontwikkelingslocatie met verschillende bouwenveloppen en met een beschrijving van de open ruimte. Het betreft een relatief groot plandeel met verschillende ontwikkelingen. Voor een aantal mogelijke ontwikkelingen op langere termijn zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Wanneer ontwikkelingen verder uitgewerkt zijn, zoals bij de bouw van de nieuwe school aan de Oppenheimstraat in combinatie met woningen is er voor gekozen een ruime eindbestemming op te nemen.

Voor de juridische regeling kan verder verwezen worden naar paragraaf 8.1. bij de beschrijving van de ontwikkelingslocaties.

8.6 ONTWIKKELINGSLOCATIES EN WOON- WERKBALANS

Ten behoeve van het voorontwerp-bestemmingsplan de Zuidelijke Schil 1s een woon- werkbalans gemaakt, waarin de invloed van de uitvoering van de ontwikkelingslocaties op de woon- werkbalans is berekend. Er is hiervoor een gedetailleerd overzicht gemaakt van het geraamde aantal werkplekken (Wp) per wijk in de huidige situatie met als peildatum januari 2004 en het aantal werkplekken na uitvoering van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Per wijk is daarnaast het mogelijke extra aantal woningen daarmee vergeleken.

Hieronder volgt een samenvatting van de uitkomsten van het onderzoek.

1. Burgemeesterswijk:
Het aantal Wp bedraagt nu 545 en wordt 610. Het aantal extra woningen bedraagt circa 50.
2. Professorenwijk-oost:
Het aantal Wp bedraagt nu 226 en blijft 226. Er komen circa 80 extra woningen bij op de scholenlocaties.
3. Professorenwijk-west
Het aantal Wp bedraagt nu 189, maar wordt 157. Het aantal extra woningen bedraagt circa 50.
4. Rijndijkbuurt; inclusief de Rijnkade e.o.
Het aantal Wp bedraagt nu circa 535, maar wordt circa 525. Het aantal extra woningen bedraagt circa 65.
5. Tuinstad / Staalwijk
Het aantal Wp bedraagt 508, maar wordt 511. Het aantal extra woningen bedraagt circa 40.
6. Vreewijk
Het aantal Wp bedraagt 1.414, maar wordt 1.069. Het aantal extra woningen bedraagt circa 170.

De totale balans:

Het aantal Wp bedraagt nu 3417 en gaat terug na uitvoering van het bestemmingsplan inclusief de wijzigingsbevoegdheden naar 3106, dwz 311 minder werkplekken. Het aantal woningen bedraagt nu 6.610 en kan oplopen bij volledige uitvoering van het bestemmingsplan tot circa 7070, dwz circa 460 extra woningen.

De vraag is of dit aanvaardbaar is? Dit moet per wijk beoordeeld worden. Ook is een integrale stedelijke afweging op zijn plaats, die het rechtvaardigt, dat in bepaalde delen van de stad het wellicht het wonen meer prioriteit krijgt en in andere wijken het werken.

Bespreking per wijk:

Ad1) Burgemeesterwijk;

De toename van het aantal werkplekken ontstaat door de geplande uitbreiding van het instituut de Bruggen, het verzorgingshuis Lorentzhof en de realisering van een dienstencentrum hierbij. Het aantal extra woningen is eveneens onderdeel van het plan voor de integrale aanpak van de locatie Zoeterwou-desingel / Lorentzhof. De woningen komen ook voor een deel ten goede aan de zorgvoorzieningen.

Ad2) Professorenwijk- Oost:

Het aantal werkplekken verandert niet. Het aantal extra woningen gepland bij de scholenlocaties van Vollenhovenkade en Oppenheimstraat is nodig voor de financiering van de scholen en een betere benutting van de schaarse ruimte.

Ad3) Professorenwijk – West:

Het aantal werkplekken neemt af als gevolg van het vertrek van de praktijkschool die verplaatst zal worden, wat overigens al besloten is. Het aantal extra woningen ontstaat door de totale herontwikkeling van de locatie Lorentzhof, de Bruggen, waarbij ook de Lammenschansweg is betrokken.

Ad4) Rijndijkbuurt(inclusief uitbeiding blok Rijnkade, Zijlsingel, Oosterdwarstraat):

Het aantal werkplekken kan verminderen als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden voor de locatie van het Motorhuis en Colijn meubelen. Het betreft beide relatief grootschalige bedrijven voor deze wijk, waarbij het Motorhuis te zwaar is voor deze locatie uit milieu oogpunt. Van de wijzigingsbevoegdheid zal pas gebruik worden gemaakt, als andere bedrijven niet geïnteresseerd zijn in deze locaties. Het aantal woningen neemt alleen toe bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden. De P.J. Blokstraat en de Verdamstraat zijn te beschouwen als aantrekkelijke locaties voor woningbouw. De wijzigingsbevoegdheid voor de Verdamstraat is ook al opgenomen in het geldende bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt. Voor de Hoge Rijndijk zelf zal overigens uitgegaan worden van een bestemming voor gemengde doeleinden, waardoor er ook weer nieuwe werkplekken terug zullen komen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Voorts is het aantal werkplekken op de sloop-locatie van wasserij Dingjan (hoek Hoge Rijndijk/Zoeterwoudsesingel) al verdwenen. Deze locatie ligt aan de voorzijde in het beschermd stadsgezicht binnenstad. Een zorgvuldige invulling met circa 3 statige woonhuizen is als een passende afbouw van de Zoeterwoudsesingel te beschouwen vanuit de markt. Er zijn al plannen ingediend voor woningbouw op deze locatie.

De extra bovenwoningen in de leegstaande bedrijfsruimte boven La Cucina achter Hoge Rijndijk 94, zijn ook opgenomen in het plan naar aanleiding van vragen van particulieren en een toezegging op basis van het geldende bestemmingsplan.

De extra woningen bij de Rijkade e.o. zijn geprojecteerd op een oorsponkelijk bedrijfsterrein, dat echter al jaren lang braak ligt. Door woningbouw gaan er daarom geen bedrijfsplaatsen verloren.

Ad5) Tuinstad / Staalwijk:

Het aantal werkplekken kan verminderen, als de twee relatief grootschalige bedrijven, wasserij Dieben en de Tegelhandel uit de wijk vertrekken en de locatie niet interessant is voor andere bedrijven. De huidige bedrijven zijn uit milieuoogpunt minder gewenst aan de Bloemistenlaan. De extra woningen ontstaan pas als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie, die ook al was opgenomen in het geldende bestemmingsplan Tuinstad / Staalwijk. Daaraan is echter toegevoegd, dat aan de Bloemistenlaan zelf gemengde doeleinden ook mogelijk zijn en niet uitsluitend voor woondoeleinden.

Overigens is bij de berekening van het aantal banen hiermee reeds rekening gehouden. Het aantal banen blijft dan nagenoeg gelijk.

Ad6) Vreewijk

Hier zijn de werkplekken al verdwenen door de verhuizing van de juridische faculteit naar het Rapenburg in Binnenstad I. Over de invulling met woningbouw in de leeg gekomen gebouwen bestaat al geruime tijd

overeenstemming met de universiteit en de SLS. Een van de voormalige gebouwen die in gebruik was bij de universiteit, is inmiddels verbouwd tot appartementen. De woningen zijn o.a. bedoeld voor buitenlandse studenten, gastdocenten e.d. In een gedeelte van het nog te verbouwen pand Hugo de Grootstraat 27/27a wordt overigens ook rekening gehouden met gemengde doeleinden.

Tot slot is bij de berekening van het aantal banen ook rekening gehouden met de verruiming van aan huis gebonden beroepen van 30% naar 40 % van de woonoppervlakte per pand.

Conclusie: De woon - werkbalans in de Zuidelijke Schil verslechtert, omdat het aantal woningen toe kan nemen met 448 en het aantal banen hierbij af zal kunnen nemen met 311. Het grootste aantal banen, nl.351 banen is echter blijkens het bijgevoede totaal overzicht opgeheven in Vreewijk door de al plaatsgevonden verhuizing van de juridische faculteit naar het Kamerlingh Onnes laboratorium aan de Steenschuur. Deze banen zijn dus op een andere locatie op korte afstand van het plangebied in de stad gehandhaafd. Voor de stad als geheel kunnen uit deze balans voor de Zuidelijke Schil dan ook nog geen harde conclusies worden getrokken.

Het is de bedoeling voor de gehele stad op korte termijn een woon- werkbalans op te stellen.

Om de ambities op het gebied van wonen en werken in de stad in zijn geheel goed te kunnen matchen zal met behulp daarvan voor elk bestemmingsplan een woon- werkbalans worden opgesteld. Op deze manier kan de vinger aan de pols gehouden worden en kan integraal voor de stad in zijn geheel op evenwichtige woon-werkverhoudingen worden gestuurd.

Zie Bijlage VI: woon- werkbalans Zuidelijke Schil

9 BELEID

9.1 RIJKSBELEID

Nota ruimte (2006)

De Nota Ruimte is een nota van het rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. De nota is op 23 april 2004 door het kabinet vastgesteld en is tevens door de Tweede Kamer aangenomen.

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol zal spelen. Onderwerpen die aan bod komen zijn: wonen, woonlocaties en verstedelijking, natuur, landschap en waterbeheer, bereikbaarheid en het ruimtelijk accommoderen van de economie.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijk wil zich niet meer met alles bemoeien en wil strategisch op hoofdlijnen sturen. Decentrale overheden krijgen meer ruimte om hun eigen weg te gaan. Het gaat er uiteindelijk om dat de besluitvorming over de inrichting van de ruimte dichterbij de direct belanghebbenden komt te liggen. De Nota Ruimte kenmerkt zich dan ook door:

- Ontwikkelingsplanologie: het ruimtelijk beleid moet beter gaan voldoen aan maatschappelijke wensen en sneller uitgevoerd worden. Het accent zal meer liggen op wat kan en minder op wat moet.
- Decentralisatie: nationale prioriteiten en decentralisatie bepalen de inhoud. De nationale ruimtelijke hoofdstructuur is daarbij een belangrijk kader.
- Deregulering: dit betekent minder rijkssturing. Provincies en gemeenten kunnen hun eigen verantwoordelijkheid verschillend gaan invullen.
- Uitvoeringsgerichtheid: het kabinet legt het accent op uitvoering met onder meer een periode die financieel gedekt is tot aan 2010.

Voor verstedelijking, infrastructuur en vestiging van bedrijven en economische activiteiten geldt een zogenaamd bundelingsbeleid: nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. Hierbij moet bovendien rekening worden gehouden met recreatieve voorzieningen, groen en water.

Nota Belvédère (1999)

Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke ordening

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in deze nota beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

Nationaal verkeers- en vervoerplan (NVVP)

De hoofddoelstelling van het NVVP is het aan een ieder bieden van een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoersysteem. Hierbij moet de kwaliteit voor de individuele gebruiker in een goede verhouding staan tot de kwaliteit voor de samenleving als geheel. Het belangrijkste doel uit deze hoofddoelstelling ligt in het streven naar vermindering van nadelige effecten van de mobiliteitsgroei. Er worden echter geen eisen meer gesteld aan de vervoerswijzekeuze en ook wordt de groei van het gemotoriseerd verkeer niet meer aan een maximum gebonden.

Belangrijkste kernpunten van het NVVP zijn:

- infrastructuur moet een drager worden van ruimtelijk-economische ontwikkelingen;
- de rol van de markt in de infrastructuur moet nadrukkelijker aanwezig zijn;
- de gebruiker van de infrastructuur betaalt;
- regio's betalen en beslissen nadrukkelijker mee; regio's krijgen hiervoor de beschikking over een apart mobiliteitsfonds.

Stedelijke vernieuwing en GroteStedenBeleid (GSB)

Eind jaren '90 is een nieuwe beleidsvorm ontwikkeld om problemen in met name de naoorlogse wijken van de grotere steden van Nederland aan te pakken. Het gaat hier om stedelijke vernieuwing als onderdeel van het GroteStedenBeleid (GSB). Stedelijke vernieuwing geldt in feite als opvolger van het 'klassieke' stadsvernieuwingsbeleid en is een integrale beleidsvorm welke gericht is op het wegwerken van fysieke achterstanden in stedelijke gebieden. Uiteindelijk gaat het om het scheppen van condities voor de kwaliteitsverbetering van het woon-, werk-, productie- en leefmilieu in en rond de steden. Dit moet bereikt worden door het treffen van maatregelen die met name gericht zijn op de aard en het beheer van de fysieke leefomgeving.

Voor 30 grote steden, waaronder Leiden, maakt stedelijke vernieuwing deel uit van het GSB. Het GSB richt zich naast de fysieke pijler ook op de sociale en economische pijler. Vanuit deze drie invalshoeken wordt gewerkt aan het verbeteren van de concurrentiepositie van de steden.

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 signaleert een groot aantal knelpunten waar nog niet kan worden voldaan aan de minimale milieukwaliteitscondities. Daarom krijgt het stedelijke gebied in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP 4) extra aandacht. Het gaat om gezondheidsrisico's door luchtvervuiling (NO₂ en fijn stof), geluidhinder of te grote risico's op calamiteiten. Volgens het NMP 4 staat de kwaliteit van de leefomgeving onder druk door een opeenstapeling van milieuproblemen, die onder andere veroorzaakt worden door de intensiteit van het verkeer, de ouderdom van de bebouwing, de bedrijvigheid en de beperkte aanwezigheid van groen.

Om de milieukwaliteit van de stad te vergroten moeten lawaai, lucht, bodem- en (grond)water-verontreiniging worden aangepakt.

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De landelijke hoofdlijnen van het beleid op het gebied van de waterhuishouding zijn hierin aangegeven, waarbij integraal waterbeheer en de watersysteembenadering belangrijke uitgangspunten vormen. Er wordt gestreefd naar een veilig en bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen. Relevant in dit kader is het streven naar duurzaam stedelijk waterbeheer, vergroting van de waterberging van watersystemen en een goede afstemming van het water- en het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Kabinetsstandpunt Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw (2000)

Dit kabinetsstandpunt, grotendeels gebaseerd op het Advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, beschrijft de nieuwe aanpak van het waterbeheer, met name in thema's als veiligheid en wateroverlast. Belangrijk is het anticiperen op klimaatveranderingen in plaats van reageren en het voorkomen van afwenteling van knelpunten door toepassing van de drietrapsstrategie eerst vasthouden, dan bergen en dan pas aan- en/of afvoeren van water. Bij het creëren van meer ruimte voor water is combineren met andere functies gewenst en moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

9.2. PROVINCIAAL BELEID

Streekplan Zuid-Holland West (2003)

Behoud van de kenmerkende ruimtelijke structuur met het stedelijk weefsel, vier omringende landschappen en de Oude Rijn als structuurbepalend element, geldt als uitgangspunt in het provinciale beleid voor verdere ruimtelijke ontwikkelingen van (de omgeving van) Leiden. Bij verstedelijking staat zuinig ruimtegebruik voorop, gestoeld op een nieuwe hoogwaardige OV-verbinding. De provincie wil bevorderen dat alle mogelijkheden in het stedelijk gebied voor woningbouw en daarbij passende bedrijvigheid optimaal worden benut. Herstructurering van verouderde woon- en werkgebieden, alsmede de vernieuwing van het stationsgebied (het project Leiden Centraal) zijn hierbij aan de orde. Een deel van de woningbehoefte kan worden ingevuld door ontwikkeling van een aantal binnenstedelijke en aan de stadsranden gelegen woningbouwlocaties.

De provincie is voorstander van de aanleg van de RijnGouweLijn tussen Gouda en Noordwijk. Deze lijn zal een belangrijke drager zijn van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bebouwing van het Marinevliegkamp Valkenburg en de ontwikkeling van de knopen Leiden Oost en Leiden West. De lijn maakt van Alphen aan den Rijn tot Leiden-Lammenschans gebruik van hetzelfde traject als de treinverbinding met Utrecht die tegelijk moet worden verbeterd. Bij Station Lammenschans verlaat de lijn het spoor en gaat dan via de Lammenschansweg richting binnenstad. In Leiden voert het tracé van de RijnGouweLijn

bij voorkeur door de binnenstad zodat belangrijke publieksfuncties direct worden ontsloten.

Provinciale structuurvisie Zuid-Holland 2020

De visie op het provinciaal ruimtelijk beleid is beschreven in de provinciale ruimtelijke structuurvisie. Deze structuurvisie heeft geen juridische status in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, maar zij is voor



Uitsnede van de plankaart van de Provinciale structuurvisie Zuid-Holland 2020

de provincie wel een zelfbindend en richtinggevend document, waarin de streekplangebieden in onderlinge samenhang worden gezien.

De ruimtelijke strategie in de PRSV richt zich op 2020 met een doorkijk naar de nog langere termijn. Deze structuurvisie helpt bij het duidelijker positioneren van streekplangebied overschrijdende zaken als de Zuidvleugel en het Groene Hart.

Het doel van de structuurvisie is om tijdig en actief in te spelen op ruimtelijke processen. De provincie Zuid Holland wil een samenhangende en richtinggevende ruimtelijke strategie schetsen die inspeelt op rijksbeleid, zoals in de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit, en die actuele provinciale en regionale plannen en visies integreert: de streekplannen, het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan, het Beleidsplan Milieu en Water, de Provinciale Economische Visie, de Deelstroomgebiedsvisies, de Zuidvleugelvisie en de Kwaliteitszonering Groene Hart.

De ruimtelijke opgave richt zich op locaties voor de kennisintensieve en stuwende industrie (onder meer Leiden), herstructurering en intensivering van bestaande bedrijventerreinen en ontwikkelingskansen voor kleinschalige stadseconomie in het bestaand stedelijk gebied. Voor herstructurering en intensivering van bedrijventerreinen is schuifruimte nodig. Om die te krijgen zet de provincie in op een proces van doorstroming en ontmenging. Kleinschalige, intensieve bedrijvigheid kan ter plaatse intensiveren of doorstromen naar knoopplocaties. Dit moet leiden tot intensiever en hoogwaardiger ruimtegebruik op binnenstedelijke bedrijventerreinen, kansen voor broedplaatsmilieus, creatieve diensten en een betere integratie met het overig stedelijk gebied.

Knopen Leggen

Het rapport Knopen Leggen bevat de beleidsinzet van de sectoren Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Vervoer, Economie en Milieu. De betrokkenheid van deze vier beleidsvelden komt voort uit de overtuiging dat doelen van deze vier sectoren met één ruimtelijk concept ('knopen') worden gediend:

Ruimtelijke Ordening

- Realisatie Zuidvleugel als goed functionerend stedelijk netwerk.
- Bevorderen intensief ruimtegebruik, functiemenging en differentiatie.

Verkeer en Vervoer

- Optimale benutting van de bestaande infrastructuur.
- Stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer (mede door het verbeteren van de overstapfunctie van knopen).

Economie

- Optimaal gebruik van unieke locaties.
- Realisatie van een concurrerend vestigingsklimaat in de Zuidvleugel door middel van selectiviteit en segmentering.

Milieu

- Energie- en ruimtebesparing.
- Verbetering van omgevingskwaliteit op knopen.

Knopen zijn locaties in het stedelijk netwerk die bestaan uit een concentratie van vervoersstromen (uitgedrukt in vervoerswaarde) en stedelijke functies (uitgedrukt in de functiewaarde). Cruciaal voor een goed functionerende netwerkstad is de juiste match tussen infrastructuur en verstedelijking. Dat betekent dat voor de knopen een evenwicht tussen vervoerswaarde en functiewaarde gewenst is. In het rapport zijn knopen beschreven naar schaalniveau, gewenste vervoers- en functiewaarden, gewenste hoofdfuncties en thema's.

Leiden Centraal is vanwege de intercitystatus geclassificeerd als een bovenregionale knoop, met een concentratie van publieke en economische functies. De corebusiness van de knoop wordt bepaald door een selectie van functies die een publiek en/of economisch karakter heeft en vooral bereikbaar moet zijn per openbaar vervoer. Daarbij moeten deze functies aansluiten bij het karakter van Leiden. De vestiging van functies met een bovenregionale reikwijdte uit de functiecategorieën kenniscentrum (gerelateerd aan de universiteit), maatschappelijke voorzieningen (gerelateerd aan het academisch ziekenhuis), cultuur en toerisme (vanwege de nabijheid van de binnenstad) en zakelijke diensten (vanwege de redelijke autobereikbaarheid en de aanwezige ontwikkelingsruimte) moet worden gestimuleerd. Vergelijkbare functies met een minder grote reikwijdte mogen zich op de knoop vestigen, waarbij in aanvulling op de genoemde categorieën ook een uitbreiding van het winkelprogramma mogelijk moet zijn. Leiden vervult immers ook een belangrijke centrumfunctie voor de Leidse regio.

Regels voor ruimte

Op 8 maart 2005 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de nota Regels voor Ruimte vastgesteld. Deze nota komt ter vervanging van de nota Planbeoordeling. De nota vormt naast de streekplannen het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen en bevat beleidsregels ten behoeve van de goedkeuring van ruimtelijke plannen.

De nota Regels voor Ruimte benadrukt en bewaakt de provinciale belangen beter en laat de gemeenten meer vrijheid, onder andere op het gebied van agrarische bebouwing, inrichtingseisen voor het stedelijke gebied, en voor toerisme en recreatie. Procedures worden korter door het overleg over ontwerpbestemmingsplannen in te perken en indieningvereisten voor ruimtelijke plannen te vereenvoudigen. Bij de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening blijft de nota Regels voor Ruimte van kracht. De provinciale nota Interimbeleid WRO geeft aan dat de inhoud van de nota Regels voor Ruimte gedurende de interimperiode gehandhaafd blijft.

Interimbeleid WRO

In de periode vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 tot de vaststelling van de Provinciale Structuurvisie eind 2009, zal het bestaande ruimtelijke beleid worden voortgezet. Uitgangspunt is het beleid zoals vastgelegd in de diverse streekplannen en het toetsingskader, de nota Regels voor Ruimte. Er wordt niet vooruitgelopen op de inhoudelijke keuzes die gemaakt zullen worden in het kader van de nieuwe Provinciale Structuurvisie. Verder hebben Gedeputeerde Staten ingestemd met de gedragslijn voor de inzet van Wro-instrumenten in de interimperiode. De gedragslijn gaat uit van overleg vooraf, ter voorkoming van juridische procedures achteraf. Inpassingsplannen worden alleen opgesteld indien dit een duidelijke provinciale meerwaarde oplevert of waar de provincie een opdracht heeft. Voor het overige wordt het opstellen van bestemmingsplannen in eerste instantie overgelaten aan de gemeenten. De bestemmingsplannen worden gemonitord op provinciaal belang. Inpassingsplannen kunnen eveneens worden opgesteld wanneer gemeenten weigeren een bestemmingsplan op te stellen. Voor de interimperiode worden geen verordeningen opgesteld, tenzij uit de monitoring blijkt dat het provinciaal belang structureel wordt geschaad.

Nota Bruisend Water (1999) en Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 (2000)

Door middel van de 'Nota Bruisend Water' en het 'Beleidsplan Milieu en Water' heeft de provincie aangegeven op welke wijze invulling kan worden gegeven aan duurzame (stedelijke) watersystemen. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid-Holland moet meer rekening worden gehouden met de consequenties van onder meer klimaatverandering. Bij keuzes ten aanzien van het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen moet gezocht worden naar flexibele en veerkrachtige oplossingen.

In het Provinciaal Waterhuishoudingsplan is de basisfunctie van het water in het plangebied vastgelegd als 'bebouwd gebied'. Binnen het thema Vitaal stedelijk gebied zijn de beleidsspeerpunten:

- 10% water in en rond de stad en berging en buffering in stedelijk groen;
- diffuse verontreinigingen in bestaand stedelijk gebied saneren, zoals afspoeling van wegen en daken, riooloverstorten, lekkende riolering, gebruik van strooizout en bestrijdingsmiddelen;
- belevingswaarde van water in de stad vergroten door het zichtbaar te maken voor de bewoners;
- waar mogelijk natuurvriendelijk oeverbeheer.

9.2 REGIONAAL BELEID

Beleidsvisie Wonen Leidse regio (2002)

Het Samenwerkingsorgaan Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting Leidse Regio (SROVLR) heeft in 2002 de Beleidsvisie Wonen Leidse Regio uitgebracht. Deze heeft een looptijd tot 2010. De visie geeft een beeld van trends en een kwantitatieve analyse van de Leidse woningmarkt. Enkele genoemde trends zijn: duurzaamheid, stijgende ruimtebehoefte, regionalisering woningmarkt, verschuiving van aanbod- naar vraagmarkt, toename keuzevrijheid, vrijheid voor gebruikers, woon-werkcombinaties en vergrijzing van de bevolking. Om meer evenwicht te brengen is de realisatie van gevarieerde woonmilieus van belang. In de toekomst zullen kwetsbare wijken geherstructureerd moeten worden. Het kwantitatieve programma hiervoor is in de beleidsvisie opgenomen.

Regionale Detailhandelsvisie

Op initiatief van het Regionaal Economisch Overleg Rijn en Bollenstreek (REO) is de vernieuwde regionale structuurvisie detailhandel, totstandgekomen. Na vaststelling zal deze visie inhoudelijk de basis vormen voor het regionale detailhandelsbeleid in de Rijn- en Bollenstreek tot 2010. De visie zet in op het aanwenden van beschikbare marktruimte voor het versterken van de hoofdwinkelcentra. Leiden moet het trekpaard van de regio worden. Naast het Aalmarktproject zijn hiervoor in Leiden ook maatregelen op het gebied van bereikbaarheid, parkeren en aanbodversterking nodig.

Landschapsbeleidsplan

Op 1 juli 2002 is het Landschapsbeleidsplan Leidse Regio met de bijbehorende nota van beantwoording vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het Samenwerkingsorgaan Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting Leidse Regio. In het Landschapsbeleidsplan wordt afzonderlijk ingegaan op de functies landbouw, natuurbehoud, waterbeheer, recreatie en verstedelijking. Het Landschapsbeleidsplan wil ecologische en recreatieve structuren versterken. Landgoederen spelen hierin een belangrijke rol.

Regionaal Milieubeleidsplan 2003-2010

Uit het Milieubeleidsplan zijn een drietal speerpunten te destilleren voor het milieubeleid voor de komende jaren.

De gemeenten in de regio willen aan de Kyotoverplichtingen voldoen. Dit vraagt een grote inspanning op veel terreinen. Het klimaatbeleid is vooral gericht op het beperken van de vraag naar energie, het omschakelen naar duurzame energie en het zuinig gebruiken van energie. Hiermee heeft het klimaatbeleid onder meer invloed op beleid ten aanzien van verkeer en vervoer, woningbouw en gebouwenbeheer. Met grote inzet kan worden bereikt dat in 2010 de CO₂-uitstoot in deze regio in elk geval met 6% is afgenomen ten opzichte van 1990 en ten minste 5% van het totale energieverbruik binnen de gemeenten duurzaam wordt opgewekt.

Een goede milieukwaliteit is een belangrijke randvoorwaarde voor het leefbaar houden van de regio. Deze milieukwaliteit is, zeker in gebieden waar veel mensen wonen, aanmerkelijk beter dan wat wettelijk met grenswaarden en normen door rijksbeleid wordt voorgeschreven. Dit wordt uitgewerkt in gebiedsafhankelijk milieubeleid en in deelaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid.

Ruimtelijke en economische keuzes zijn vaak bepalend voor de lokale milieukwaliteit, voor het behoud van landschappelijke en ecologische waarden en voor de duurzaamheid van de regio in zijn geheel. Milieuaspecten zijn steeds meer geïntegreerd in het gemeentelijke beleid zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied is waterhuishoudkundig boezemland, waardoor het Hoogheemraadschap van Rijnland verantwoordelijk is voor het waterkwantiteits- en het waterkwaliteitsbeheer. Mede in het licht van de te verwachten klimaatverandering (nattere winters, drogere zomers en intensievere buien) streeft zij naar een duurzamer waterbeheer. Stedelijke gebieden dienen meer zelfvoorzienend te worden in zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit, waardoor zo min mogelijk wordt afgewenteld op andere gebieden.

Dit beleid is vastgesteld in het Waterbeheersplan 2000-2004 (WBP 2, 2000). Daarnaast hebben de waterbeheerders de Leidraad Planvorming stedelijk gebied (2000) opgesteld. Doel hiervan is een nadere uitwerking te geven aan het beleid op het gebied van water in de stad en het richting geven aan de concrete uitvoering ervan. Ingegaan wordt op algemene principes van duurzaam waterbeheer en het geeft concrete beleidsuitspraken, eisen en randvoorwaarden voor de (her)inrichting van het stedelijk watersysteem.

De nota Waterneutraal bouwen geeft de eisen aan het realiseren van voldoende berging bij nieuwbouwwontwikkelingen in boezemland, waarbij een toename aan verharding optreedt.

Voor het afkoppelen van wegen en daken hanteert Rijnland de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de Werkgroep Riolerings West-Nederland als richtlijn. Voor deze beslisboom is de kwaliteit van afstromend regenwater van verschillende oppervlakken bepaald en op basis van deze metingen zijn de verharde oppervlakken opgedeeld in verschillende categorieën. In Leiden heeft deze nieuwe indeling de volgende consequenties:

- het regenwater van daken en gevels mag direct afgekoppeld worden, mits er geen zinken dakgoten aanwezig zijn en er geen excessieve toepassing van lood en koper heeft plaatsgevonden; indien er wel (veel) gebruikgemaakt is van deze materialen, dienen deze materialen vervangen of behandeld (gecoat) te worden; als dit niet gebeurt, mag er niet afgekoppeld worden;
- voor licht verontreinigde oppervlakken, zoals vrijliggende langzaamverkeerspaden, schoolpleinen en parkeergelegenheden voor personenauto's met een lage wisselfrequentie, is afkoppeling toegestaan;
- ook voor matig verontreinigde oppervlakken (onder andere wijkontsluitings- en doorgaande wegen, woonerven en winkelstraten) is afkoppelen toegestaan; hierbij is het aanleggen van aanvullende zuiveringstechnieken (zand- en slibafvang, bodempassage) echter wel verplicht; bij parkeerterreinen met een hoge wisselfrequentie en parkeerterreinen voor vrachtwagens is verder het aanbrengen van een olieafscheider verplicht.

(Zwaar) verontreinigde oppervlakken mogen niet worden afgekoppeld. Deze oppervlakken dienen op een verbeterd gescheiden stelsel of gelijkwaardige voorziening aangesloten te worden.

Op 1 maart 2006 heeft het algemeen bestuur van Rijnland een nieuw waterbeheerplan, "Waterwerk Rijnland 2006-2009" vastgesteld. In dit plan geeft Rijnland aan wat zijn ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De ambities en maatregelen richten zich op het waarborgen van de veiligheid, het verder verbeteren van het beheer en de inrichting van het waterhuishoudkundig systeem én het verbeteren van de waterkwaliteit. De verande-

ring van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger ebuien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De maatregelen in "Waterwerk Rijnland 2006-2009" bereiden het beheergebied de komende jaren voor op deze ontwikkelingen."

"Rijnland is op meerdere manieren bezig om bovenstaande ambities te verwezenlijken. Enerzijds wordt bekeken of het huidige watersysteem aan de eisen voldoet en rekeninghoudend met klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling ook blijft voldoen. Zo nodig worden maatregelen uitgevoerd als dat niet het geval is (op orde krijgen). Anderzijds wordt er voor gezorgd dat bij veranderingen in het watersysteem als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen het watersysteem blijft voldoen (op orde houden)

De "Keur en beleidsregels 2006" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden"

9.3. GEMEENTELIJK BELEID

Het aantal seksinrichtingen binnen de gemeente Leiden is bevroren tot maximaal vier inrichtingen. In de verordening op de seksinrichtingen, straat prostitutie en dergelijke (vastgesteld door de raad op 12 september 2000) is dit bepaald. Onderdeel van de verordening is de onderliggende beleidsafweging. In dit bestemmingsplan wordt dit beleid gevolgd. Verwezen wordt dan ook naar de verordening en de daarbij behorende beleidsoverwegingen.

Structuurplan Leiden 'Boomgaard van kennis' (1995)

Drie thema's staan centraal in het structuurplan: de bronnen van kennis, de monumentale stad en het woonmilieu. Leiden wil deze drie kanten versterken. In het structuurplan wordt gesteld dat Leiden zo goed als vol is, maar niet af. Weinig steden bezitten zo'n mooi historisch centrum, een beschermd stadsgezicht, een gave singel, met grachten, steegjes, monumenten, gevarieerde en kleinschalige bebouwing. De binnenstad, als smeltkroes van activiteiten en ook als woonplek populair, levert veel werkgelegenheid op, veel inkomsten en welvaart, maar ook veel welzijn, cultuur, plezier en een goed leefklimaat. De binnenstad moet daarom gekoesterd worden: "consolidatie en beheer van het monumentale erfgoed, vergroten van het multifunctioneel gebruik, stimuleren van cultuurfuncties en economische exploitatie op het terrein van detailhandel en toerisme".

Leiden, Stad van ontdekkingen: profiel 2030 (2005)

In 2004 is een gemeentelijke ontwikkelingsvisie verschenen waarin een toekomstbeeld wordt geschetst van de stad Leiden. De kwaliteiten van de stad worden benoemd, evenals de kansen en de bedreigingen. De historie, de ligging en de levendigheid zijn duidelijke kwaliteiten. Daarnaast valt op dat de Leidse bevolking jong is en een goed opleidingsniveau heeft. Anderzijds is de stad nagenoeg volgebouwd; is er spanning op de woningmarkt en de ruimte voor wonen, werken en recreatie is beperkt. In navolging van deze nota wordt het structuurplan Boomgaard van Kennis geactualiseerd.

Nota wonen, zorg en welzijn

Doel van de nota is de gemeente Leiden een stad te laten zijn waarin alle mensen, inclusief die met een zorgbehoefte, goed wonen, actief kunnen participeren in de samenleving en zelf de regie in handen hebben bij de invulling van de wijze waarop hun zorgbehoefte wordt vervuld.

Het beleid kan in zeven speerpunten worden samengevat:

1. preventie voorop;
2. vraag gestuurd: denken vanuit de zelfstandige vrager; het speerpunt vraagt om een transformatie van de woningmarkt, waardoor er enkele duizenden 'geschikte' woningen bij komen voor mensen met een zorgvraag;
3. diversiteit vraagt om maatwerk: buurtgerichte benadering; per samenhangend woongebied wordt een analyse gemaakt van de huidige stand van zaken en de te verwachten ontwikkelingen;
4. samenwerken, informeren en regisseren; er wordt een drietafeloverleg geïntroduceerd waar onder leiding van de corporaties (wonentafel), het zorgkantoor (zorgtafel) en de gemeente (welzijnstafel) het actieprogramma wordt uitgewerkt en de uitvoering wordt gemonitord; de voorzitters van de tafels rapporteren aan de wethouder wonen, zorg en welzijn;
5. kennis van de vraag nodig; er wordt nader onderzoek gedaan naar de wonen, zorg en welzijnsvraag van niet-senioren;
6. efficiënte oplossingen; met de introductie van het concept woonservicezone wil de gemeente efficiënte en duurzame oplossingen stimuleren;
7. beperkte middelen en capaciteiten vragen om prioriteiten. In eerste instantie kiest de gemeente ervoor haar inspanningen te richten op Leiden-Noord en Zuidwest; dat neemt niet weg dat de mogelijkheid bestaat dat ook in het plangebied initiatieven en mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan het kunnen voldoen aan de toekomstige grote vraag naar geschikte woningen worden bekeken en afgewogen.

Nota Integraal Ouderenbeleid

Een steeds groter deel van de bevolking in Leiden zal tot de categorie 'ouder' gaan behoren. Anno 2004 is circa 11,5% van de bevolking ouder dan 65 jaar. Na verwachting is het aandeel ouderen in 2020 circa 15%. Om op deze trend in te spelen is de nota integraal ouderenbeleid geschreven. In de notitie is als ambitie geformuleerd dat 'de Leidse ouderen zo lang mogelijk zelfstandig en met behoud van levensstijl moeten kunnen blijven wonen en volwaardig kunnen deelnemen aan de samenleving, ook bij fysieke of andere beperkingen'.

In de ambitie vormen de begrippen 'zelfstandigheid', 'met behoud van levensstijl' en 'volwaardig deelnemen' de sleutelwoorden van het ouderenbeleid.

Onder deze begrippen wordt verstaan:

- *zelfstandig*: het uitgangspunt is dat mensen zo lang mogelijk in een zo zelfstandig mogelijke woonvorm moeten kunnen blijven wonen; dat betekent dat in het ouderenbeleid het wonen een centrale plaats moet krijgen en dat voorzieningen in de sfeer van zorg, welzijn en leefomgeving daaromheen moeten worden georganiseerd;
- *behoud van Levensstijl*: de diversiteit van achtergronden, wensen en behoeften van ouderen en dus ook de door hen gewenste levensstijlen, wordt steeds groter; daar moet het aanbod aan voorzieningen en activiteiten, uiteraard binnen redelijke grenzen, zoveel mogelijk op aansluiten;
- *volwaardig deelnemen*: ouderen aanspreken op hun capaciteiten en hun tijdens hun leven opgedane kennis en ervaring; eventuele belemmeringen voor ouderen om deel te nemen aan de samenleving, of het nu gaat om vrijwilligerswerk, sporten of andere sociale activiteiten, moeten zoveel mogelijk worden weggenomen of verminderd.

Nota Welstandstoets Leiden 2004

Met deze nota maakt de raad van de gemeente Leiden de toetsingscriteria bekend van het door het gemeentebestuur te voeren welstandsbeleid. Het welstandsbeleid is gericht op de esthetische kwaliteit

van ruimtelijke objecten die bij normale waarneming van buitenaf zichtbaar zijn voor degenen die zich in de omgeving bevinden. Op de vraag wat de gemeenteraad van Leiden voor het Leidse grondgebied als aantrekkelijk aanmerkt -welke eisen uit een oogpunt van welstand gesteld moeten worden-, geeft deze nota antwoord door het aanbieden van zogenaamde welstandscriteria. Met andere woorden: voor de beantwoording van die vraag biedt deze nota het toetsingskader.

De welstandsdoelstelling brengt uiteraard met zich mee dat de gemeente zich bij het ontwerpen en uitvoeren van eigen plannen aan de eigen welstandscriteria houdt. Maar niet minder belangrijk is dat deze criteria worden gebruikt bij het beoordelen van vergunningsaanvragen van burgers, voor zover althans de regeling op grond waarvan de vergunning is vereist met zich meebrengt dat de aanvraag aan eisen van welstand wordt getoetst. De welstandscriteria hebben overigens niet alleen betrekking op de beoordeling van plannen. Een aantrekkelijke woonomgeving vereist immers ook dat soms kritisch naar bestaande situaties wordt gekeken. Deze nota bevat daarom ook criteria voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van bestaande situaties, en biedt daarmee tevens een heldere basis voor eventuele aanschrijvingen om de toestand van bijvoorbeeld bouwwerken in overeenstemming te brengen met eisen van welstand.

Het hele plangebied is in de welstandstoets aangewezen met het hoogste welstandsregime. Daarbij wordt op drie schaalniveaus getoetst, namelijk het object in relatie tot zijn omgeving, het object op zichzelf beschouwd en de details van het object.

Nota Cultureel Erfgoed Leiden

Op 26 april 2005 is de nota Cultureel Erfgoed Leiden vastgesteld. Deze nota vervangt twee oudere nota's: de Leidse Monumentennota (11 juni 1991) en de beleidsnota Archeologie 1996-2000, Toekomst voor Leids verleden (3 december 1996). Deze nieuwe nota pakt de beleidsterreinen Monumentenzorg en Archeologie gezamenlijk op. Dit is nodig om een integraal beleid te ontwikkelen ten aanzien van het cultureel erfgoed van Leiden, een ontwikkeling die landelijk al werd ingezet door de Belvédèrenota van 1999. Hierin werd met name de nadruk gelegd op de integratie van cultuurhistorie in ruimtelijke ontwikkelingen, een aandachtspunt dat ook in deze nieuwe nota duidelijk naar voren komt. Ook andere ontwikkelingen die plaatsvinden binnen de monumentenzorg en archeologie komen tot uiting in deze nota; van de nieuwe archeologiewetgeving (Malta) tot de tegenwoordig veel grotere belangstelling voor het monument achter de gevel (bouwhistorie).

De beleidsvoornemens die in deze nota worden geformuleerd ten aanzien van het cultureel erfgoed dragen direct of indirect bij aan de centrale voornemens en doelstellingen zoals geformuleerd in de Ontwikkelingsvisie 2030 – stad van ontdekkingen, het Meerjarenontwikkelingsprogramma 2005-2009 (GSB III) en de Programmabegroting. In de programmabegroting van 2005 is het cultureel erfgoed verweven met diverse programmadoelstellingen, met een basis in het Cultuurprogramma en belangrijke relaties met de programma's Stedelijke ontwikkeling en Economie en Toerisme. Deze doelstellingen hebben een langere doorlooptijd dan 2005 en geven dan ook richting aan deze nota. De doelstellingen zijn:

- Het optimaal benutten en beschermen van het cultureel kapitaal van Leiden;
- Het bevorderen van een optimale cultuurdeelname en cultuurbeleving;
- Het ontwikkelen van een leefbare en duurzame stad in een dynamische randstedelijke omgeving rekening houdend met de unieke historische waarde;
- De (door)ontwikkeling van de (o.a. historische) identiteit van Leiden t.b.v. het cultuurtoerisme.

Archeologie

In de Beleidsnota Archeologie 1996-2000, getiteld 'Toekomst voor Leids verleden', door de gemeenteraad vastgesteld op 3 december 1996, worden instrumenten aangedragen om het rijke archeologische bodembezit permanent te waarderen en te onderzoeken en deze gegevens als randvoorwaarden in te bedden in het ruimtelijke beleid. Archeologisch onderzoek wordt meegenomen in de bestekken van gemeentelijke projecten en eventueel in vergunningen voor de particuliere sector. De gemeente heeft

sinds 1999 een eigen opgravingbevoegdheid waardoor (onder meer) de gemeente eigenaar wordt van de vondsten.

Parkeerbeleidsplan

In januari 2002 is het Parkeerbeleidsplan Leiden vastgesteld door de gemeenteraad. Daarin is onder andere bepaald waar in de gemeente betaald moet worden voor parkeren, waar een vergunning vereist is en welke normen worden gehanteerd voor de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen.

In de planvoorschriften zijn geen bepalingen omtrent het parkeren opgenomen. Parkeernormen zijn aan veranderingen onderhevig bijvoorbeeld als gevolg van het autobezit en -gebruik. Het zou onjuist zijn om in het plan een norm op te nemen die aan veroudering onderhevig is. Niettemin moet toch voldaan aan normen inzake de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen.

Bij nieuwbouw en bij ingrijpende verbouwingen of veranderingen van bestaande gebouwen zal de gemeente erop toezien dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein dan wel in of onder een gebouw beschikbaar is. Dat betreft zowel de gebruikers als de bezoekers van een gebouw. De parkeerbehoefte kan niet op de eventuele capaciteit van het openbaar gebied afgewenteld worden. Op grond van de Bouwverordening (artikel 2.5.30) zal in voorkomende gevallen een parkeereis worden gesteld. Als daaraan niet wordt voldaan kan geen bouwvergunning worden verleend, ook al past het gebouw in de het bestemmingsplan.

Momenteel is een plan met Leidse parkeernormen in voorbereiding. Als dat is vastgesteld zal een bouwplan in eerste instantie, voor wat betreft het parkeren en de toepassing van art. 2.5.30 van de Bouwverordening, aan dat plan worden getoetst. Zolang er geen parkeernormen voor de Leidse situatie zijn vastgesteld, zullen de parkeernormen van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek) gebruikt worden als richtlijn om de benodigde parkeerbehoefte te bepalen. In de desbetreffende publicaties wordt gedetailleerd aangegeven wat de standaard parkeerbehoefte is in relatie tot de functie van een gebouw.

De Bouwverordening bevat overigens een ontheffingsmogelijkheid. Daarop kan een beroep gedaan worden als het voorgenomen gebruik van een gebouw daartoe een duidelijke aanleiding geeft als gevolg van bijzondere omstandigheden die leiden tot overwegende bezwaren. De ontheffing is te beschouwen als een "hardheidsclausule". Dat wil zeggen: alleen toepasbaar in die uitzonderlijke situaties waarin in redelijkheid niet geëist kan worden dat aan de vastgestelde normen moet worden voldaan. In art. 2.5.30 lid 6 worden een paar omstandigheden opgenoemd zoals een meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers aan een detailhandelsbedrijf.

Groenbeleid

Het groene beleid van de gemeente Leiden is onder andere vastgelegd in de Bomennota (1993; nieuwe kaderstelling 2003), het Speelruimtebeleidsplan (1995; evaluatie 2000) en het Ecologisch Beleidsplan Leiden (EBL, 1998; uitvoeringsprogramma 2002).

Algemene doelstellingen die uit genoemde beleidskaders voortvloeien zijn:

- stadsnatuur laten meetellen als volwaardige bewoner van de stad;
- het vastleggen van de Leidse Ecologische Groen Structuur (LES) en het maken van de noodzakelijke verbindingen binnen die structuur;
- het opzetten van programma's voor natuurlijk beheer, communicatie en monitoring stadsnatuur;
- voldoen aan Europese en Nederlandse regelgeving op het gebied van natuurbescherming en soortenbescherming (zoals de Flora- en faunawet);
- een boomnorm van 0,9 boom per woning en een groennorm van 75 m² per woning; daarbij rekening houdend met behoeften die in de wijk spelen;

- het behoud van waardevolle en monumentale bomen, het benutten van potenties om bomen te planten bij nieuwbouw- of renovatieplannen en het creëren van goede groeiomstandigheden;
- het juridisch beschermen van bomen en het completeren van structuurvormende bomenrijen in de stad;
- het nastreven van een goede coördinatie tussen wettelijke regelingen en vergunningen (bijvoorbeeld vogelbroedseizoen, kapvergunningen, ecologisch toetsingskader);
- het versterken van de natuurlijke relatie tussen stad en land;
- een gelijkmatige verdeling van speelvoorzieningen over de hele stad, ruimte creëren voor jongeren tussen 12 en 18 jaar en het realiseren van meer avontuurlijke (groene) speelplekken; daarbij rekening houdend met demografische ontwikkelingen en leeftijdsopbouw van de wijk;
- voldoen aan de Europese veiligheidseisen voor speelplekken en -toestellen;
- duurzaamheid in het handelen is troef, 'schoon (oppervlakte)water' maakt hier zeker deel van uit; andere punten in dit kader zijn: het afkoppelen van schoon water, zelfreinigende watersystemen, het hebben van een goede waterbalans, het toepassen van verbeterd gescheiden rioolstelsels, het vasthouden van water, streven naar goede waterkwaliteit, etc.;
- meervoudig duurzaam grondgebruik.

Bommenota

In de door de gemeenteraad op 15 maart 1994 vastgestelde Bommenota is aangegeven dat monumentale, waardevolle en bijzondere bomen in Leiden beter beschermd moeten worden. In de Bomenverordening van 1996 zijn onder meer regels vastgelegd over de wijze waarop bomen op een lijst van monumentaal (categorie A), bijzonder respectievelijk waardevol (categorie B) kunnen worden geplaatst door het college van burgemeester en wethouders en over de procedure met betrekking tot het kappen en verplanten van bomen.

Indien een boom als bijzonder of waardevol is aangemerkt kunnen burgemeester en wethouders daarvoor slechts op zwaarwegende gronden en na advies van de Commissie voor monumentale en bijzondere bomen een kapvergunning verlenen en steeds onder de voorwaarde dat een nader door burgemeester en wethouders te bepalen financiële compensatie in het Bomenfonds wordt gestort. Het Bomenfonds dient voor het onderhoud en de instandhouding van bomen en voor de uitbreiding van aantallen bomen.

Speelruimtebeleidsplan

Voor de optimalisatie van het speelruimtebeleid is nota 'Om het kind draait alles' geschreven. Eén van de doelstellingen van de nota is een kwalitatieve en kwantitatieve verdeling van speelvoorzieningen over de stad en het creëren van ruimte voor jongeren (12-18 jaar), meer avontuurlijke speelplekken en scheiding tussen openbare speelplekken en speeltuinen op te heffen.

Ecologisch beleidsplan Leiden

De hoofddoelstellingen van het Ecologisch beleidsplan en de daarin opgenomen Leidse Ecologische Groenstructuur (LES) zijn:

- het complementeren dan wel opstellen van een gebiedsdekkend plan voor een duurzame ecologische groenstructuur van 'groene' en 'blauwe' verbindingen vanuit het buitengebied de stad in;
- door middel van inrichting, communicatie en regelgeving de LES versterken;
- profielen, beheermethoden en sortimentskeuze koppelen aan de LES;
- het uitgangspunt van het Ecologisch beleidsplan is om de natuur mee te laten tellen als bewoner van de stad; hierbij moeten de kansen om de natuur de stad in te halen optimaal worden benut en bedreigingen voor die natuur zoveel mogelijk worden beperkt, rekening houdend met de multifunctionaliteit van de stad en haar stedelijk groen;
- er worden in het Ecologisch beleidsplan kaders geformuleerd voor ecologische ontwikkelingskansen; dit gebeurt voor gebieden en verbindingen tussen die gebieden;

Duurzaam bouwen

De gemeente Leiden vindt duurzaam bouwen belangrijk. Duurzaam bouwen is "zodanig bouwen dat zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid ontstaan, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving". Leiden streeft er naar bij elk bouwplan de schade aan het milieu op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

Duurzame stedenbouw

Duurzame stedelijke ontwikkeling is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat er een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat. In de planontwikkeling wordt daarom op alle schaalniveaus speciale aandacht gegeven aan aspecten van duurzaam bouwen, gebaseerd op het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw met minimaal het daarin omschreven ambitieniveau '....altijd doen'. In 2004 is het duurzame stedenbouwbeleid in Leiden geactualiseerd.

DuBo-pluspakket (2004)

Het Leidse duurzaam bouwen beleid is opgenomen in het Dubo-pluspakket, dat is vastgesteld in 2004. Het Dubo-beleid heeft betrekking op de bouwsegmenten 'woningbouw nieuwbouw', 'woningbouw beheer', 'utiliteitsbouw' en 'grond-, weg- en waterbouw'. Per bouwsegment worden ambities geformuleerd, gebaseerd op de desbetreffende Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen. Het in deze pakketten gehanteerde ambitiesysteem, waarbij vaste Dubo-maatregelen worden aangevuld met variabele Dubo-maatregelen tot het gewenste niveau, is het uitgangspunt voor de maatregelenlijsten. Per bouwproject is het Dubo-pluspakket uitgangspunt voor het programma van eisen. Aan de hand van de maatregelenlijst wordt de projectambitie samengesteld, geconcretiseerd en getoetst.

Taakstelling klimaatbeleid

Naast het Dubo-pluspakket is er een taakstelling uit het Klimaatbeleid (2003) en het Milieubeleidsplan 2003-2010 (2004), namelijk: *Er wordt een energievisie opgesteld en opgenomen in het bestemmingsplan voor alle woningbouwprojecten met meer dan 250 woningen.*

De energievisie bestaat uit een inventarisatie van haalbare opties, een selectie van de opties in maatregelenpakketten en in energievoorzieningen en een berekening van de selectie. De selecties worden getoetst aan de doelstellingen uit het regionale Dubo-pluspakket en op haalbaarheid.

Woonvisie 2005

De Woonvisie Leiden is op 11 oktober 2005 door de Raad vastgesteld en belooft de periode van 2005 tot 2015. De centrale visie en ambitie is dat Leiden een stad wil zijn waar alle inwoners (binnen hun financiële mogelijkheden) vrij kunnen kiezen voor een woning met de door hen gewenste kwaliteit. De nota geeft een toekomstvisie op wonen en de woningmarktontwikkelingen in Leiden. In de nota wordt gesteld dat de sociale woningmarkt in Leiden op slot zit. De belangrijkste oorzaken zijn het gat tussen de huur- en koopmarkt, de sterk verminderde uitstroom van ouderen, en de lage bouwproductie in de laatste tien jaar door het ontbreken van nieuwe uitleglocaties. Er is een stevige vraag naar meer kwaliteit, met name op het gebied van woninggrootte, levensloopbestendigheid, duurzaamheidsaspecten, energiebeperking en veilig wonen. De achtergrond hiervan is de grote voorraad naoorlogse appartementen die een lage kwaliteit hebben, de groei in inkomens en de komende vergrijzing die nieuwe eisen aan woningen stelt.

Voordat de Woonvisie uitkwam was al in de Ontwikkelingsvisie aangekondigd dat Leiden zich in de periode tot 2030 verder wil ontwikkelen tot een kennisstad, waarin het prettig wonen en werken is.

Voor deze gewenste ontwikkeling zijn kwaliteit en een evenredige groei van woningvoorraad en werkgelegenheid sleutelbegrippen. Dat betekent hoge eisen aan de voorzieningen in de stad, de kwaliteit van de woonomgeving en de woning. Leiden moet proberen mensen aan zich te binden, ook jonge gezinnen en veelverdieners. De Woonvisie houdt nadrukkelijk rekening met de maatschappelijke veranderingen die beschreven staan in de nota Wonen, Zorg en Welzijn. Hierin wordt nader ingegaan op de voorzieningen voor ouderen en bijvoorbeeld de mogelijkheden voor woonzorglocaties en -steunpunten. De Woonvisie concentreert zich vervolgens op de gewenste ontwikkeling van kwaliteit van de woning (naar vraag en aanbod) en zegt zijdelings iets over de woonomgeving. Daartoe zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Doorstroming op de woningmarkt vergroten door snel te bouwen in de segmenten waar de spanning het grootst is;
- Het maken van een kwaliteitssprong in de woningvoorraad en de nieuwbouw: voor hoge én lage inkomens, maar vooral ook met het oog op de toenemende vergrijzing;
- Waarborgen voor de huisvesting van de lage inkomens.
-

Gezien de ambitie, het geschetste toekomstperspectief en de genoemde hoofddoelen, staat Leiden tot 2010 voor twee centrale opgaven. De eerste opgave is het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad:

- onder meer door renovatie van circa 3.500 sociale huurwoningen (waarbij ongeveer 90% in dezelfde huurprijsklasse blijft);
- het realiseren van circa 3.500 levensloopbestendige woningen, deels in de voorraad en deels in de nieuwbouw;
- door sloop van circa 1000 woningen.

De tweede opgave is het vergroten van het aanbod door nieuwbouw van 4.000 woningen, in allerlei categorieën en eigendomsvormen.

Maar betaalbaarheid en hoge kwaliteit van woningen is niet voldoende om Leiden een aantrekkelijke woonstad te laten zijn. Het gaat ook om aantrekkelijke buurten, de burens, de parkeerplaatsen, het groen. De stad moet daarom veel verschillende woongebieden bieden waar vraag naar is, met een verschillende uitstraling, woonklimaat en imago, ofwel met een verschillend woonmilieu. Voor grotere projecten is daartoe in de Woonvisie het gewenste toekomstige woonmilieu vastgelegd.

Het bereiken van de beleidsdoelen geformuleerd in de Woonvisie is van groot belang. Medewerking van de gemeente zal steeds (mede) hieraan worden getoetst.

De geplande nieuwe woningen in Zuidelijke Schil dienen aan te sluiten op de bestaande woonbebouwing. Wel wordt er rekening gehouden met woningen voor speciale doelgroepen in de zuidelijke schil bijvoorbeeld in de omgeving van de universiteit voor studenten en buitenlandse tijdelijke universitaire medewerkers. en bijvoorbeeld zorgwoningen bij de vernieuwde Lorentzhof.

Woonschepenverordening 2000 en Ligplaatsenplan Woonschepen

Begin april 2000 is de Woonschepenverordening vastgesteld. Voor het beheer van openbaar water zijn regels gesteld aan het ordelijk gebruik van de ligplaatsen voor woonboten, waaronder mede begrepen regels ten aanzien van de veiligheid op het water, de veiligheid van woonboten, de milieuhygiënische aspecten voor het wonen op het water en het aanzien van de gemeente.

Tegelijkertijd is ook het Ligplaatsenplan Woonschepen vastgesteld. In dat plan wordt aangegeven voor welke locaties een ligplaatsvergunning voor woonboten kan worden verleend.

Bestaande woonbotenligplaatsen kunnen in het nieuwe bestemmingsplan conform het Ligplaatsenplan Woonschepen positief bestemd worden.

Wonen boven winkels

Al in 1989 is beleid vastgesteld om wonen boven winkels in Leiden projectmatig te stimuleren. Bedoeling is om onveiligheid en leefbaarheidsproblemen tegen te gaan en om de woonfunctie binnen de singels te versterken. Dit beleid vloeide voort uit het actieplan Piko Krimi. Het beleid richt zich op het begeleiden van initiatieven vanaf de idee - tot en met de uitvoeringsfase alsmede op financiële ondersteuning. Vroeger bestond de ondersteuning uit een subsidieregeling, tegenwoordig uit een gunstige financieringsconstructie. Hierdoor is het mogelijk om een deel van de verbouwingsinvestering te dekken met een lening tegen zeer lage rente. Het beleid richt zich met name op het creëren van zelfstandige woningen boven winkels/bedrijven i.p.v. kamerbewoning. Kamerbewoning levert namelijk een minder stabiele woonkwaliteit op, hoge beheerskosten en bij monumentale panden doorgaans aantasting van de historische structuur van het pand.

Detailhandelsstructuurvisie

De detailhandelsstructuurvisie van Leiden (6 december 2004) geeft een visie op de gewenste ruimtelijke detailhandelsstructuur in Leiden voor de komende 5 à 10 jaar. In de visie is specifieke aandacht gegeven aan de positie van kleinere buurtcentra en winkelstrips en voor (perifere) ontwikkelingen in de directe omgeving van Leiden.

Met betrekking tot het plangebied is in de visie aangegeven dat aan de Lammenschansweg en aan de Hoge Rijndijk concentraties van detailhandel in volumineuze artikelen (bouwmarkten, woninginrichting) zijn. Aan de Herenstraat is een winkelaanbod van circa 2000 m² vvo, met voornamelijk winkels gericht op voedings- en genotmiddelen en gerichte non-food. De conclusies in de visie voor de toekomstige winkelstructuur zijn:

- Uitbouw van de recreatieve winkelfunctie van de binnenstad van Leiden door verbetering van de ruimtelijk-economische structuur, faciliteren van (grootschalige) marktinitiatieven en optimaliseren van bereikbaarheid en parkeren;
- Concentratie van de dagelijkse boodschappenfunctie in een beperkt aantal levensvatbare wijkwinkelcentra;
- Vermindering van het supermarktaanbod in de binnenstad ten gunste van de distributieve mogelijkheden in de wijkcentra. Vrijkomende winkel- en parkeerterruimte kan worden benut ten gunste van de regionale en recreatieve functie van de binnenstad;
- Eventueel toevoegen van een megasupermarkt in Leiden-Noord in combinatie met versterkte afbouw van het supermarktaanbod aan de rand van het centrum en consolidatie van Kopermolen;
- Thematische ontwikkelingen op het gebied van wonen en overige grootschalige ontwikkelingen in volumineuze artikelen worden overgelaten aan de buurgemeenten (Meubelplein Leiderdorp, Baanderij, Rijnke boulevard);
- Per stadsdeel wordt voorzien in één (of twee) volwaardige bouwmarkt(en), die zich richt(en) op het eigen stadsdeel. Wijziging van de huidige structuur is voor deze branches niet nodig. Indien gewenst kunnen bestaande vestigingen uitbreiden tot circa 2.000 à 2.500 m² vvo;
- Winkelvoorzieningen buiten de aangegeven structuur worden niet versterkt. Voor winkelclusters die hun functie verliezen of verloren hebben, wordt een actief beleid gevoerd gericht op functie-wijziging en het tegengaan van verloedering.

Voor het plangebied is concentratie van een beperkt aantal winkelcentra van belang. Dit om ook in de toekomst een compleet en aantrekkelijk pakket aan dagelijkse voorzieningen in de wijken te behouden. De keuze voor een compleet en eigentijds aanbod op wijkniveau betekent een kwantitatieve en kwalitatieve opwaardering van een beperkt aantal wijkcentra. Dit impliceert echter gelijktijdig een versnelde sanering van kleinschalig aanbod op buurtniveau.

Uitbreiding van grootschalige (perifere) detailhandel in gericht bezochte branches is nauwelijks mogelijk dan wel noodzakelijk. De omliggende gemeenten voorzien met hun uitgebreide aanbod in deze functie.

Toerisme

De beleidsvisie Watertoerisme Leiden 2000-2020 (2000) is erop gericht het water in en om de stad als bron van levendigheid en sfeer en als bron voor economische ontwikkeling en werkgelegenheid voor bedrijven uit de sectoren toerisme, cultuur, horeca en detailhandel optimaal te benutten. Als doel wordt onder meer gesteld het aantal overnachtingen van de pleziervaart in Leiden uit te breiden, alsmede het aantal rondvaartpassagiers en daarmee de bestedingen en werkgelegenheid in het (water)toerisme. Op lange termijn wordt onder meer een vaarroute voor pleziervaart door het hart van de binnenstad in oost-westrichting geambieerd.

Nota beeldende kunst in de openbare ruimte

Het is van belang om zich bij elk bouwplan van enige omvang en/of ingreep in de stedelijke omgeving – voorzover de gemeente daar initiatiefnemer van is of daar door middel van regelgeving invloed op heeft – af te vragen in hoeverre beeldende kunst een aanvulling op het project kan zijn. Zo dient de mogelijkheid van beeldende kunsttoepassingen – zowel in inhoudelijke als budgettaire zin – in de ontwerpfasen aan de orde te komen. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) zal op de naleving van dit principe toezien.

Geluidsnota Leiden

Op 28 juni 2005 heeft de gemeenteraad van Leiden de geluidsnota vastgesteld. Met de geluidsnota wordt invulling gegeven aan de behoefte om lokaal te kunnen differentiëren en zo meer maatwerk te leveren: een passend geluidsniveau per gebied.

Om hieraan te voldoen is een systematiek ontwikkeld waarbij voor Leiden een gebiedstypering is opgesteld op basis van ruimtelijk/functionele kenmerken en waarbij deze gebiedstypen worden gekoppeld aan een ambitietabel met de bijbehorende gewenste geluidsklassen voor het betreffende gebied. Dit alles passend binnen het wettelijke kader van de Wet geluidhinder.

De geluidsnota kent twee leidende principes:

1. een koppeling van gebiedstypen aan een ambitietabel uitgedrukt in geluidsklassen en
2. voorgevels van woningen (openbaar gebied) mogen meer geluid ontvangen dan achtergevels (privégebied) van woningen (geluidsluw)

De systematiek gaat ervan uit dat voor nieuwe gebieden eerst de functies van het gebied worden bepaald waarmee ook de ambities voor geluid (in termen van geluidsklassen) vastliggen. In de beperkte gedeelten van het (woon)gebied waar meer geluid wordt toegestaan dan volgens het ambitieniveau wenselijk is zal akoestische compensatie worden toegepast.

Voor beoordeling van bestaande situaties geven de ambities het lange termijn ideaalbeeld voor het desbetreffende gebied, dat als referentiekader kan dienen bij de vraag of al dan niet maatregelen in een bestaand gebied moeten worden genomen. De meest noodzakelijke maatregelen zijn in de nota opgenomen in een tabel met uitvoeringsmaatregelen.

Binnen de gemeente Leiden vigeren een aantal water(huishoudkundige) nota's. Het betreft het Waterplan Leiden (2007), gemeentelijk rioleringsplan, Baggerbeheersplan Leiden, en de gemeentelijke Grondwaternota en Aansluitverordening riolering Leiden.

Riolering en grondwater

Conform het vigerende Gemeentelijk rioleringsplan 1999-2003 is het beleid gericht op het verminderen van de vervuiling van het oppervlaktewater door ongezuiverde lozingen en overstorten. Vanaf 2000 wordt bij vervanging van riolering een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel aangelegd en vanaf 2005 dienen alle huishoudens en woonboten te zijn aangesloten op de riolering. De Nota Riolaansluitingen verspreid liggende bebouwing en woonschepen (2000) bevat de maatregelen die de gemeente vanaf

2005 neemt om de laatste ongezuiverde lozingen van afvalwater te saneren. Tevens is in 2001 de Aansluitverordening Riolerings Leiden vastgesteld met de wettelijke verplichting van particulieren huishoudens en bedrijven om aangesloten te zijn op het openbaar riool.

Voor grondwateroverlast heeft de gemeente de Grondwaternota opgesteld. De zorg voor de ontwatering van stedelijk gebied is niet wettelijk geregeld. In de nota is nagegaan of de grondwateroverlast een structureel probleem vormt en hoe problemen daadwerkelijk worden opgelost dan wel in de toekomst worden voorkomen. De gemeente rekent de grondwateroverlast echter niet tot haar formele verantwoordelijkheid.

Het waterbeleid is terug te vinden in de volgende nota's en andere stukken.

Watertoets

Om problemen met wateroverlast te voorkomen, om een goede waterkwaliteit te waarborgen én om de beleving van water voor burgers te vergroten, is de Watertoets in het leven geroepen. De Watertoets is een sinds 2003 verplichte procedure die er voor zorgt dat water en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk moment bij de planvorming worden betrokken.

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De waterparagraaf is een vereiste die volgt uit de Watertoets.

De Handleiding 'Watertoets Leiden. Praktisch omgaan met Watertoets en waterbeleid bij ruimtelijke plannen' geeft alle betrokkenen meer duidelijkheid hoe praktisch om te gaan is met de Watertoets en de watereisen, wensen en kansen. Het is opgesteld in samenspraak met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Gebruik van deze Handleiding en met name het Stappenplan inclusief de invulijst versnelt het planproces. Door vroegtijdig de watereisen in kaart te brengen en hiermee rekening te houden, wordt de goedkeuring van het plan en het verkrijgen van de ontheffing van de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland vergemakkelijkt.

Waterplan Leiden (2007)

Met het Waterplan Leiden hebben de gemeente Leiden en het Hoogheemraadschap van Rijnland afgesproken om gezamenlijk knelpunten in het watersysteem efficiënter op te lossen, kansen te benutten en andere te inspireren om 'Leiden Waterstad' nog beter op de kaart te zetten. In het Waterplan Leiden wordt aan de hand van de volgende vier thema's een visie op het water gegeven: Ruimte voor water, Water als trekpleister, Schoon en gezond water, Water in de wijk. Deze visie is vertaald in een uitvoeringsprogramma 2008-2010 met gezamenlijke maatregelen.

Gemeentelijk rioleringsplan 2004-2008

Het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) is een beleidsmatig en strategisch plan voor de aanleg en beheer van de gemeentelijke rioleringsplan. De technische uitwerking vindt plaats in operationele plannen. Elke 5 jaar wordt door de gemeente een nieuw GRP gemaakt. Het GRP wordt vastgesteld door de raad. In het GRP tot aan 2003 ligt het accent onder meer op milieuhygiënische verbeteringen (terugdringen overstort) en aanleg van een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

Baggerbeheersplan Leiden 2000-2004

Binnen de gemeente Leiden is sprake van een achterstand in de uitvoering van onderhoudsbaggerwerk. Het gaat hierbij om watergangen die in onderhoud zijn bij de gemeente Leiden. Het baggerbeheersplan 2000-2004 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan geeft in concreto de planning aan van de watergangen die in de jaren 2000-2004 gebaggerd gaan worden. Bij de prioritering van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met financiële beleidsmatige en milieuhygiënische aspecten.

Gemeentelijke grondwaternota

De zorg voor de kwaliteit en hoeveelheden grondwater is opgedragen aan de provincie. Wettelijk is echter niet geregeld wie welke taak heeft in het stedelijk grondwaterbeheer. In de grondwaternota wordt,

vooruitlopend op een wettelijke regeling voor het grondwater, aangegeven hoe in Leiden met de problematiek (grondwateroverlast) wordt omgegaan. De nota heeft tot doel om na te gaan of grondwateroverlast een probleem vormt of kan gaan vormen en zo nodig maatregelen te treffen opdat oplossingen worden geboden en problemen in de toekomst voorkomen kunnen worden.

Aansluitverordening riolering Leiden

Particuliere huishoudens en bedrijven zijn verplicht om aangesloten te zijn op het openbaar riool. De aansluiting of de wijziging van de bestaande aansluiting dient door de rechthebbende bij de gemeente te worden aangevraagd.

In de Aansluitverordening zijn de regels en voorwaarden genoemd om tot de aansluiting van percelen op het gemeentelijk rioolstelsel te komen, teneinde de verplichtingen van gemeente en huiseigenaren eenduidig te regelen. De verordening is door de raad vastgesteld.

10 WIJZE VAN BESTEMMEN

10.1 ALGEMEEN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart (6 plankaarten en cultuurhistorische plankaarten), voorschriften en een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwvoorschriften en voorschriften betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. De voorschriften zijn gerelateerd aan de plankaart, zodat kaart en voorschriften in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

10.2 METHODIEK

plankaart

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de voorschriften aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de plankaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

voorschriften

De voorschriften zijn onderverdeeld in zes hoofdstukken, te weten, de inleidende bepalingen, specifieke bepalingen, de bestemmingsbepalingen, de overkoepelende bepalingen, de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen.

10.3 BEPALINGEN

10.3.1 ***inleidende bepalingen (artikel 1 en 2)***

De inleidende bepalingen bevat een tweetal artikelen te weten de begripsbepalingen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waarnodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel.

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

10.3.2 *specifieke bepalingen (artikel 3 tot met 8)*

Deze bepalingen zijn van toepassing op het gehele plangebied en regelen specifieke elementen, zoals de vorm van kappen, de afstand van bebouwing tot waardevolle bomen, het ondergronds bouwen etc. Daarnaast is een aanlegvergunningen stelsel en een stelsel van nadere eisen opgenomen om waar nodig cultuurhistorische elementen te kunnen beschermen.

10.3.3 *Bestemmingen (artikel 9 tot en met 24)*

De bestemmingen regelen de specifieke gebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De bestemmingen zijn zoveel mogelijk op een eenduidige wijze opgesteld. In lid 1 is de doeleindenomschrijving opgenomen, beschreven wordt waarvoor gronden kunnen worden gebruikt. In lid 2 (niet in alle bestemmingen) zijn de nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik opgenomen, het betreft hier hoofdzakelijk het gebruik van de gronden en opstallen voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep. Lid 3 bevat de bebouwingsvoorschriften, beschreven wordt wat op de gronden aan bebouwing is toegestaan. In het vierde lid zijn de eventuele vrijstellingen op de bebouwingsvoorschriften opgenomen en in het vijfde lid is een verwijzing naar het procedurevoorschrift voor vrijstellingen opgenomen. Voorts zijn in sommige gevallen een aantal specifieke bepalingen toegevoegd. Op de kaart wordt binnen de bestemmingen, die grotendeels betrekking hebben op de bestaande bebouwing een onderscheid gemaakt tussen het gedeelte van het perceel, waarop de hoofdgebouwen zijn toegestaan en het gedeelte waar plaats is voor het tuin- of erfgedeelte inclusief bijgebouwen en aanbouwen.

De volgende bestemmingen worden onderscheiden.

Woondoeleinden

In de wijken van de zuidelijke schil vervult de woonfunctie een belangrijke rol. Aan de panden met een woonfunctie is een bestemming voor woondoeleinden gegeven. De woonfunctie komt ook voor in combinatie met andere bestemmingen, zoals bovenwoningen bij winkels of bij maatschappelijke instellingen. Deze komen hierna aan de orde. Overigens is het in het algemeen toegestaan, dat 40 % van de vloeroppervlakte van een woning wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis. Bij iedere woning is een berging toegestaan, terwijl ook een regeling is opgenomen voor het realiseren van aanbouwen e.d. in achtertuinen. Het gedeelte van een perceel, dat niet mag worden bebouwd, is bestemd voor tuin of erf.

Maatschappelijke doeleinden al dan niet gecombineerd met wonen

In de wijken van de zuidelijke schil bevinden zich relatief veel grotere gebouwen of complexen van gebouwen met een maatschappelijke functie variërend van scholen, de universiteit, zorgvoorzieningen, de rechtbank, kerken e.d. Deze gebouwen zijn opgenomen binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden. Deze functies komen in een aantal gevallen voor samen met woonfuncties, zoals bij een verzorgingshuis. Daarnaast kan het wenselijk zijn dat bepaalde gebouwen in de toekomst geheel of gedeeltelijk een woonfunctie krijgen. Deze gebouwen of locaties zijn dan tevens bestemd voor woondoeleinden.

Gemengde doeleinden 1, 2, 3 en 4

Hiermee worden winkels, dienstverlening, horecazaken, kleine kantoren, praktijkruimten, sportscholen e.d. bedoeld. Veelal gaat het om kleinschalige voorzieningen, zoals winkels, een praktijkruimte op de begane grond gecombineerd met bovenwoningen in de verdiepingen. Deze functies komen zowel verspreid, als in meer aaneengesloten concentraties in de wijken voor. Winkels komen vooral voor langs de van oudsher belangrijkste toegangswegen naar de binnenstad, d.w.z. langs de Herenstraat en de Hoge Rijndijk. Binnen de gemengde bestemming zijn ook de horecazaken opgenomen. Op de plankaarten staat precies aangegeven waar en welke soort horecabedrijven zijn toegestaan. Binnen de bestemming Gemengde Doeleinden (GD) zijn - afhankelijk van de categorie - functies onderling uitwisselbaar. Zo is het mogelijk dat in categorie GD 2, als er bijvoorbeeld een dienstverlenend bedrijf vertrekt, er daarna een winkel voor in de plaats komt en omgekeerd ook.

Bedrijfsdoeleinden

In de Tuinstad/Staalwijk en de Hoge Rijndijkbuurt bevinden zich nog enkele grotere en zwaardere bedrijfscomplexen. Deze zijn als zodanig bestemd, waarbij echter bij vertrek van deze bedrijfsfuncties alleen nog de in een woonbuurt passende bedrijfsfuncties zijn toegestaan.

Autoboxen

Deze bestemming is gegeven aan diverse complexen met autoboxen, die op verschillende locaties in het plangebied doorgaans op binnenterreinen worden aangetroffen.

Nutsdoeleinden

Het betreft in het algemeen kleinschalige nutsvoorzieningen verspreid door het plangebied, maar ook het gemaal bij de hoek Lammenschansweg/Zoeterwoudsesingel.

Sport en recreatie

Deze bestemming is gegeven aan de in de Zuidelijke Schil aanwezige sportveldencomplexen en enkele speeltuinen, waaronder de speeltuin in de Tuinstadwijk. Voor de aanwezige gebouwen is een aparte regeling opgenomen binnen deze bestemming.

Tuin

Particuliere tuinen met een groen karakter zijn als zodanig bestemd. Deze tuinen mogen, behoudens paden en terrassen, niet van verharding worden voorzien. Zij mogen ook niet bebouwd worden. Het verhardingsverbod geldt overigens ook voor het openbare groen. Alleen met verlening van een vrijstelling is op beperkte schaal de oprichting van aanbouwen en bijgebouwen mogelijk gemaakt.

Verblijfsgebied

Deze bestemming is gegeven aan alle woonstraten e.d. binnen het plangebied, met een functie voor bestemmingsverkeer en langzaam verkeer, inclusief de ventwegen langs Lammenschansweg.

Verkeersdoeleinden

Doorgaande routes voor gemotoriseerd verkeer zijn bestemd voor verkeersdoeleinden.

Verkeersdoeleinden en Groen

Deze bestemming is gegeven aan de Lammenschansweg met uitsluiting van de ventwegen. Deze weg heeft een belangrijke verkeersfunctie maar ook een groen karakter door o.a. de brede groene middenberm. Binnen deze bestemming is voorts een apart traject ten behoeve van een hoogwaardige openbaar vervoersvoorziening opgenomen. Er wordt ook rekening gehouden met een haltevoorziening.

Spoorwegdoeleinden

Aan de zuidkant grenst het plangebied aan de spoorlijn Leiden-Utrecht. Een kleine strook grond van het plangebied ligt binnen het spoorwegtalud. Deze strook is bestemd voor spoorwegdoeleinden.

Groenvoorzieningen

Kleine parkjes, maar ook het in de wijk aanwezige structuurbepalende overige groen, zijn als zodanig bestemd. Behoudens de aanleg van (wandel) paden e.d. is verharding van deze gronden niet toegestaan.

Water

Het in de wijken aanwezige water is als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming is ook een regeling getroffen voor de aanwezige woonboten.

Molen

De bestaande molen vlak bij de Kanaalweg is als zodanig bestemd. Er is ook rekening gehouden met de bijbehorende molenbiotoop.

Ontwikkelingslocatie (W/GD/P/T)

Hugo de Grootstraat 27/27a

Het betreft een gebouw, dat in gebruik was bij de universiteit. Het is de bedoeling het complex te verbouwen voor overwegend woondoeleinden..

Hugo de Grootstraat 25, 29 en 31

Deze panden die later tegen het monumentale complex zijn aangebouwd, zullen worden gesloopt om plaats te maken voor groen in combinatie met parkeervoorzieningen.

Aan deze locatie is een directe bestemming gegeven. Het betreft een gecombineerde bestemming voor woondoeleinden, gemengde doeleinden, parkeren en tuin. In de bestemming wordt rekening gehouden met maximaal 80 woningen en maximaal 800 m² voeroppervlakte ten behoeve van functies voor gemengde doeleinden, bestaande uit maatschappelijke doeleinden, publieksgerichte dienstverlening, detailhandel en kantoren.

Voorts is er een aantal randvoorwaarden opgenomen t.a.v. het parkeren. Parkeerplaatsen dienen zo veel mogelijk aan het zicht te worden onttrokken. Verder zal een zo veel mogelijke groene inrichting van de buitenruimte moeten worden bereikt.

Ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o. MD/W/GD, W 1t/m5, M/W(o), GVT, Wa

Het betreft een locatie gelegen tussen de Lammenschansweg, Lorentzkade, Zoeterwoudsesingel en een sportveldencomplex.

In dit gebied bevinden zich nu diverse voorzieningen. Het betreft de praktijkschool, de Lorentzhof (een verzorgingstehuis voor ouderen) en de Stichting de Bruggen (een orthopedagogisch instituut voor specialistische zorg aan verstandelijk gehandicapte kinderen en jongeren tot 18 jaar). De Lorentzhof heeft behoefte aan nieuwbouw, omdat haar huidige gebouw niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Daarnaast vindt er een verschuiving plaats in capaciteit, minder intramurale plaatsen ten gunste van meer extramurale zorgverlening. Voor deze extramurale zorgverlening is er behoefte aan voldoende zorgwoningen in de directe nabijheid van het nieuwe verzorgingshuis. Stichting De Bruggen kampt met hetzelfde probleem en wil het huidige gebouw renoveren, uitbreiden en mogelijk nog een deel nieuwbouw realiseren. De praktijkschool zal op een andere locatie in de stad worden ondergebracht. Er is behoefte aan herontwikkeling van dit gebied in combinatie met woningbouw.

Omdat de ontwikkeling van dit plangedeelte inmiddels meer is uitgekristalliseerd, zal het worden aangegeven als ontwikkelingslocatie, dat is onderverdeeld in verschillende subbestemmingen, waarbij de bebouwingsenveloppen (W1 t/m 5 voor de woningen, MD/W/GD voor de nieuwbouw van het verzorgingstehuis, MD/W(o) voor de nieuwbouw voor het orthopedagogisch instituut staan aangegeven en de nader in te richten openbare ruimten GVT (groen, verblijfsgebied, tuin) en Wa (water) inclusief de half ondergrondse parkeervoorziening, aangeduid met -p. De uitwerkingsbevoegdheid is hierbij vervallen. Wel moet het plan aan bepaalde beeldkwaliteitseisen voldoen. Artikel 24 van de voorschriften is op deze ontwikkelingslocatie van toepassing.

In paragraaf 8.1.1 is een uitvoerige beschrijving opgenomen over de invulling van het gebied en de hiervoor geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten.

10.3.4 ***overkoepelende bestemmingen (artikel 25 t/m 28)***

In de overkoepelende bestemmingen zijn de beschermingsbepalingen opgenomen voor het beschermde stadsgezicht, de beschermingszone van de molenbiotoop en de beschermingsbepalingen voor terrein met archeologische waarden. Voorts zijn er een aantal bepalingen toegevoegd over watercompensatie binnen ontwikkelingslocaties.

10.3.5 ***algemene bepalingen (artikel 29 t/m 34)***

De algemene bepalingen bevat zes artikelen. De regeling voor bestaande maten bevat een overgangsregeling indien maatvoeringen in het bestemmingsplan onjuist blijkt te zijn. De gebruiksbepaling bepaalt dat het verboden is gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Op grond van de algemene vrijstellingsbepaling kan vrijstelling verleend worden van het bestemmingsplan in verschillende specifieke gevallen. Het betreft hier vrijstelling van de maatvoering, overschrijding van bouwgrenzen, het creëren van (onder-)doorgangen, samenvoeging van gebouwen, toestaan van een groter vloeroppervlak bij een aan huis gebonden beroep, toestaan van bedrijvigheid in een hogere categorie en het toestaan van horeca in een hogere horecacategorie.

De wijzigingsbevoegdheden zien op de wijzigingsgebieden en drie meer algemene wijzigingsbevoegdheden in het plan. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn specifieke voorwaarden gekoppeld waaraan bij de wijziging aan voldaan moet worden. De algemene wijzigingsbevoegdheden zien op de verschuiving van bestemmingsgrenzen, laten vervallen van woonbotenligplaatsen en het wijzigingen van de terreinen van archeologische waarden. In paragraaf 8.1.9 zijn de randvoorwaarden in het kader van wijzigingsbevoegdheden voor ontwikkelingslocaties al behandeld.

10.3.6 ***overgangs- en slotbepalingen (artikel 35 en 36)***

In het artikel Overgangsbepalingen worden regels gegeven m.b.t. het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken in afwijking van de bepalingen van het plan.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht kunnen door het overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Woningwet die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt. Wel kan met een beroep op het overgangsrecht een aanvraag worden ingediend voor de verbouw van een illegaal bouwwerk. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet wordt vergroot. Als uitzondering op het overgangsrecht is opgenomen gebruik welke reeds in strijd was met het voorliggende bestemmingsplan.

Hiervoor is al aangegeven dat zonder vergunning gebouwde vergunningplichtige bouwwerken bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet zonder meer gelegaliseerd worden op basis van het overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Gezien het voorgaande is in de overgangsbepaling opgenomen dat het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan van het overgangsrecht is uitgesloten. Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan.

Via het artikel Strafbepaling worden overtredingen van de gebruiksbepalingen als een strafbaar feit aangeduid. De strafmaat van de overtredingen is nader bepaald in de Wet op de economische delicten. Deze bepaling betreft de strafrechterlijke handhaving die in principe los staat van bestuursrechterlijke handhaving die niet op dit artikel is gebaseerd.

In het artikel Slotbepaling is de citeertitel van het bestemmingsplan opgenomen.

11 HANDHAVING

De gemeente Leiden heeft in het kader van de handhaving van voorschriften inzake het bouwen en wonen in 2003 een (concept) handhavingsnota opgesteld. In deze nota "Handhaving, in beginsel een plicht" zijn de speerpunten voor handhaving benoemd.

Voor een totaalbeeld van de wijze waarop de gemeente haar voorschriften inzake het bouwen en wonen handhaaft wordt verwezen naar deze nota. Hieronder wordt op hoofdlijnen aangegeven op welke wijze handhaving plaatsvindt van de bestemmingsplanvoorschriften en welke middelen de gemeente tot haar beschikking heeft om effectief te handhaven. In dat verband wordt verwezen naar de volgende speerpunten in de nota:

- versterking van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit;
- versterking van de kwaliteit van de leefruimte.

11.1 VERSTERKING VAN DE RUIMTELIJKE EN ARCHITECTONISCHE KWALITEIT

Het versterken van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit heeft betrekking op de handhaving van het karakteristieke historische Leidse stadsbeeld waarin monumenten en archeologie een belangrijke rol spelen en op onder meer het gemeentelijk optreden tegen aantasting van monumenten (illegale bouw en sloop).

In de Leidse Monumentennota 1991 heeft de gemeente aangegeven dat controle en handhaving met betrekking tot monumenten meer aandacht moeten krijgen. Daartoe wordt gestreefd naar een lik-op-stuk beleid. Aangezien er bij monumenten sprake is van cultureel erfgoed en herstel in de oude toestand niet (altijd) mogelijk is (onherstelbare schade), is het van belang dat hierbij het meest effectieve instrumentarium wordt toegepast: bestuursdwang dan wel het opleggen van een dwangsom. Ook is het mogelijk om door middel van het strafrecht te handhaven. In de toekomst zal deze vorm worden uitgebreid. Op dit moment wordt hiervoor beleid ontwikkeld.

Versterking van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit wordt ook bereikt door toetsing van bouwplannen aan de Welstandsnota. Op grond van de nieuwe Woningwet 2003 moet iedere gemeente met ingang van uiterlijk 1 juli 2004 een Welstandsnota hebben. Deze nota geeft invulling aan het begrip "redelijke eisen van welstand" waarop bij bouwvergunningverlening moet worden getoetst. Wanneer zonder of in afwijking van een verleende vergunning wordt gebouwd, zal handhavend worden opgetreden. Het ontwerp van de gemeentelijke Welstandsnota heeft van 19 januari tot 1 maart ter inzage gelegen in het kader van de inspraak.

11.2 VERSTERKING VAN DE KWALITEIT VAN DE LEEFRUIMTE

Handhaving van het ruimtelijke beleid is van belang voor de ruimtelijke kwaliteit en de inrichting die in het bestemmingsplan staan omschreven. De algemene doelen van handhaving en het specifieke doel voor wat betreft het bestemmingsplan – een goede ruimtelijke ordening – kunnen alleen worden bereikt als er op een goede en structurele wijze wordt gehandhaafd en het bestemmingsplan ook daadwerkelijk handhaafbaar is.

De aanleiding voor gemeentelijk optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening ligt in het bouwen zonder of in afwijking van de verleende bouwvergunning en/of het handelen in strijd met de gebruiks-bepalingen van het bestemmingsplan. In de praktijk richt de handhaving zich vooral op bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Daarbij wordt prioriteit gegeven aan overtredingen die gevaar, brand of constructieve onveiligheid opleveren dan wel overlast veroorzaken. Het handelen in strijd met de ge-bruiks-bepalingen wordt slechts incidenteel aangepakt op basis van constatering door de inspecteur of door signalen: overlast of klachten en signalen van omwonenden. Met betrekking tot de uitoefening van structureel toezicht wordt beleid ontwikkeld.

11.3 WIJZE VAN HANDHAVING

In de nota "Handhaving, in beginsel een plicht" heeft de gemeente aangegeven hoe zij handhaaft. Voordat aan handhaving wordt toegekomen, moet eerst een aantal stappen worden doorlopen. In de eerste plaats is er het traject van vergunningverlening. Vergunningverlening vindt plaats als een plan voorzien van een vergunningaanvraag is ingediend en bij toetsing geconstateerd is dat het plan voldoet aan de daaraan te stellen eisen en de op het plan van toepassing zijnde regelgeving. Na de vergunningverlening mag het plan worden uitgevoerd. In deze situatie is sprake van preventief toezicht. Met preventief toezicht wordt bevorderd dat een voorgenomen activiteit ook daadwerkelijk overeenkomstig de regelgeving wordt uitgevoerd. Het instrument van een vergunning vormt derhalve een kader ter bevordering van de naleving van regelgeving.

Vervolgens wordt er toezicht gehouden op de naleving van de voorschriften dan wel of gebouwd wordt met de vereiste en conform de verleende vergunning(en). In dat geval is er sprake van repressief toezicht. Wanneer uit het toezicht blijkt dat er sprake is van een met wet- en regelgeving strijdige situatie, vindt overleg plaats met de overtreder over hoe en wanneer deze illegale situatie kan worden beëindigd. Wanneer de illegale situatie blijft voortduren, vindt er – met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur – een belangenafweging plaats waaruit de conclusie kan worden getrokken dat er bijzondere redenen zijn om handhaving (tijdelijk) uit te stellen dan wel achterwege te laten. Wanneer hiervan geen sprake is, vindt handhaving (sanctionering) plaats waarbij er (bestuurs-rechterlijke) sancties worden opgelegd, bestuursdwang dan wel een last onder dwangsom.

Ingeval er sprake is van een (zeer) spoedeisende situatie, zoals gevaar of ernstige hinder, kan het overleg en de voorlopige aanschrijving achterwege blijven en wordt onmiddellijk opgetreden (door bijvoorbeeld stillegging van de bouw, verzegeling van een pand).

Handhaving vindt plaats in een aantal werkstappen. De belangrijkste werkstappen zijn:

- 1 constatering/overleg/toezicht;
- 2 de vooraanschrijving (ontwerpbeschikking, zienswijze);
- 3 de aanschrijving/inschrijving in het kadaster
- 4 de feitelijke uitvoering;
- 5 de bezwaar- en beroepsmogelijkheden;
- 6 invordering dwangsom/kostenverhaal bestuursdwang;
- 7 dwangbevel.

12 UITVOERBAARHEID

12.1 INSpraakPROCEDURE

Het voorontwerp bestemmingsplan is met ingang van 4 april 2006 tot en met 15 mei 2006 ter inzage gelegd in het kader van de Inspraakprocedure gebaseerd op de gemeentelijke Inspraakverordening. Daarvan is voorafgaand mededeling gedaan in de Stadskrant. Tot en met 15 mei 2006 konden schriftelijke reacties aan Burgemeester en Wethouders worden gezonden. Tevens bestond de mogelijkheid mondelinge en digitale reacties in te dienen. Alle ingekomen reacties konden in behandeling worden genomen. Er is medio april voorts een folder huis aan huis verspreid in het plangebied. Daarin is het plan in grote lijnen beschreven en worden de ontwikkelingslocaties toegelicht. Tenslotte is op 24 april 2006 een inspraakbijeenkomst gehouden in het Stadsbouwhuis die vrij goed bezocht was. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt dat aan deze inspraakrapportage is toegevoegd. De toen gemaakte opmerkingen en de gestelde vragen komen grotendeels terug in de schriftelijk ingekomen reacties, zodat niet afzonderlijk teruggekomen behoeft te worden op hetgeen tijdens de inspraakbijeenkomst is gezegd of gevraagd.

Het aanwijzingsvoorstel Beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil is gelijktijdig de inspraak in gebracht. De inspraakreacties, die daarop betrekking hebben worden in aparte nota besproken. Hier voorziet de wet in een aparte procedure gebaseerd op de Monumentenwet.

Tevens zijn in deze inspraaknota de resultaten van het wettelijke voorverleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties opgenomen.

Als gevolg van dit overleg zijn alsnog de ontbrekende delen uit het aanwijzingsvoorstel beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil toegevoegd aan het plangebied. Voorts zijn de gronden betrokken bij een eventuele spoorwegverdubbeling toegevoegd aan het plangebied. Deze inspraaknota is op 24 april 2007 vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. De nota is vervolgens verstuurd naar degenen die een reactie hadden uitgebracht op het voorontwerp-bestemmingsplan.

Overeenkomstig het college besluit van 24 april 2007 is over deze toegevoegde delen een aparte inspraakprocedure gehouden, bestaande uit verspreiding van een huis aan huis brief, publicatie in het Leids Nieuwsblad, terinzagelegging van kaartjes en een beschrijving van de toegevoegde delen d.d. 21 mei tot 2 juli 2007 en een informatieavond d.d. 11 juni 2007. Er zijn naar aanleiding van de inspraakprocedure over de uitbreiding van het plangebied geen reacties binnen gekomen. Wel is bij de behandeling van een kredietvoorstel voor de sanering en bouwrijp maken van het perceel Rijnkade tussen 6 en 8 in de raad op 16 oktober 2007 (nr.: 070117) afgesproken, dat het aantal woningen op de zogenaamde Bracol locatie van 15 wordt teruggebracht tot 13.

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt hiernaast nog rekening gehouden met een uitbreidingsmogelijkheid van het clubgebouw van TRIGON, dat zich tegenover de Cronesteinkade bevindt en noodzakelijk is om accommodatie voor naschoolse kinderopvang in onder te kunnen brengen. Het is de bedoeling dat voor dit bouwplan op korte termijn een procedure op basis van artikel 19 lid 2 van de Ruimtelijke Ordening wordt gestart. Dit betreft een actuele ontwikkeling, die nog niet in inspraakrapport naar voren was gebracht.

Het is voorts wenselijk gebleken voor het complex Haagweg 4, dat bestaat uit een voormalig schoolgebouw, waarin nu ateliers zijn ondergebracht en dat een bestemming heeft gekregen voor maatschappelijke doeleinden (MD), een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in de planvoorschriften. Voor dit voormalige schoolgebouw, nu in gebruik t.b.v. ateliers is een restauratieplan ontwikkeld, dat uitgaat van het huidige gebruik. Op termijn zijn echter ook andere functies denkbaar in dit gebouwencomplex, zoals woningen en een café – restaurant . Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, evenals ten behoeve van een beperkt aantal bouwkundige aanpassingen, zodat de exploitbaarheid ook op termijn wordt gewaarborgd.

Een en ander heeft tot gevolg dat de plankaart en beschrijving en zonodig ook de voorschriften op deze punten nog zijn aangepast in het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil.

In de bij de inspraaknota opgenomen staat van wijziingen worden de aanpassingen op het voorontwerp bestemmingsplan behandeld. Het betreft ook diverse ambtshalve aanpassingen, die nodig bleken te zijn ter verbetering van het plan of voortvloeien uit actuele ontwikkelingen met betrekking tot het plangebied. Het inspraakrapport maakt deel uit van het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil.

Het Inspraakrapport ligt mede ter inzage gedurende de vervolgprocedure zodat daarvan steeds kennis genomen kan worden. De zienswijzen die bij de vaststellingsprocedure ingediend kunnen worden zullen komen terecht in het raadsvoorstel. Ook dat stuk zal beschikbaar zijn, zodat goed nagegaan kan worden hoe omgegaan is met inspraakreacties en zienswijzen.

12.2 OVERLEGPROCEDURE

Het voorontwerp bestemmingsplan is op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening verzonden aan diverse instanties voor commentaar.

De op- en aanmerkingen zijn inmiddels ontvangen en in de stukken verwerkt. Het art. 10 Bro overleg is in het Inspraakrapport verantwoord. De instanties die in het kader van die procedure zijn geraadpleegd hebben een exemplaar van het Inspraakrapport ontvangen zodat nagegaan kan worden op welke manier aanbevelingen zijn verwerkt. Zoals in de beschouwing over de inspraakprocedure naar voren is gebracht is naar aanleiding van het gevoerde overleg het plangebied

12.3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorontwerp bestemmingsplan Zuidelijke schil lijkt op voorhand financieel haalbaar. Binnen het plangebied zijn een aantal ruimtelijke projecten benoemd die de komende jaren zullen worden gerealiseerd. De plannen waar gemeentelijk grondgebied bij betrokken is, worden na een projectbesluit, financieel verantwoord in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties Leiden en indien er sprake is van tekorten worden deze aangevuld vanuit de Vereveningsreserve Grondexploitaties. Jaarlijks wordt deze financiële verantwoording van de afdeling Grondzaken met een doorkijk naar de toekomst door de Raad vastgesteld.

Betreft het locaties, die volkomen autonoom zonder grondpositie van de gemeente ontwikkeld kunnen worden, dan draagt de autonome partij volkomen de verantwoordelijkheid voor de financiële haalbaarheid van het plan. De ontwikkelende partij overlegt een exploitatie waarmee aangetoond wordt dat de ontwikkeling financieel haalbaar is. Indien er voor de gemeente kosten zijn verbonden aan planvorming en aansluiting op openbaar gebied dan worden deze kostenposten in een overeenkomst vastgelegd en op de ontwikkelende partij verhaald.

De economische uitvoerbaarheid van dit beheergerichte deel van het bestemmingsplan kan derhalve geacht te zijn aangetoond.

Ontwikkelingen

Binnen het voorontwerp bestemmingsplan zijn een aantal locaties aangewezen waar nog ontwikkelingen mogelijk zijn. De grondposities van deze locaties zijn ten dele gemeentelijk en gedeeltelijk met grondposities van derden.

De locatie Lammenschansweg, Lorentzkade, Zoeterwoudsesingel

Is ten dele een gemeentelijk plan met grondposities van gemeente en zorginstellingen. Het plan bevindt zich in de definitiefase. In principe gaan we er van uit dat het plan voldoende kostendragers bevat om het zonder externe bijdragen, budgetneutraal te kunnen realiseren.

Naast nieuwbouw voor de zorginstellingen bevat het programma sociale huur- en koopwoningen in de verhouding van ongeveer 50-50.

Voor de ondergrondse parkeervoorziening levert de gemeente een financiële bijdrage om in de onrendabele top op het parkeren voor de sociale huurwoningen in het plan tegemoet te komen. De betrokken woningcorporatie neemt zelf het eventuele tekort op de vastgoedexploitatie voor haar rekening.

Ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie wordt een rioolgemaal verplaatst naar een bestaand gemaalgebouw binnen de singel.

Buiten het projectgebied is vergroting van wateroppervlak voorzien als onderdeel van een herinrichtingsplan voor een deel van het naastgelegen sportterrein naar uitbreiding van openbaar groen.

Locatie voormalige Wasserij Dingjan, hoek Zoeterwoudsesingel/Hoge Rijndijk

Dit is een volkomen autonoom plan zonder grondpositie van de gemeente. En waar de kosten voor de gemeente, die zijn verbonden aan de planvorming en aansluiting op openbaar gebied, in een overeenkomst worden vastgelegd en in principe op de ontwikkelende partij worden verhaald.

Interne verbouwing voor wonen en deel sloop gebouwen universiteit aan de Hugo de Grootstraat 25, 27, 29, 31 en 32

Hier stelt het bestemmingsplan particulieren in de gelegenheid om op eigen grond een initiatief te realiseren. De kosten komen voor rekening van de belanghebbende. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen kosten verbonden. De ontwikkelende partij overlegt een exploitatie waarmee aangetoond wordt dat de ontwikkeling financieel haalbaar is. Voor eventuele aanpassingen aan de infrastructuur en de medewerking aan de planvorming sluit de gemeente een exploitatieovereenkomst waarbij ook eventuele planschade op de ontwikkelaar kan worden verhaald.

Uitbreiding universiteitsbibliotheek aan de Maliebaan

Dit is een volkomen autonoom plan zonder grondpositie van de gemeente. En waar de kosten voor de gemeente, die zijn verbonden aan de planvorming en aansluiting op openbaar gebied, in een overeenkomst worden vastgelegd en in principe op de universiteit worden verhaald.

Lammenschansweg deel traject Hoogwaardig Openbaar Vervoerlijn

Het betreft een deel van dit traject, dat gericht is op een beter openbaar vervoer in de regio.

De gemeente heeft in haar begroting, met steun van Rijk en Provincie, voldoende middelen gereserveerd om de aanleg en het beheer van een Hoogwaardige Openbaar Vervoerlijn mogelijk te maken.

Verbouwing winkelpand achter de Hoge Rijndijk 94 en 96 "la Cunina"

Hier stelt het bestemmingsplan particulieren in de gelegenheid om op eigen grond een initiatief te realiseren. De kosten komen voor rekening van de belanghebbende. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen kosten verbonden. De ontwikkelende partij overlegt een exploitatie waarmee aangetoond wordt dat de ontwikkeling financieel haalbaar is. Voor eventuele aanpassingen aan de infrastructuur en de medewerking aan de planvorming sluit de gemeente een exploitatieovereenkomst waarbij ook eventuele planschade op de ontwikkelaar kan worden verhaald.

Locatie Bracolterrein tussen Rijkade 6 en 8

Op dit terrein, dat al eerder door de gemeente is verworven op basis van het stadsvernieuwingsplan Zeeheldenbuurt, worden 13 woningen gebouwd. Het zal voor die doeleinden worden uitgegeven. Voor de sanering en het bouwrijpsaken heeft de raad op 16 oktober 2007 een krediet beschikbaar gesteld.

Locatie bedrijven Bloemistenlaan

Hier stelt het bestemmingsplan de gemeente en/of particulieren in de gelegenheid om woningen te realiseren op een plek waar nu twee bedrijven staan. Het plan bevindt zich nog in de initiatieffase, waarbij het nog onduidelijk is of het plan voldoende kostendragers bevat om het plan, zonder externe bijdragen, budgetneutraal te kunnen realiseren. Het is de gemeente veel aan gelegen om deze twee bedrijven, die midden in een woonwijk staan en daar voor overlast zorgen, te verplaatsen. Indien noodzakelijk zal de gemeente bijdragen vrij maken uit de Vereveningsreserve Grondexploitaties, bestemmingsreserve Duurzame Investerings en de bestemmingsreserve Bodemsanering omdat er vermoedelijk bodemvervuiling zal worden aangetroffen.

Locatie Motorhuis Hoge Rijndijk

Hier stelt het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor waarbij het mogelijk wordt om woningen en eventuele nog andere niet woonfuncties op de begane grond te realiseren. Vooral nog is de grond eigendom van particulieren. De kosten die noodzakelijk zijn om de locatie te herontwikkelen komen voor rekening van de particuliere belanghebbende. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen kosten verbonden. De ontwikkelende partij dient te zijner tijd een vastgoedexploitatie te overleggen, die getoetst wordt door de gemeente, en waarbij dient te worden aangetoond dat de ontwikkelingen financieel haalbaar zijn. Voor eventuele aanpassingen

aan de infrastructuur en de medewerking aan de planvorming sluit de gemeente een exploitatieovereenkomst waarbij ook eventuele planschade op de ontwikkelaar kan worden verhaald.

Locatie hoek Verdamstraat/Hoge Rijndijk (Colijn meubelen en dierenweitje)

De kans bestaat dat opnieuw in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw wordt opgenomen. Vooralsnog is de grond eigendom van particulieren. De kosten die noodzakelijk zijn om de locatie te herontwikkelen komen voor rekening van de particuliere belanghebbende. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen kosten verbonden. De ontwikkelende partij dient te zijner tijd een vastgoedexploitatie te overleggen, die getoetst wordt door de gemeente, en waarbij dient te worden aangetoond dat de ontwikkelingen financieel haalbaar zijn. Voor eventuele aanpassingen aan de infrastructuur en de medewerking aan de planvorming sluit de gemeente een exploitatieovereenkomst waarbij ook eventuele planschade op de ontwikkelaar kan worden verhaald.

Locatie van de Lorentzschool aan de Lorentzkade

In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geschapen om een nieuw schoolgebouw te combineren met woningen, die voorzien worden van ondergrondse parkeervoorzieningen. De gemeente is eigenaar van de grond maar zal in elk geval voor de ontwikkeling van de woningen een contract afsluiten met een particuliere projectontwikkelaar of woningbouwcorporatie. De opbrengst van de verkoop van de grond onder de woningen moet minimaal opwegen tegen de kosten die voor de gemeente zijn verbonden aan de planvorming en de aansluiting op het openbaar gebied. Dit project is inmiddels in uitvoering genomen. De school is in het nieuwe schooljaar van 2009 geopend.

Locatie van de St Jozefschool aan de Oppenheimstraat

In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geschapen om de bestaande school te combineren met woningen, waarbij wordt gekozen voor een half verdiepte gebouwde parkeervoorziening. De gemeente is eigenaar van de grond maar zal in elk geval voor de ontwikkeling van de woningen een contract afsluiten met een particuliere projectontwikkelaar of woningbouwcorporatie. De opbrengst van de verkoop van de grond onder de woningen moet minimaal opwegen tegen de kosten die voor de gemeente zijn verbonden aan de planvorming en de aansluiting op het openbare gebied.

Haagweg 4

Voor dit voormalige schoolgebouw, nu in gebruik t.b.v. ateliers is een restauratieplan ontwikkeld, dat uitgaat van het huidige gebruik. Op termijn zijn echter ook andere functies denkbaar in dit gebouwencomplex, zoals woningen en een café – restaurant. Hier voor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, evenals ten behoeve van een beperkt aantal bouwkundige aanpassingen, zodat de exploitatie ook op termijn wordt gewaarborgd. Over het renovatieplan heeft de gemeenteraad in januari 2009 een besluit genomen. Met de uitvoering is inmiddels begonnen.

**Vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 12 november 2009
no. (RV 09.0026)**

de griffier
mw. E.H.T. van der Vlist

de voorzitter
drs. H.J.J. Lenferink

Bijlage 1 Lijst monumentale bomen

De peildatum van deze lijst is juli 2003. De lijst is een nog niet vastgestelde aanvulling op de vastgestelde lijst van 1994. Momenteel vindt een nieuwe inventarisatie van monumentale bomen in heel Leiden plaats. De nieuwe lijst zal nog worden vastgesteld.

Categorie A.	Monumentale bomen	10
Categorie B	Bijzonder/waardevol	
	individuele bomen	63
	parken/groengebieden	2
	boomstructuren(lanen/straten)	176
Categorie C	herdenkingsbomen	1

eigendom	categorie	aantal	boom- soort	opname datum
	Categorie A	10		
part.	Hoge Rijndijk 25	3	platanen	1994
part.	Witte Singel 38	1	rode beuk	2000
part.	Witte Singel 83	5	eiken	1994
part.	Witte Singel 105	1	rode beuk	?
	Categorie B -- individueel	63		
gem	v/d Brandelerkade	1	populier	1994
	De Rieustraat	3	iepen	1994
part.	Burggravenlaan 2	1	venijnboom	2000
part.	Burggravenlaan 7	1	moerascypres	2000
part.	Burggravenlaan 11	2	beuken	2000
		2	esdoorns	2000
part.	Cobetstraat	1	zwarte noot	1994
part.	P.J. Blokstraat	1	vleugelnoot	2003
part.	Fruinlaan 4	1	els	2000
part.	Fruinlaan 6	1	els	2000
part.	Fruinlaan 11	1	wilg	2000
part.	Fruinlaan 12	1	berk uit 1935, omtrek 224	2000
part.	Fruinlaan 13/15	3	haagbeuken	2000
		1	wilg	2000
part.	De Gijselaarstraat 8	1	ceder	2000
part .		4	haagbeuken	2003
part.	Hoge Rijndijk 13	1	vleugelnoot	2000
part.	Hoge Rijndijk 23	1	beuk	2000
part	Hoge Rijndijk 31	1	ceder	
part	Hoge Rijndijk 48	3	venijnbomen	2000
part	Kanaalstraat 68	1	els	2000
part.	Kanaalweg 29a	1	ceder	2000
part .	Kanaalweg	7	iepen	2000
part.	Kernstraat 9	1	walnoot	2000
part.	Kernstraat 11	1	ceder	2000
gem	Lorentzkade/Zeevanlaan	4	populieren	2000

gem	Meijerskade<Burggravenlaan	1	kastanje	2000
part.	Pioenstraat12	1	kastanje	2000
gem	Plansoentje t.o Van Disselbrug	2	populieren	2000
.				
part.	Roomburgerlaan 2	1	venijnboom	2000
gem	Roomburgerlaan speelterrein	4	esdoorns	2000
part.		1	els	2000
	Witte Rozenstraat 37	1	wilg	1994
part.	Witte Rozenstraat 57	1	kastanje	2003
part	zoeterw.singel 62	1	wilg	1994
.				
part.		1	slangenden	1994
part.		1	esdoorn	1994
part.		1	beuk	1994
gem	Zoeterw.singel/Van Disselbrug	1	tamme kastanje	2000
	Lammensch.weg/Zoeterw.singel	1	iep (schoolgebouw)	2003
		1	gingo	2003
	Categorie B	2		
	-- parken/gebieden			
part	Justus Carelhuis			1994
gem	Oud Hortuszicht			2003
	Categorie B	176		
	-- Boomstructuren			
gem	Zoeterwoudse singel			
gem	Witte singel			
gem	Kanaalweg			
gem	Lammenschansweg			
gem	Burggravenlaan	22	krimlinden	1994
		4	italiaanse populieren	1994
		19	linden	1994
	van Brandelerkade			
gem	de Sitterlaan	44	platanen	1994
gem	gem Cobetstraat	27	haagbeuken	1994
gem	Lorentzkade	1	populier	1994
		20	haagbeuken (onevenzijde)	1994
		13	populieren (midenberm)	1994
gem	Koninginnelaan	20	haagbeuken (evenzijde)	1994
		6	it. populieren (middenberm)	1994
gem	Kastanjekade		kastanjes	
	Zijlsingel			
	Categorie C	1		
gem	Zeemanlaan	1	linde (bevrijdingsboom)	1994

Bijlage 2

Lijst beeldbepalende panden, rijks- en gemeentelijke monumenten september 2009

BB :beeldbepalend pand

RM : rijksmonument

GM : gemeentelijk monument

Op grond van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening zijn alle rijks- en gemeente monumenten opgenomen in een openbaar register. Dit register is bij de gemeente in te zien.

STRAATNAAM (alfabetisch)	HUISNUMMERS MET STATUS	STATUS
Acaciastraat	1-25(doorlopend), 27	BB
Andries Schotkade	1, 2, 3	BB
Bakhuis Roozenboomstraat	1-39(doorlopend)	BB
Bilderdijkstraat	1, 2, 3/3a-e, 4, 17, 17a, 18	GM
Bilderdijkstraat	5-16(doorlopend)	BB
Bloemistenlaan	33-45, 45a, 46, 47, 47a, 48-50	BB
Burggravenlaan	2	RM
Burggravenlaan	11	GM
Burggravenlaan	1, 3-10(doorlopend), 12-30(even)	BB
Buys Ballotstraat	1, 2, 2a-b, 3-21(doorlopend), 21a-b, 22-77(doorlopend)	BB
Cobetstraat	1, 1a, 2-14(doorlopend), 14a, 15, 16, 16a, 17, 18, 18a, 19, 20, 20a, 21-27(oneven), 28, 29, 31-36(doorlopend), 38-42(even), 43-48(doorlopend), 50-79(doorlopend), 81-95(oneven)	BB
Cobetstraat	1, 1a	AIP
Cronesteinkade	2-8(even), 8a, 10-32(even)	BB
Dahliastraat	25, 26, 26a	BB
De Goejstraat	1-34(doorlopend)	BB
De Laat de Kanterstraat	1-6, 6a-b, 7, 9-13(doorlopend), 13a, 14, 15a-b, 16-27(doorlopend), 27a, 28, 28a-b, 29, 30, 30a-b, 31-44	BB
De Meij van Streefkerkstraat	25-58(doorlopend), 60	BB
De Ridderstraat	1-11(doorlopend), 12-22(even)	BB
De Sitterlaan	1, 1a, 2, 2a-b, 3/3a-14/14a(doorlopend), 15, 16/16a-66/66a(even), 68-104(even), 106, 106a-t, 108-116(even), 19-87(oneven), 87a, 89-143(oneven)	BB
Dozystraat	11-29(oneven)	BB
Drie Octoberstraat	1, 3/3a-11/11a(oneven), 12 t/m 18, 45/45a(doorlopend), 47 t/m 51, 53 t/m 63a, 65, 65a	BB
Du Rieustraat	2	BB
Duivenbodestraat	11, 11a-b	GM
Franchimontlaan	1-18(doorlopend), 19-45(oneven)	BB
Fruinlaan	1, 1a, 2-12 (doorlopend), 14, 16	BB
Fruinlaan	13, 15, 18	GM
Fruinlaan	1a	AIP
Gerrit Doustraat	2, 2a, 6-12(even), 31-95(oneven)	BB
Gerrit Doustraat	1, 1a, 3-27(oneven), 29, 29a	GM
Gerrit van der Laanstraat	2-22(even)	BB
Groenhovenstraat	1-6(doorlopend), 6a-d, 7-18(doorlopend), 18a, 19-26 (doorlopend)	BB
Haagweg	2, 4	GM
Hartmanstraat	1, 2, 2a, 3-30(doorlopend), 32, 33	BB
Herenstraat	2, 2a, 3, 5, 5b-c, 11, 11a, 27, 43d-e, 45, 62, 89-129(oneven), 130-149(doorlopend), 151	BB

Hoge Rijndijk	1, 1a-c, 3, 3a, 5, 6-12(even), 19, 22-26(even), 27-32(doorlopend), 32a, 33-43(oneven), 44-47(doorlopend), 47a, 49, 51, 51a-b, 55-67(oneven), 68, 68a, 69, 70, 70a, 71, 72-82(even), 83, 84, 85-93 (oneven), 128-140, 140a (even),142-152(even)	BB
Hoge Rijndijk	13-17(oneven), 21, 23	GM
Hoge Rijndijk	23b-y, 25, 25(bij),156a	RM
Hugo de Grootstraat	1-22	BB
Hugo de Grootstraat	23, 23a, 24	GM
Hugo de Grootstraat	27, 28, 30, 32	RM
Hugo de Vriesstraat	1, 2, 2a-c, 3-13(doorlopend), 13a-b, 14, 16-58(doorlopend), 58a, 59-80(doorlopend), 82-90(even)	BB
Hyacinthenstraat	1-8(doorlopend), 14/14a-16/16a(even), 17, 18/18a-21/21a(doorlopend), 22, 23/23a-27/27a(doorlopend), 28, 29, 29a, 30	BB
Jan van Goyenkade	1, 1a-b, 2, 3, 4, 4a, 5-11(doorlopend), 16-19(doorlopend), 20, 20a-e, 21, 21a, 22-43(doorlopend)	BB
Jan van Goyenkade	12-15(doorlopend)	GM
Jan van Goyenkade	44	RM
Justus Carel Huis	1-12(doorlopend)	BB
Kamerlingh Onnesplein	1-3(doorlopend)	BB
Kanaalstraat	1, 2, 2a, 3-50(doorlopend)	BB
Kanaalweg	18-29(doorlopend), 29a	BB
Kanaalweg	80	RM
Kapteynstraat	1-38(doorlopend), 39, 39a, 40-61(doorlopend)	BB
Kastanjestraat	1-18(doorlopend), 22-33(doorlopend)	BB
Kernstraat	1, 2, 2a, 3-7(oneven), 11, 17/17a-27/27a	
Kernstraat	9	GM
Koninginnelaan	1, 3-72 (doorlopend), 73, 73a, 74-88(even)	BB
Lammenschansweg	1-11(oneven), 13, 17, 19-73(oneven), 74-122(doorlopend), 123-139(oneven)	BB
Lammenschansweg	8-40, 40(t.o), 40(tussen), 42, 42(t.o), 42(tussen), 44-72(even)	RM
Leeuwkenstraat	1-16(doorlopend)	BB
Leliestraat	1/1a-21/21a(oneven), 22, 22a-c, 23/23a-31/31a(oneven), 46, 48-55(doorlopend), 57, 59, 118-130(even)	BB
Leuvenstraat	2-30(even)	BB
Lindestraat	65-119(oneven)	BB
Lorentzkade	1-15(doorlopend), 15a&b, 16, 16a-e, 17-22(doorlopend)	RM
Lorentzkade	15a-b, 23-59(doorlopend)	BB
Magdalena Moonsstraat	15	BB
Meidoornstraat	1-16(doorlopend), 18-48(doorlopend), 49-63(oneven)	BB
Melchior Treublaan	4-27(doorlopend), 28, 28a, 29-53(doorlopend)	BB
Noordeindeplein	2a-b, 4a, 6a, 8a	GM
P.J. Blokstraat	2-6(even), 7-34(doorlopend), 35-51(oneven)	BB
Pieter de la Courtstraat	2, 2a, 4a, 6/6a-16/16a(even), 20, 20a, 22, 24, 26/26a-36/36a(even), 37-69(oneven), 70, 71-113(oneven)	BB
Pioenstraat	1, 1a-29/29a(oneven), 30/30a-37/37a(doorlopend), 38/38a-44/44a(even)	BB
Resedastraat	2, 2a, 4-16(even)	BB
Rijn en Schiekade	1, 1a, 2, 2a, 3, 5, 6, 7, 14-21(doorlopend), 22, 22a, 23-49(doorlopend), 66-69(doorlopend), 78-81 (doorlopend), 86, 86a, 87, 92, 93, 94, 94a-b, 95, 95a-b, 96, 96a-b, 100, 100a-c, 115c-f, 116, 116a-f, 118, 125-127(doorlopend)	
Rijn en Schiekade	128	GM
Rijndijkstraat	25-31(oneven)	BB
Rijnkade	1a-f, 2, 4, 8, 13-17(doorlopend), 17a-b	BB
Rijnkade	2a, 3, 3a, 5, 6, 6a, 9-12(doorlopend)	GM
Rijnstroomstraat	2	GM

Roodenburgerstraat	1-23(doorlopend), 24, 24a, 25-38(doorlopend), 40-65(doorlopend), 66-74(even)	BB
Roodenburgerstraat	1a	GM
Roomburgerlaan	2	BB
Schelpenkade	2, 3a, 4, 7-15(doorlopend), 17-21(doorlopend), 31, 31a, 32, 32a, 33, 33a, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51/51a, 52/52a, 53/53a, 60, 61, 62, 62a, 63, 64, 65	BB
Schelpenkade	6, 29, 30	GM
Staalwijkstraat	17, 19-37(doorlopend), 39	BB
Stadhouderslaan	1b	GM
Stadhouderslaan	20-34(even)	BB
Stieltjesstraat	1-64(doorlopend)	BB
Thorbeckestraat	1, 3-8(doorlopend), 10-51(doorlopend), 52-78(even)	BB
Tiboel Siegenbeekstraat	1-32(doorlopend)	BB
Tulpenstraat	1-18(doorlopend), 19-27(oneven)	BB
Utrechtse Jaagpad	2a-c, 16-20(doorlopend)	BB
Utrechtse Jaagpad	10, 10a	GM
Valdezstraat	1-11(oneven), 2/2a-8/8a(even), 13/13a	BB
Van Bemmelenstraat	1-33, 34-38(even)	BB
Van de Sande Bakhuyzenlaan	1-27(doorlopend)	BB
Van den Brandelerkade	1-31(doorlopend)	BB
Van der Hoevenstraat	1-11(doorlopend), 12-24(even)	BB
Van der Waalsstraat	1a-b, 2, 3, 3a, 4-19(doorlopend), 19a-b, 20-54(doorlopend), 54a, 55, 56, 56a, 57, 57a, 58-68(even), 70	BB
Van 't Hoffstraat	1/1a-8/8a(doorlopend), 9, 10/10a-13a(doorlopend), 13b, 14, 15/15a-18/18a(doorlopend), 15b, 18b, 20, 20a-b, 21, 22, 22a, 23, 23a, 24, 25/25a-46/46a(doorlopend), 28b, 32b, 38b, 40b, 46b, 48/48a-54/54a(doorlopend), 48b, 52b	BB
Verdamstraat	22-60(even)	BB
Vreewijkstraat	1-17(oneven), 18-27(doorlopend), 29	BB
Vreewijkstraat	2, 8, 10, 12, 12a-n, 14, 14a, 16, 28, 28a, 31, 31a	GM
Wasstraat	1, 2, 2a, 2c-n, 3-38(doorlopend), 39-49(oneven), 55-59(oneven), 60-70(doorlopend), 72	BB
Witte Rozenstraat	1-11(oneven), 2, 2a-b, 4/4a-12/12a, 53, 55, 55a-b, 60-66(even)	BB
Witte Rozenstraat	33, 35	GM
Witte Rozenstraat	57	RM
Witte Singel	1, 92, 93, 93a, 94-97(doorlopend)	RM
Witte Singel	28, 29, 46-48(doorlopend), 50-57(doorlopend), 57a-d, 58, 58a-c, 65-69(doorlopend), 73, 73a, 74, 74a, 75, 78-85(doorlopend), 90, 91, 98-100(doorlopend), 101, 101a, 103, 105, 106, 106a-c, 107, 107a	BB
Witte Singel	50-57(doorlopend), 65-68(doorlopend), 73, 73a, 74, 74a, 75, 78-85(doorlopend), 90, 91, 98-101(doorlopend), 103, 105, 106, 106a-c, 107, 107a	AIP
Witte Singel	30-41(doorlopend), 60-63, 64, 64a, 70, 71, 72, 76, 76a, 77, 77a, 86-89(doorlopend)	GM
Zeemanlaan	1-37(oneven), 37a, 39, 39a, 41-57(oneven)	BB
Zeemanlaan	2, 2a-b, 4/4a-20/20a, 22, 22a-b, 24-36(even)	RM
Zijlsingel	1, 4, 5, 5a,	GM
Zijlsingel	74-77(doorlopend), 77a-b, 78-80(doorlopend), 83, 84, 85-87(doorlopend), 88, 89	
Zoeterwoudsesingel	1a-c, 2-5(doorlopend), 6, 6a, 7, 7a, 8-13(doorlopend), 15-23(doorlopend), 30, 33, 34, 38, 39, 40, 40a-b, 41, 41a, 42-47(doorlopend), 51-56(doorlopend), 63, 64, 66-78 (doorlopend), 80-93(doorlopend), 94, 94a-h, 95, 95a-h, 96, 96a-e, 97-109(doorlopend)	AIP

Zoeterwoudsesingel	1-13(doorlopend), 1a-c, 6a, 7a, 15-22(doorlopend), 24-28(doorlopend), 30, 38-47(doorlopend), 40a-b, 41a, 51-60(doorlopend), 56a, 57a-b, 63-78(doorlopend), 65a, 80-109(doorlopend), 94a-h, 95a-h, 96a-e, 98a-b, 99a-c, 103a-b	BB
Zoeterwoudsesingel	50	RM
Zoeterwoudsesingel	31, 32, 62	GM

Bijlage 3

Akoestisch onderzoek

Rapport 2005-MM-3

Bestemmingsplan Zuidelijke Schil Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaaai

Opdrachtgever:	Gemeente Leiden, Afd. RO
Contactpersoon:	Marianne Schrama Gerda Schramm
Adviseur:	Mehrdad Mohebbi Jeffrey Forster (Locatie Haagweg 5)
Datum:	5 oktober 2005
Gewijzigd:	21 november 2006 (toevoeging Locatie Haagweg 5)

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Pagina
1. Inleiding	3
2. Wettelijk kader	4
2.1 Onderzoekszones	4
2.1.1 Railverkeer	4
2.1.2 Wegverkeer	4
2.2 Normstelling	4
2.2.1 Rail- en wegverkeer	4
3. Invoergegevens	5
3.1 Wegverkeergegevens	5
3.2 Overdrachtsgebied	5
3.3 Waarneempunten	5
4. Resultaten	6
4.1 Wegverkeer	6
5. Conclusie	7
5.1 Railverkeer	7
5.2 Wegverkeer	7
Bijlagen:	
I. Railverkeer 57 dB(A) geluidscontour traject 508, 522 en 524	9
II. Wegverkeer Immissieberekening	10
III. Plattegronden ontwikkelingslocaties	13

1. Inleiding

Voor een deel van de binnenstad van Leiden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het voorontwerpbestemmingsplan kent de onderstaande ontwikkelingslocaties; locatie 14 is na de voorontwerpfase toegevoegd.

1. De locatie Lammenschansweg, Lorentzkade, Zoeterwoudsesingel (Lorentzhof)
2. Locatie voormalige wasserij Dingjan
3. Locatie Hugo de Grootstraat
4. Uitbereiding universiteitsbibliotheek Maliebaan
5. Lammenschansweg deeltraject Rijngouwelijn
6. Verbouwing winkelpand achter de Hoge Rijndijk
7. Buscorridor Sitterlaan-Burggravenlaan-Hoge Rijndijk
8. Locatie bedrijven Bloemistenlaan
9. Locatie Motorhuis Hoge Rijndijk
10. Locatie hoek Verdamstraat/Hoge Rijndijk
11. Terrein bij uiteinde Rijn en Schiekade
12. Lorentzschool, van Vollenhovenkade
13. Josephschool, Oppenheimstraat
14. Haagweg 5

Een deel van het bestemmingsplangebied ligt in de geluidzone van de spoortrajecten 508, 522 en 524. Deze spoortrajecten kennen een geluidzone van respectievelijk 500, 300 en 400 m.

Van deze ontwikkelingslocaties zijn locaties 4, 5, 7 en 11 geen geluidgevoelige bestemmingen. Van de overige locaties valt alleen locatie 14 binnen de zone van een spoortraject (traject 508 en 522). Alle geluidgevoelige locaties vallen binnen de zone van een weg.

2. Wettelijk kader

2.1 Onderzoekszones

2.1.1 Railverkeer

Het Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs) is van toepassing binnen vastgestelde zones langs spoorlijnen. Deze zones zijn aangegeven op een bij het Bgs behorende kaart, de zogenaamde zonekaart. Deze is laatstelijk op 1 september 2003 aangepast. Voor trajecten 522 (spoorbaan Leiden CS– Leiden Lammenschans) en 524 (Leiden Lammenschans-Alphen a/d Rijn) geldt een zonebreedte van 300 en 400m, voor traject 508 (Den Haag CS- Leiden CS) geldt een zonebreedte van 500m.

2.1.2 Wegverkeer

Ook wegen hebben een zone waarbinnen de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht zijn. Onder meer wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/h geldt zijn hiervan uitgezonderd.

De zone bevindt zich aan weerszijde van de weg. De breedte van de zone is bepaald in artikel 74 lid 1 Wgh en is onder andere bepaald door het aantal rijstroken van de weg. De hier te beschouwen wegen zijn binnenstedelijk en bestaan uit 2 rijstroken. Deze wegen hebben een zonebreedte van 200 m.

Het gaat hier om de Lammenschansweg, Kanaalweg, Burggravenlaan, Haagweg, Witte Singel, Rijnsichtstraat, Morsweg, Hoge Rijndijk, De Sitterlaan, Zoeterwoudsesingel, en het Nooreindeplein.

2.2 Normstelling

2.2.1 Rail- en wegverkeer

In bestemmingsplanprocedures is akoestisch onderzoek vereist voor de totstandkoming van nieuw te bouwen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg of een spoorweg.

De grenswaarden voor de geluidbelasting op de gevel binnen de zones van enkele nieuwe geluidgevoelige bestemmingen luiden als volgt:

Tabel 1. Voorkeursgrenswaarden

Geluidgevoelige bestemming	Geluidbelasting L_{Aeq}			
	voorkeursgrenswaarde		maximale grenswaarde	
	rail	weg	rail	weg
Woningen	57	50	70	65
Scholen en ziekenhuizen	55	50	70	65

(op bovenstaande waarden gelden uitzonderingen die in dit bestemmingsplan echter niet van toepassing zijn)

Wanneer de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dan moet in principe de geluidsbelasting worden teruggebracht tot beneden de voorkeursgrenswaarde.

Indien maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting op de gevel van de betrokken woningen, onvoldoende doeltreffend zijn of te bezwarend zijn op grond van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan het college van Gedeputeerde Staten besluiten een hogere waarde te verlenen tot uiterlijk de maximale grenswaarde.

Voor nieuwe woningen stelt het Bouwbesluit eisen aan het maximaal toelaatbare binnenniveau.

Op grond van artikel 103 Wgh mag voor wegverkeer voor toetsing aan de grenswaarde een aftrek worden toegepast. Deze aftrek bedraagt voor wegen met een maximumsnelheid van 70 km/uur of meer 2 dB en voor wegen met een maximumsnelheid van minder dan 70 km/uur 5 dB. In deze rapportage zijn uitsluitend 50 km/uur wegen aan de orde.

Bij de dimensionering van de eventueel noodzakelijke gevelmaatregelen zal worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting exclusief de aftrek van art 103 Wgh.

3 Invoergegevens

3.1 Wegverkeergegevens

Voor de wegverkeergegevens zijn de verkeersprognoses voor 2015 gebruikt uit de Regionale Verkeers Milieu Kaart (RVMK). Voor het opstellen van de modellen is gebruik gemaakt van geografische gegevens uit STRAGIS.

Bij woonbestemmingen is de nachtperiode maatgevend. In onderstaande tabel zijn de verkeerscijfers uit de RVMK 2015 voor de nachtperiode aangegeven bij de betreffende locaties.

Weergegeven zijn het aantal voertuigen per uur in de nachtperiode.

Tabel 2. Verkeersgegevens RVMK 2015

No	locatie	weg	mr	lv	mv	zv
1	Lorentzhof	Lammenschansweg	1,0	111,0	6,0	2,0
		Lorentzkade	0,1	26,4	0,1	0,4
		Zoeterwoudsesingel	0,1	18,1	0,4	0,1
2	Stomerij Dingjan	Hoge Rijndijk	1,7	323,1	6,7	1,7
		Plantagelaan	1,5	280,0	14,6	1,8
		Zoeterwoudsesingel	0,2	39,6	2,1	0,3
6	winkelpand achter Hoge Rijndijk #94	Hoge Rijndijk	2,0	374,4	19,5	2,4
8	bedrijven Bloemistenlaan	Lammenschansweg	1,0	191,0	6,0	2,0
		Zoeterwoudsesingel	0,78	150,5	6,0	0,3
9	Motorhuis Hoge Rijndijk	Plantagelaan	1,5	280,0	14,6	1,8
		Zoeterwoudsesingel	0,2	32,7	0,7	0,2
		Hoge Rijndijk	2,1	391,3	20,4	2,5
		Burggravenlaan	0,4	76,2	3,2	0,4
10	Hoek Verdamstr-Hoge Rijndijk	Hoge Rijndijk	1,9	363,0	18,9	2,3
		Burggravenlaan	0,4	76,2	3,2	0,4
12	Lorentzschool	Kanaalweg	1,3	241,6	7,6	1,3
		Burggravenlaan	0,2	28,5	1,2	0,2
		Lorentzkade	0,5	100,5	2,1	0,5
13	Josephschool	Kanaalweg	1,3	241,6	7,6	1,3
		Meijerskade	0,1	18,2	0,4	0,1
		Burggravenlaan	0,4	77,3	3,25	0,4
14	Haagweg 5	Noordeinde	0,6	113,6	6,0	0,8
		Witte Singel (3690-3744)	0,6	118,4	1,8	0,6
		Witte Singel (3764-3816)	0,6	99,4	1,6	0,6
		Rijnzichtstraat	1,4	267,8	14,0	1,8
		Morsweg	1,2	207,6	10,8	1,4
		Haagweg	1,0	176,2	9,2	1,2

De wegdekverharding op de beschouwde wegen bestaat uit fijn asfalt (dab 0/16) behalve Hoge Rijndijk (waarop Steenmastiek Asfalt ligt).

De verkeersgegevens zijn ingevoerd in Geonoise (SRMII programma van dgmr).

3.2 Overdrachtsgebied

Voor wegverkeerslawaaï is uitgegaan van een 80% harde bodem.

3.3 Waarneempunten

Voor wegverkeer is de geluidbelasting op 1.5, 5.0, .. t/m 13.0 m hoogte bepaalt.

4 Resultaten

4.1 Wegverkeer

De resultaten van immissieberekeringen zijn per locatie in Bijlage II opgenomen.

Op sommige locaties binnen de zone van een weg wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Onderstaande tabel geeft de etmaalwaarde van berekende gevelbelasting weer, waarbij de nachtperiode bepalend is. De waarde wordt weergegeven in- en exclusief de aftrek die mag worden toegepast op grond van art. 103 Wgh.

Tabel 3. Resultaten immissieberekeringen

No	locatie	t.g.v.	Gevelbelasting LAeq (dB(A))	
			excl. art 103	incl. art. 103
1	Lorentzhof	Lammenschansweg	68	62
2	Stomerij Dingjan	Hoge Rijndijk	70	65
6	Hoge Rijndijk achter #94	Hoge Rijndijk	42	38
8	Bedrijven Bloemistenlaan	Lammenschansweg	49	44
9	Motorhuis	Hoge Rijndijk	70	65
10	Hoek Verdamstr-Hoge Rijndijk	Hoge Rijndijk	62	58
12	Lorenschool	Kanaalweg	52	48
13	Josephschool	Kanaalweg	44	39
14	Haagweg 5	Haagweg	70	65

Uit bovenstaande tabel volgt dat voor alle locaties de maximale grenswaarde voor wegverkeer niet wordt overschreden. Op de locaties 1, 2, 9, 10, en 14 wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. De overige locaties 6, 8, 12 en 13 hebben een gevelbelasting die niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

5 Conclusie

5.1 Railverkeer

Locatie 14 valt binnen de geluidzones van de spoortrajecten 522 en 508. De overige locaties vallen buiten de geluidzones van de aanwezige spoortrajecten.

Locatie 14 ligt volgens de berekening van Aswin dicht tegen de 57 dB(A) contour aan. Bij de berekening van Aswin wordt geen rekening gehouden met de afscherpende werking van aanwezige bebouwing. Locatie 14 wordt voor zowel traject 508 als traject 522 zodanig afgeschermd door de aanwezige bebouwing, dat het aannemelijk is dat het geluidniveau t.g.v. het railverkeer onder de voorkeurswaarde van 57 dB(A) blijft. Spoorweglawaaai wordt om deze redenen niet verder onderzocht.

5.2 Wegverkeer

In het onderzoeksgebied zijn er voor geen van de bouwlocaties overschrijdingen van de maximale grenswaarde geconstateerd. Voor locaties 6, 8, 12 en 13 zal de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) blijven.

Zolang de bouwplannen niet concreet zijn moet gehandeld worden naar de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt tot het realiseren van geluidgevoelige locaties.

Onderzocht moet worden of maatregelen zijn te treffen die de gevelbelasting reduceren.

Mocht dit niet mogelijk of afdoende zijn dan zal voor locaties 1, 2, 9, 10 en 14 een verzoek hogere waarde bij de provincie Zuid-Holland ingediend moeten worden.

De gemeente Leiden voert het beleid om bij vervanging van het bestaande wegdek stil asfalt toe te passen waar nodig en mogelijk.

Locatie 1

Voor locatie Lorentzhof is de berekende geluidsbelasting langs de Lammenschansweg tussen de 58 en 62 dB(A). Deze overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Deze overschrijding dient door geluidsreducerende maatregelen terug gebracht te worden tot onder de voorkeursgrenswaarden. Als bronmaatregel kan een stille wegdekverharding genoemd worden. Het is echter nog niet te zeggen wanneer het asfalt vervangen wordt.

Overdrachtsmaatregelen (geluidsschermen) worden uit akoestisch en/of stedenbouwkundig oogpunt niet doelmatig geacht. Voor deze locatie dient er vanwege het wegverkeer op de Lammenschansweg een hogere grenswaarde van 62 dB(A) voor 100 woningen in 3 bouwlagen aangevraagd te worden.

Locatie 2

Voor locatie voormalige wasserij Dingjan is de berekende geluidbelasting langs de Hoge Rijndijk tussen 63 en 65 dB(A). Deze valt onder de maximale grenswaarde, maar overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Hoge Rijndijk is op deze locatie onlangs voorzien van SMA (Steenmastiek asfalt) en toepassen van stil asfalt op deze locatie is daarom geen optie. Overdrachtsmaatregelen (geluidsschermen) worden uit akoestisch en/of stedenbouwkundig oogpunt niet doelmatig geacht. Voor deze locatie dient er vanwege het wegverkeer op de Hoge Rijndijk een hogere grenswaarde van 65 dB(A) voor 2 woningen in 4 bouwlagen aangevraagd te worden.

Locatie 6

Voor locatie Hoge Rijndijk achter #94 blijft de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde.

Locatie 8

Voor locatie Bedrijven Bloemistenlaan blijft de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde.

Locatie 9

Voor locatie Motorhuis Hoge Rijndijk is de geluidsbelasting 65 dB(A). Deze overschrijdt de maximale grenswaarde niet, maar overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Hoge Rijndijk is op deze locatie onlangs voorzien van SMA (Steenmastiek asfalt) en toepassen van stil asfalt op deze locatie is daarom geen optie. Overdrachtsmaatregelen (geluidsschermen) worden uit akoestisch en/of stedenbouwkundig oogpunt niet doelmatig geacht. Voor deze locatie dient er vanwege het wegverkeer op de Hoge Rijndijk een hogere grenswaarde van 65 dB(A) voor 30 appartementen in 4 bouwlagen aangevraagd te worden.

Locatie 10

Voor locatie hoek Verdamstr-Hoge Rijndijk is de geluidsbelasting tussen 53 en 58 dB(A). Hoge Rijndijk is op deze locatie onlangs voorzien van SMA (Steenmastiek asfalt) en toepassen van stil asfalt op deze locatie is daarom geen optie. Overdrachtsmaatregelen (geluidsschermen) worden uit akoestisch en/of stedenbouwkundig oogpunt niet doelmatig geacht. Voor deze locatie dient er vanwege het wegverkeer op de Hoge Rijndijk een hogere grenswaarde van 58 dB(A) voor maximum 5 appartementen in 4 bouwlagen aangevraagd te worden.

Locatie 12 en 13

Voor locatie Lorentzschool en Josephschool blijft de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde.

Locatie 14

Voor locatie Haagweg 5 is de geluidsbelasting 65 dB(A). Deze overschrijdt de maximale grenswaarde niet, maar overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Overdrachtsmaatregelen (geluidsschermen) worden uit akoestisch en/of stedenbouwkundig oogpunt niet doelmatig geacht. Voor deze locatie dient er vanwege het wegverkeer op de Hoge Rijndijk een hogere grenswaarde van 65 dB(A) voor 6 woningen in 3 bouwlagen aangevraagd te worden.

Voor de woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor een hogere waarde door de provincie wordt vastgesteld moet worden onderzocht welke gevelmaatregelen noodzakelijk zijn om aan de vereiste binnenwaarde te voldoen. Hierbij moet worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting op de gevels exclusief de aftrek op grond van art. 103 Wgh. Bij vervanging van het wegdek van de betreffende wegen moet waar mogelijk geluidreducerend asfalt worden toegepast.

Bijlage I – **Railverkeer 57 dB(A) geluidscontour traject 508, 522
en 524**

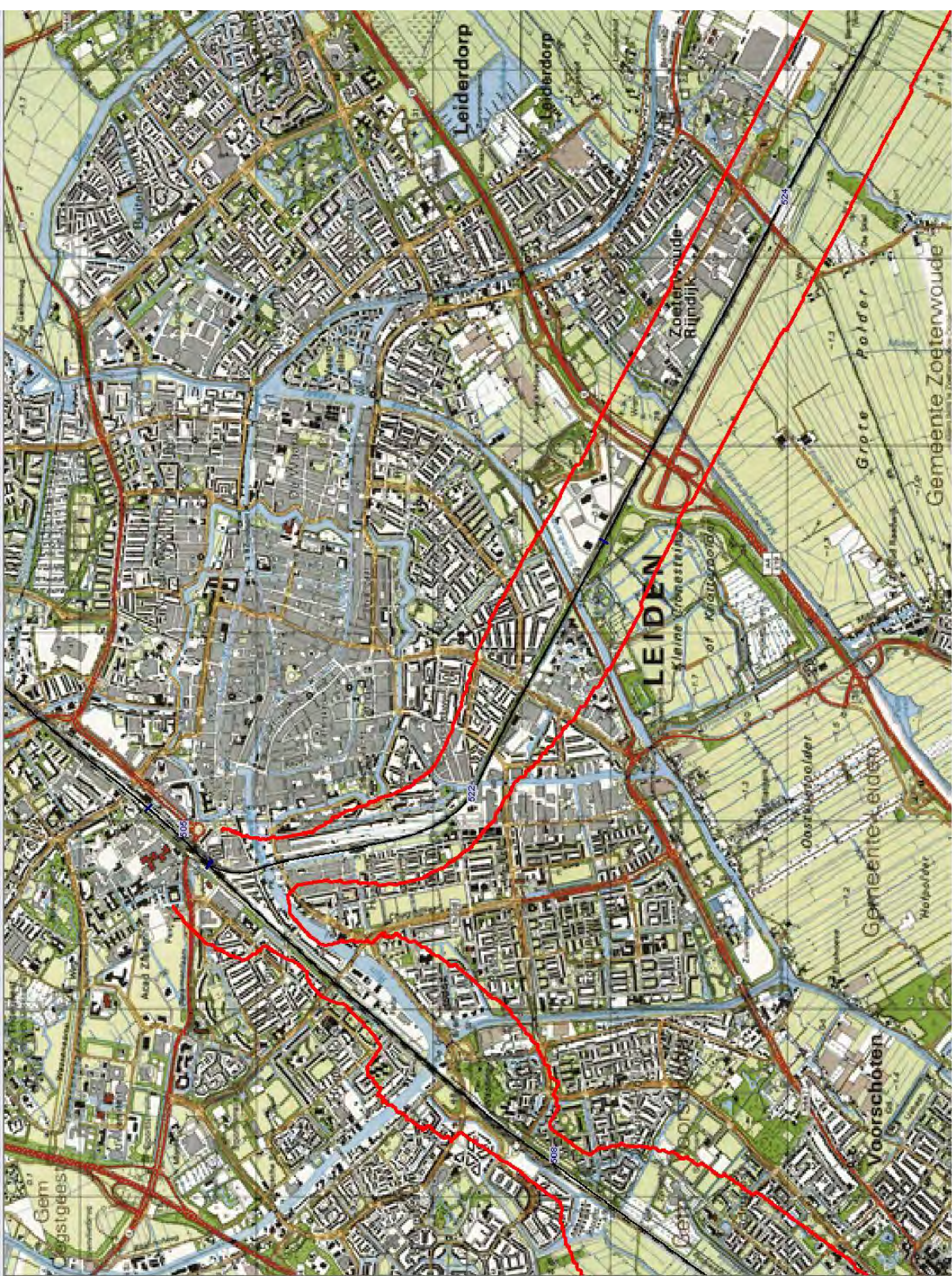
Contour Lijnen
Felsjaar:
P2010-15 (v. 12.05)
Dagdeel: Etnmaal
57 dB(A)
opp: 0.00 km2

Traject: 508
Geocode: 104
KM Begin: 46050
KM Eind: 51145
KM Poitie: 49500
Afstand: 1196
Zijde: Links
RD: 91.658 - 480.911

Traject: 522
Geocode: 103
KM Begin: 28727
KM Eind: 31900
KM Poitie: 30689
Afstand: 705
Zijde: Rechts
RD: 93.574 - 463.461

Traject: 524
Geocode: 103
KM Begin: 24611
KM Eind: 28727
KM Poitie: 27527
Afstand: 25
Zijde: Rechts
RD: 95.548 - 461.472

Kartografie:
© Topografische Dienst,
Emmen



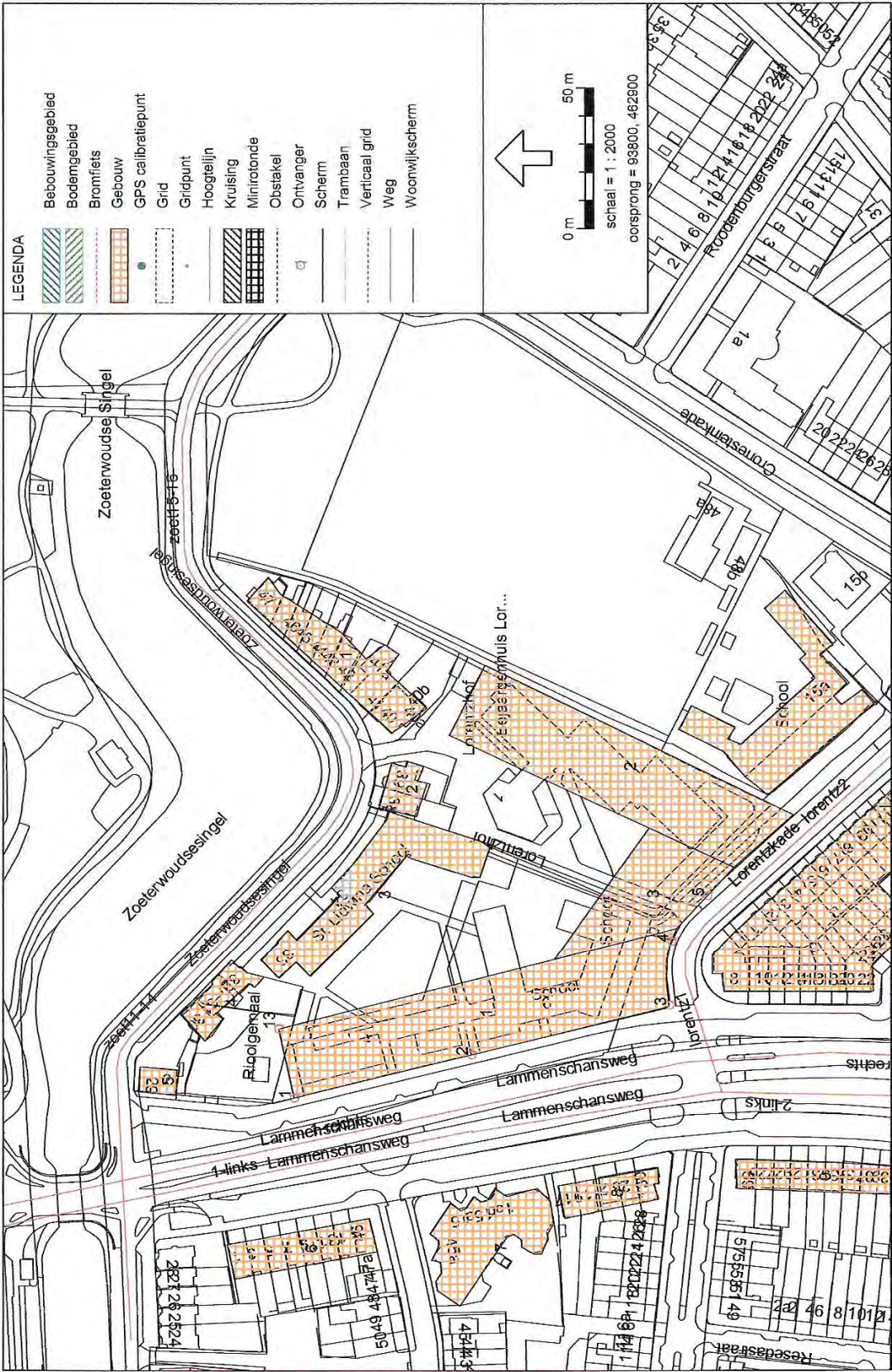
Bijlage II – Wegverkeer Immissieberekening

Omschrijving Locatie	Iden- tificatie	Hoogte m	Dag dB(A)	Avond dB(A)	Nacht dB(A)	Etmaalwaarde	
						excl. aftrek art. 103 dB(A)	incl. aftrek art. 103 dB(A)
Locatie 1 Lorentzhof	1_A	1,5	66,2	--	57,0	67,0	62,0
	1_B	5,0	66,8	--	57,5	67,5	62,5
	1_C	13,0	66,1	--	56,8	66,8	61,8
	2_A	1,5	65,9	--	56,6	66,6	61,6
	2_B	5,0	66,6	--	57,3	67,3	62,3
	2_C	13,0	66,2	--	56,9	66,9	61,9
	3_A	1,5	61,9	--	52,6	62,6	57,6
	3_B	5,0	62,7	--	53,4	63,4	58,4
	3_C	13,0	62,5	--	53,2	63,2	58,2
	4_A	1,5	57,2	--	47,9	57,9	52,9
	4_B	5,0	59,0	--	49,7	59,7	54,7
	4_C	13,0	59,3	--	50,0	60,0	55,0
	5_A	1,5	53,3	--	44,0	54,0	49,0
	5_B	5,0	55,1	--	45,8	55,8	50,8
	5_C	13,0	56,5	--	47,2	57,2	52,2
	13_A	1,5	57,1	--	47,8	57,8	52,8
	13_B	5,0	58,9	--	49,6	59,6	54,6
	13_C	13,0	58,2	--	48,9	58,9	53,9
Locatie 2 Wasserij Dingjan	1_A	1,5	68,1	--	59,1	69,1	64,1
	1_B	5,0	67,9	--	58,9	68,9	63,9
	1_C	7,5	67,4	--	58,4	68,4	63,4
	2_A	1,5	69,1	--	60,1	70,1	65,1
	2_B	5,0	68,7	--	59,6	69,6	64,6
	2_C	7,5	67,9	--	58,9	68,9	63,9
	3_A	1,5	58,3	--	49,3	59,3	54,3
	3_B	5,0	59,4	--	50,4	60,4	55,4
	3_C	7,5	59,3	--	50,3	60,3	55,3
Locatie 6 Hoge Rijndijk achter #94	1_A	1,5	36,4	--	28,5	38,5	33,5
	1_B	5,0	38,9	--	31,1	41,1	36,1
	2_A	1,5	38,2	--	30,4	40,4	35,4
	2_B	5,0	40,3	--	32,5	42,5	37,5
	3_A	1,5	36,0	--	28,2	38,2	33,2
	3_B	5,0	39,2	--	31,4	41,4	36,4
	4_A	1,5	35,3	--	27,5	37,5	32,5
	4_B	5,0	38,6	--	30,8	40,8	35,8
Locatie 8 bedrijven Bloemistenlaan	1_A	1,5	44,8	--	35,6	45,6	40,6
	1_B	5,0	46,6	--	37,3	47,3	42,3
	1_C	7,5	47,7	--	38,4	48,4	43,4
	2_A	1,5	37,2	--	27,9	37,9	32,9
	2_B	5,0	38,1	--	28,8	38,8	33,8
	2_C	7,5	39,0	--	29,7	39,7	34,7
	3_A	1,5	45,6	--	36,4	46,4	41,4
	3_B	5,0	47,5	--	38,3	48,3	43,3

	3_C	7,5	48,5	--	39,3	49,3	44,3
	4_A	1,5	36,1	--	26,9	36,9	31,9
	4_B	5,0	37,4	--	28,1	38,1	33,1
	4_C	7,5	38,3	--	29,0	39,0	34,0
Locatie 9 Motorhuis Hoge Rijndijk	1_A	1,5	68,2	--	60,4	70,4	65,4
	1_B	5,0	68,2	--	60,4	70,4	65,4
	1_C	7,5	67,8	--	60,0	70,0	65,0
	2_A	1,5	67,6	--	59,8	69,8	64,8
	2_B	5,0	67,9	--	60,1	70,1	65,1
	2_C	7,5	67,6	--	59,8	69,8	64,8
	3_A	1,5	61,9	--	54,1	64,1	59,1
	3_B	5,0	62,5	--	54,7	64,7	59,7
	3_C	7,5	62,4	--	54,6	64,6	59,6
	4_A	1,5	47,1	--	39,2	49,2	44,2
	4_B	5,0	48,5	--	40,7	50,7	45,7
	4_C	7,5	49,5	--	41,7	51,7	46,7
	5_A	1,5	35,7	--	27,9	37,9	32,9
	5_B	5,0	36,4	--	28,6	38,6	33,6
	5_C	7,5	38,4	--	30,6	40,6	35,6
	6_A	1,5	32,0	--	24,0	34,0	29,0
	6_B	5,0	34,3	--	26,3	36,3	31,3
	6_C	7,5	36,1	--	28,2	38,2	33,2
	7_A	1,5	42,0	--	34,1	44,1	39,1
	7_B	5,0	44,4	--	36,5	46,5	41,5
	7_C	7,5	44,7	--	36,9	46,9	41,9
Locatie 10 Verdamstraat / Hoge Rijndijk	1_A	1,5	59,0	--	51,2	61,2	56,2
	1_B	5,0	60,3	--	52,5	62,5	57,5
	1_C	7,5	60,3	--	52,5	62,5	57,5
	1_D	10,0	60,1	--	52,3	62,3	57,3
	2_A	1,5	56,1	--	48,3	58,3	53,3
	2_B	5,0	57,9	--	50,1	60,1	55,1
	2_C	7,5	58,1	--	50,2	60,2	55,2
	2_D	10,0	58,0	--	50,2	60,2	55,2
Locatie 12 Lorentzschool	1_A	1,5	49,3	--	39,6	49,6	44,6
	1_B	5,0	49,5	--	39,7	49,7	44,7
	1_C	7,5	49,6	--	39,8	49,8	44,8
	2_A	1,5	52,0	--	42,3	52,3	47,3
	2_B	5,0	52,2	--	42,4	52,4	47,4
	2_C	7,5	52,3	--	42,5	52,5	47,5
	3_A	1,5	51,3	--	41,6	51,6	46,6
	3_B	5,0	51,4	--	41,6	51,6	46,6
	3_C	7,5	51,3	--	41,6	51,6	46,6
	4_A	1,5	51,7	--	42,0	52,0	47,0
	4_B	5,0	51,6	--	41,9	51,9	46,9
	4_C	7,5	52,0	--	42,3	52,3	47,3
	5_A	1,5	47,3	--	37,6	47,6	42,6
	5_B	5,0	47,4	--	37,6	47,6	42,6
	5_C	7,5	48,5	--	38,7	48,7	43,7
	6_A	1,5	49,2	--	39,4	49,4	44,4
	6_B	5,0	49,2	--	39,4	49,4	44,4

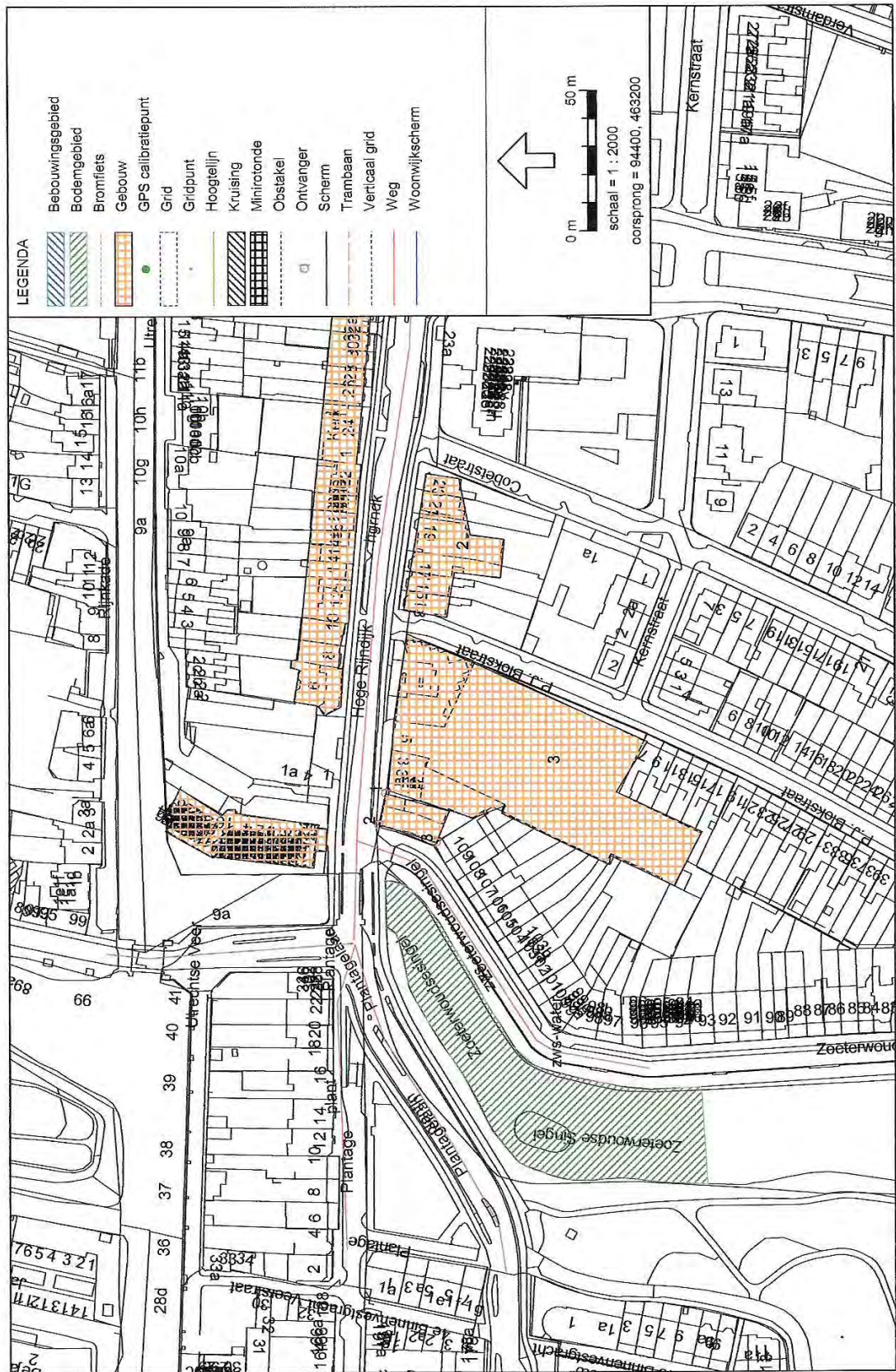
	6_C	7,5	49,1	--	39,4	49,4	44,4
	7_A	1,5	37,0	--	27,2	37,2	32,2
	7_B	5,0	39,1	--	29,4	39,4	34,4
	7_C	7,5	43,8	--	34,0	44,0	39,0
	8_A	1,5	43,5	--	33,7	43,7	38,7
	8_B	5,0	44,8	--	35,0	45,0	40,0
	8_C	7,5	45,0	--	35,2	45,2	40,2
Locatie 13 Josephschool	1_A	1,5	41,0	--	31,2	41,2	36,2
	1_B	5,0	41,2	--	31,4	41,4	36,4
	2_A	1,5	43,1	--	33,4	43,4	38,4
	2_B	5,0	43,4	--	33,7	43,7	38,7
	3_A	1,5	38,3	--	28,6	38,6	33,6
	3_B	5,0	39,9	--	30,2	40,2	35,2
	4_A	1,5	31,0	--	21,2	31,2	26,2
	4_B	5,0	33,2	--	23,5	33,5	28,5
Locatie 14 Haagweg 5	Wnp01_A	1,5	66,4	--	58,5	68,5	63,5
	Wnp01_B	4,5	66,8	--	58,9	68,9	63,9
	Wnp01_C	7,5	66,6	--	58,7	68,7	63,7
	Wnp02_A	1,5	67,8	--	59,9	69,9	64,9
	Wnp02_B	4,5	68,1	--	60,2	70,2	65,2
	Wnp02_C	7,5	67,7	--	59,9	69,9	64,9
	Wnp03_A	1,5	60,7	--	52,8	62,8	57,8
	Wnp03_B	4,5	61,6	--	53,7	63,7	58,7
	Wnp03_C	7,5	61,6	--	53,7	63,7	58,7
	Wnp04_A	1,5	56,9	--	49,0	59,0	54,0
	Wnp04_B	4,5	58,4	--	50,6	60,6	55,6
	Wnp04_C	7,5	58,7	--	50,9	60,9	55,9
	Wnp05_A	1,5	54,9	--	47,0	57,0	52,0
	Wnp05_B	4,5	56,2	--	48,3	58,3	53,3
	Wnp05_C	7,5	57,0	--	49,1	59,1	54,1
	Wnp06_A	1,5	51,2	--	43,3	53,3	48,3
	Wnp06_B	4,5	51,6	--	43,7	53,7	48,7
	Wnp06_C	7,5	52,2	--	44,3	54,3	49,3
	Wnp07_A	1,5	53,8	--	45,7	55,7	50,7
	Wnp07_B	4,5	55,0	--	47,0	57,0	52,0
	Wnp07_C	7,5	55,8	--	47,8	57,8	52,8
	Wnp08_A	1,5	55,4	--	47,4	57,4	52,4
	Wnp08_B	4,5	57,0	--	49,1	59,1	54,1
	Wnp08_C	7,5	57,5	--	49,6	59,6	54,6
	Wnp09_A	1,5	60,1	--	52,3	62,3	57,3
	Wnp09_B	4,5	60,6	--	52,7	62,7	57,7
	Wnp09_C	7,5	60,5	--	52,6	62,6	57,6

Locatie 1: Lammenschansweg, Lorentzkade, Zoeterwoudsesingel (Lorentzhof)



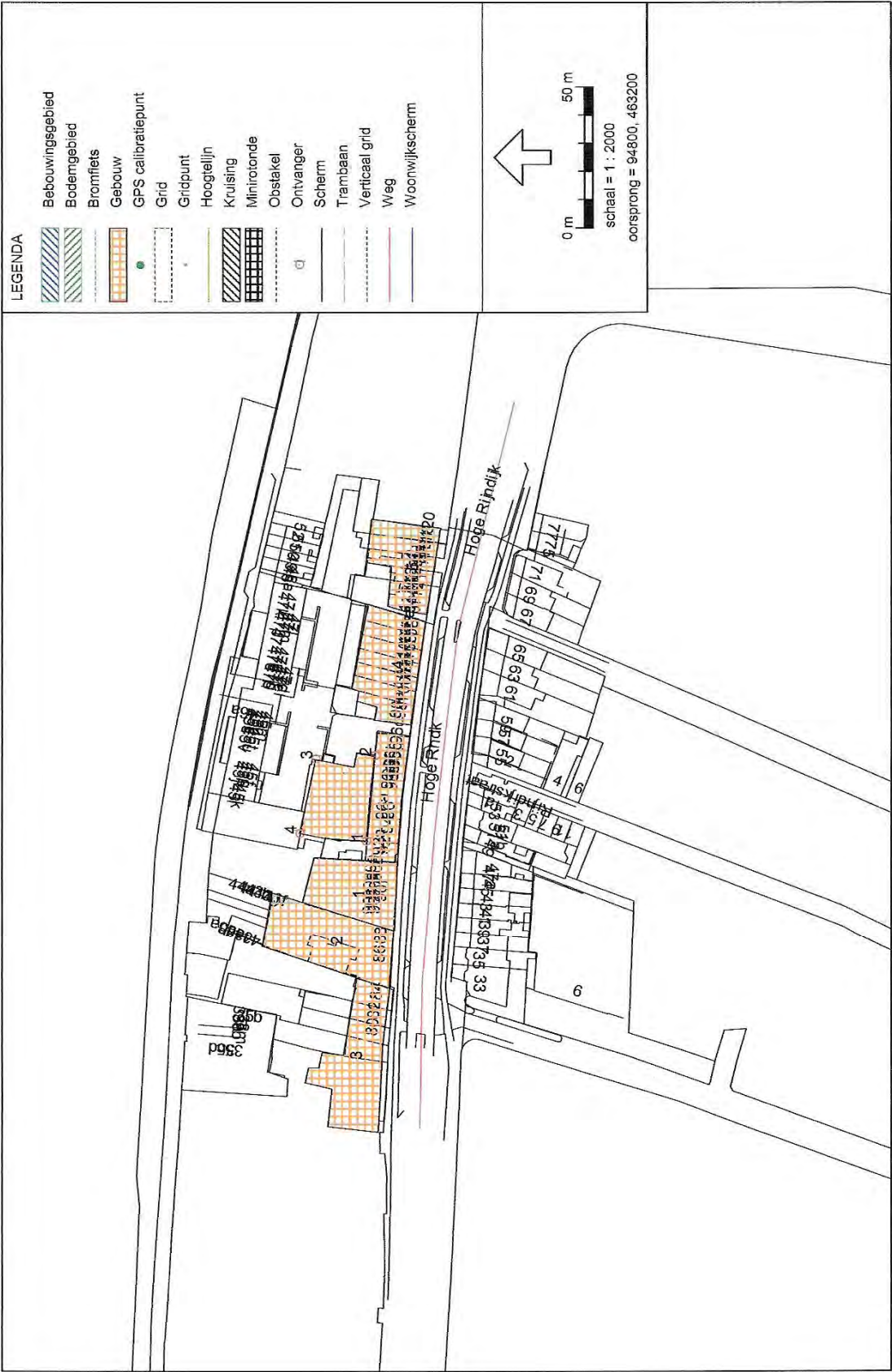
Figuur 1: Lammenschansweg, Lorentzkade, Zoeterwoudsesingel

Locatie 2: Voormalige stomerij Dingjan



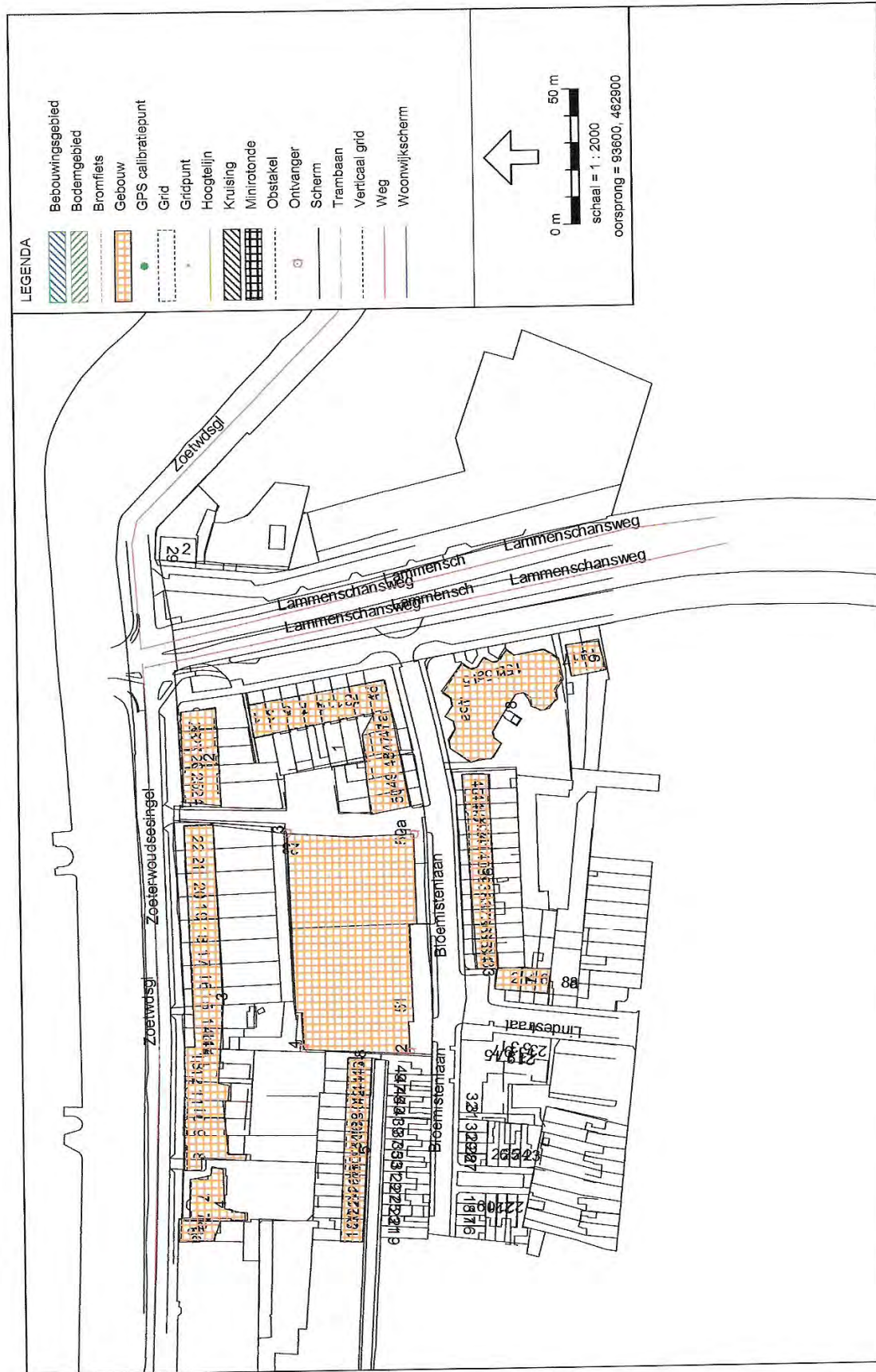
Figuur 2: Voormalige Stomerij Dingjan

Locatie 6: Verbouwing Hoge Rijndijk achter #94



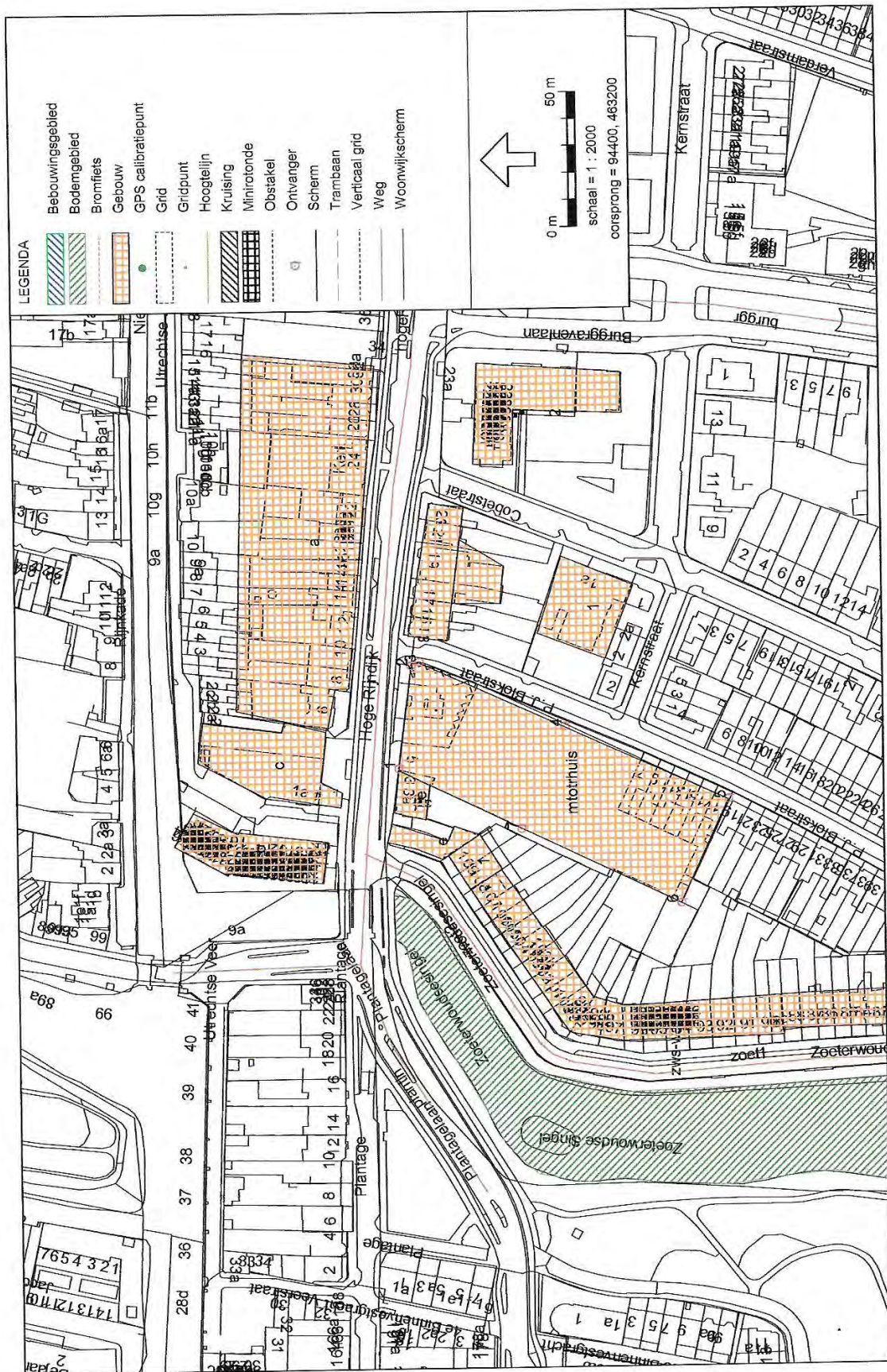
Figuur 3: verbouwing Hoge Rijndijk achter #94

Locatie 8: Bedrijven Bloemistenlaan



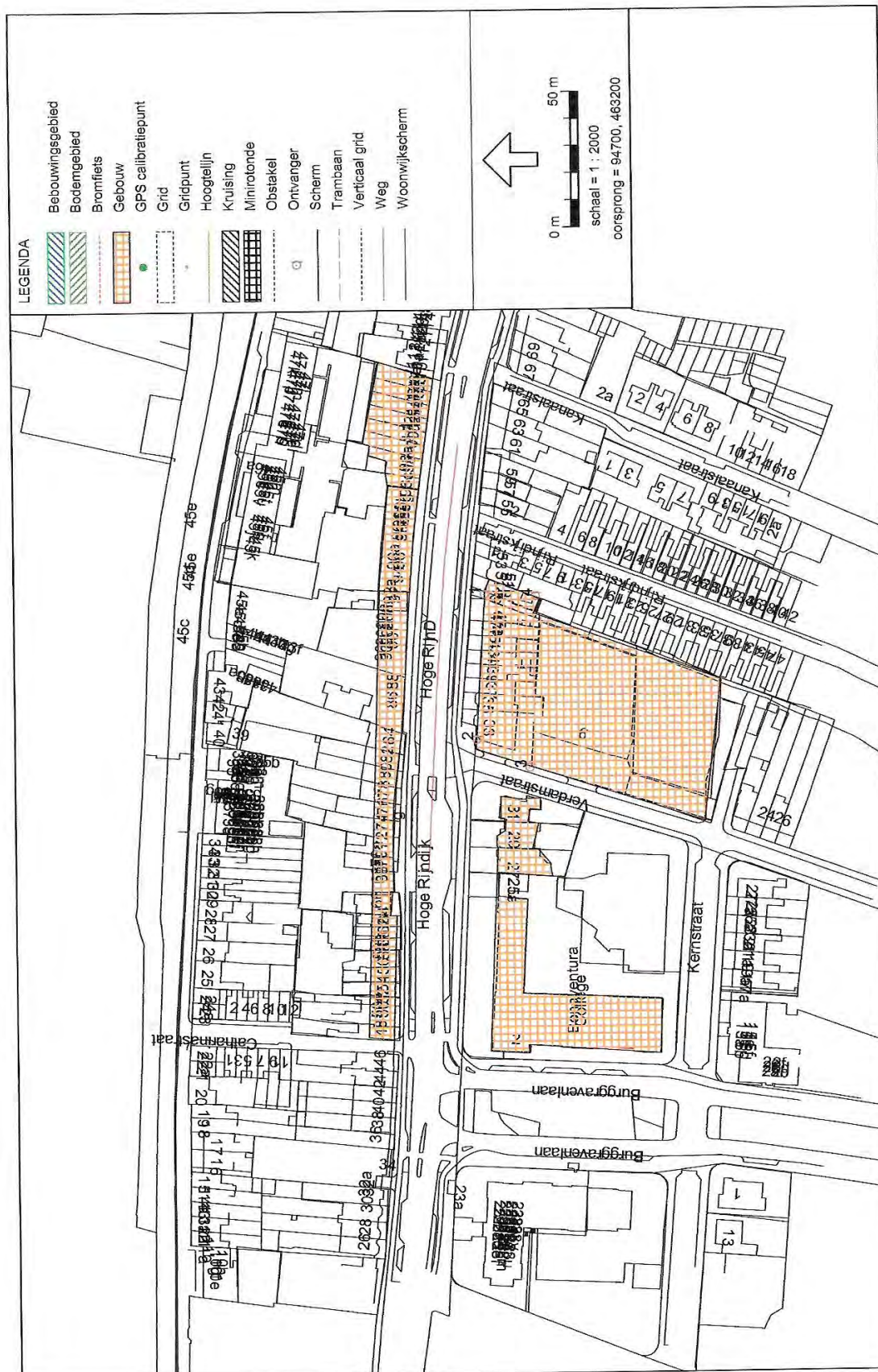
Figuur 4: bedrijven Bloemistenaan

Locatie 9: Motorhuis Hoge Rijndijk



Figuur 5: Motorhuis Hoge Rijndijk

Locatie 10: Hoek Verdamstraat-Hoge Rijndijk



Figuur 6: Hoek Verdamstraat-Hoge Rijndijk

Locatie 12: Lorentzschool



Figuur 7: Lorentzschool

Locatie 13: Josephschool



Figuur 8: Josephschool

Locatie 14: Haagweg 5

Haagweg 5 te Leiden
Bestemmingsplan Zuidelijke schil





Correspondentie: 341-1216
Dos: DIV-50274 Post: DIV-2007-6319
BARC: 000077550 BT: B
BOWO/RB 13-4-2007 11:07:58

provincie **HOLLAND**
ZUID



Burgemeester en Wethouders
van LEIDEN

Gedeputeerde Staten

Gerda

Directie Groen, Water en Milieu
Afdeling Milieu
Contact
mr. H.J.J. Hoogenboom
T 070 - 441 64 42
F 070 - 441 78 15
j.follings@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum 5 APR 2007

Ons kenmerk
DGWM/2007/833A
Uw kenmerk
15562
Bijlagen

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 23 maart 2007

Op 16 januari 2007 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Leiden een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor 143 nieuw te bouwen woningen in de zone van de Lammenschansweg, de Hoge Rijndijk en de Haagweg te Leiden. De woningen behoren tot het ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke Schil, bouwplannen Locatie Lorentzhof, Locatie voormalige wasserij Dingjan, Locatie Motorhuis, Locatie hoek Verdamstraat/ Hoge Rijndijk en locatie Haagweg 5.

Bij wet van 5 juli 2006, houdende wijziging Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidsbeleid, eerste fase) is er een aantal wijzigingen aangebracht in de Wet geluidhinder. Zo zijn vanaf 1 januari 2007 burgemeester en wethouders binnen de grenzen van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

De Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 blijft van toepassing op het besluit tot vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, indien de bekendmaking van het voornemen tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van die hogere waarde heeft plaatsgevonden voorafgaand aan 1 januari 2007.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

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.

Voorts kunnen burgemeester en wethouders ervoor kiezen om de Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 toe te passen, indien de bekendmaking van het voornemen tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van die hogere waarde heeft plaatsgevonden vóór 1 april 2007.

De kennisgeving van het voornemen tot het indienen van een verzoek heeft plaatsgevonden voor 1 januari 2007 en het ontwerpverzoek heeft vanaf 1 december 2006, vier weken ter inzage gelegen. Derhalve is de Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 van toepassing.

Tijdens de inzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om hierover schriftelijk of mondeling opmerkingen te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

bestemming		geluidsbron	hogere grenswaarde in dB(A)
omschrijving	aantal		
Locatie 1 Lorentzhof	100	Lammenschansweg	62
Locatie 2 Stomerij Dingjan	2	Hoge Rijndijk	65
Locatie 9 Motorhuis	30	Hoge Rijndijk	65
Locatie 10 Hoek Verdamstraat/Hoge Rijndijk	5	Hoge Rijndijk	58
Locatie 14 Haagweg 5	6	Hoge Rijndijk	65

Aan dit besluit verbinden wij de voorwaarde, dat de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden

Kanttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

- de planvoorschriften en/of de plankaart van het eventueel hiermee samenhangende bestemmingsplan dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) grenswaarden;
- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift.



provincie **HOLLAND**
ZUID

Ons kenmerk
DGWM/2007/833A

Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
t.a.v. het Awb-secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

Afschrift aan:

- Milieudienst West-Holland, t.a.v. J. Forster, p/a Postbus 159, 2300 AD Leiden.

Bijlage 4

Onderzoek luchtkwaliteit t.g.v. wegverkeer

Onderzoek luchtkwaliteit t.g.v. wegverkeer

Plan: Bestemmingsplan Zuidelijke Schil - Gemeente Leiden
Datum: 3 december 2007
Uitgevoerd door: Milieudienst West-Holland
Auteur: Mevr. M. Bakker
Versie: 1.4

1. Inleiding

In deze rapportage wordt bepaald wat de invloed op de lokale luchtkwaliteit is van het Bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Er wordt getoetst aan de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen).

2. Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) van kracht. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

In de wet zijn grenswaarden voor luchtkwaliteit van de buitenlucht opgenomen voor onder andere stikstofdioxide, fijn stof, benzeen, koolmonoxide, lood en zwaveldioxide. De grenswaarde voor fijn stof is reeds van kracht. De grenswaarden voor de overige stoffen gelden vanaf 2010.

De normen zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af. Al is voor fijn stof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Dit programma moet de onderbouwing leveren van het "derogatieverzoek" van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2010 respectievelijk 2015 wel overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. De EU heeft echter nog geen besluit over het derogatieverzoek genomen.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden waaronder de AMvB - en ministeriële regeling niet in betekenende mate (NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

De AMvB en Regeling "Niet in betekenende mate" bevat criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "In betekenende mate" moet worden beschouwd. Deze AMvB treedt gelijktijdig met het NSL in werking. De periode tussen in werking zijn van de wet en de inwerkingtreding van het NSL geldt als een overgangperiode. Tijdens deze periode mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 1 % van de grenswaarde ($= 0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel stikstofdioxide en fijn stof).

NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is.

Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

3. Regionaal en gemeentelijk beleid

Regionaal

Eén van de ambities uit van het Milieubeleidsplan 2003-2010 luidt: Op het merendeel van de plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen in 2010 beduidend lager dan de toegestane grenswaarden.

Gemeentelijk

Naar aanleiding van de jaarlijkse rapportages luchtkwaliteit van de gemeente Leiden is een Luchtkwaliteitplan 2005-2010 opgesteld. In dit plan, dat 23 mei 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn maatregelen opgenomen die reeds ingezet zijn met een positief effect op de luchtkwaliteit. Tevens zijn aanvullende maatregelen in het plan opgenomen. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden heeft bij de behandeling van het Luchtkwaliteitplan 2005-2010 besloten het onderwerp luchtkwaliteit vanuit de integrale, gemeentebrede verantwoordelijkheid op te pakken. De ernst van de situatie, zowel voor de volksgezondheid als voor de ruimtelijke ontwikkelingen, rechtvaardigt snel en daadkrachtig optreden. Dit heeft geleid tot het besluit een "Taskforce Luchtkwaliteit Leiden" in te stellen.

De Taskforce Luchtkwaliteit heeft het merendeel van de aanvullende maatregelen uit het Luchtkwaliteitplan nader laten analyseren. Dit heeft geresulteerd in een besluit van de gemeenteraad (d.d. 16 januari 2007) om een aantal maatregelen nader uit te werken en vervolgens zo spoedig mogelijk in te voeren. Het gaat om de volgende maatregelen:

- a. stadsbrede maatregelen:
 - instellen van een milieuzone voor heel Leiden of specifieke gebieden in Leiden;
 - toepassen VervoersPrestatie op Locatie (VPL) methode bij nieuwbouw en/of herstructureringsprojecten;
- b. maatregelen met voorbeeldfunctie:
 - schoon en zuinig gemeentelijk wagenpark;
 - opstarten diverse (bewustwordings)campagnes;
- c. locatiegebonden maatregelen, zoals maatregelen die de doorstroming van het vrachtverkeer bevorderen.
 - instellen van een groene golf op een aantal wegen in Leiden

Bovengenoemde maatregelen zijn nog niet verdisconteerd in de berekeningen voor dit plan.

4. Ontwikkelingslocaties

Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van een aantal locaties mogelijk gemaakt. In deze paragraaf worden alleen die locaties beschreven waarbij luchtkwaliteit mogelijk een rol speelt. Dit zijn ontwikkellocaties die een significante toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben. De omschrijvingen zijn conform de laatste ontwikkelingen (zie inspraakrapport d.d. 7 november 2006).

Het gaat hier om de volgende locaties waarbij ook de ontsluitingsroute is aangegeven :

Lorentzhof	Deel vervangende nieuwbouw verzorgingstehuis, nieuwbouw zorgcentrum: 50+20 verblijfplaatsen Woningen: 45 koopwoningen (allen indicatief). Dienstencentrum: bijv. huisartsen, fysiotherapie, St. de Bruggen. Ontsluitingsroute: Lammenschansweg
Bloemistenlaan 50a-51: Tegelhandel	Er komt een wijzigingsbevoegdheid voor ombouw tot woningen. Maximaal 40 woningen Ontsluitingsroute: Lammenschansweg en Herenstraat
Hoge Rijndijk, 3, 3A, 5: Motorhuis	Mogelijkheid tot het realiseren van max. 30 woningen Ontsluitingsroute: Hoge Rijndijk

Hoge Rijndijk/hoek Verdamstraat	Mogelijkheid om bestemming te wijzigen naar woningbouw (20 woningen) Ontsluitingsroute: Hoge Rijndijk
Lorentzschool: v. Vollenhovenkade 19	Sloop / Nieuwbouw project, oude functie: school, nieuwe functie: school met 40 woningen. Ontsluitingsroute: Burggravenlaan
Josephschool: Oppenheimstraat 8	Sloop oude gebouwen, realisatie nieuwbouw met woningen, Gaat vooralsnog om 25 appartementen. Ontsluitingsroute: Burggravenlaan
Hugo de Grootstraat 32, 27/27a en 25,29 en 31	Realisatie 25 studenten en 92 short-stay eenheden + 80 woningen + detailhandel, kantoren ca. Ontsluitingsroute: Witte Singel
Bracol-locatie Rijnkade	Realisatie 4 eengezinswoningen + 12 hofjeswoningen Ontsluitingsroute: Zijlsingel
Haagweg 5	Realisatie 6 woningen+kantoren op de begane grond Ontsluitingsroute: Witte Singel
ROC Lammenschans*	Realisatie nieuwe ROC school aan de Lammenschansweg

* Voor deze locatie is een specifiek onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd in opdracht van het ROC Leiden (Rapport V.2005.0395.00.R001; DGMR, d.d. 19 april 2006).

5. Resultaten

Binnen het plan zijn verschillende ontsluitingswegen. Per ontsluitingsweg worden minder dan 500 woningen ontwikkeld. Hiermee zijn de projecten volgens bijlage 3B van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) te beschouwen als “niet in betekenende mate” projecten.

Uit de rapportage luchtkwaliteit 2006 van de gemeente Leiden blijkt dat ter hoogte van de bebouwing op de Lammenschansweg, Hoge Rijndijk en Witte Singel wordt voldaan aan de grenswaarden. In 2010 is ter plaatse van de bebouwing (daar waar de mensen worden blootgesteld) de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen beduidend lager dan de grenswaarden. Hiermee wordt voldaan aan de ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010 waarbij in de praktijk de term beduidend lager dan de grenswaarde is gesteld op $37 \mu\text{g}/\text{m}^3$.
De resultaten zijn opgenomen in tabel 1.

Tabel 1: resultaten rapportage luchtkwaliteit 2006

Weg	NO ₂ jaargemiddelde		PM ₁₀ jaargemiddelde		PM ₁₀ aantal overschrijdingen grenswaarde 24-uurgemiddelde	
	2006	2010	2006	2010	2006	2010
Lammenschansweg	39	33	27	21	31	14
Hoge Rijndijk	37	31	26	21	31	14
Witte Singel	36	30	25	20	26	13

6. Conclusie

Het bestemmingsplan Zuidelijke Schil voldoet aan de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en het beleid zoals vastgelegd in het milieubeleidsplan 2003-2010. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan ten aanzien van de luchtkwaliteit.

						Bijlage 5			Niet-woonfuncties
									bp Zuidelijke Schil
peildatum medio 2007									
Lijst uit VGI t.b.v. bestemmingsplan in de gemeente: LEIDEN, postcode 2313 AA t/m 2313 ZZ en 2311AA t/m 2311XZ (ruw, dus alle postcodes; gesorteerd op pc en daarna adres en huisnummer)									
<u>Bedrijfsnaam</u>	<u>Adres</u>	<u>Hsnr.</u>	<u>Postc.</u>	<u>Plaats</u>	<u>WM</u>	<u>Aard bedrijf (omschrijving)</u>	<u>Cat.</u>	<u>SBI</u>	<u>SBI-omschrijving</u>
U.L. Criminaliteit/rechtshh.	Witte Singel	103	2313 AA	LEIDEN	1	kantoor met studieruimtes	1	8401	Zakelijke dienstverlening (kantoren)
Tegelboetiek 't Winkeltje	Witte Singel	108	2313 AA	LEIDEN	0	Detailhandel sanitair		6612	Detailhandel in bouwmaterialen
Isl. basisschool Er Riséléh	Stadhouderslaan	1B	2313 AB	LEIDEN	1	Basisschool	1	9221	Basisonderwijs (niet voor volwassenen)
NUON	Stadhouderslaan	ONG	2313 AC	LEIDEN	1	gasdrukmeet- en regelstation	1	4023	Gasdistributiebedrijven: Gasdrukregel- en meet ruimten (kasten en
Café De Tregter	Herenstraat	1	2313 AD	LEIDEN	1	Caf., bar met dansvloer	2	6721	Cafe's, bars
't Winkeltje (Dependance)	Herenstraat	3	2313 AD	LEIDEN	0	Detailh./toonzaal tegels,san.		6612	Detailhandel in bouwmaterialen
Schildersbedrijf J. Petiet BV	Herenstraat	5	2313 AD	LEIDEN	0	Schilders-glaszettersbedrijf		5131	Schilders-, glaszettersbedrijven
Erotisch Centr.Ingang Achterom	Herenstraat	7	2313 AD	LEIDEN	0	Bordeel		6723	Nachtclubs, bar-dancings e.d.
Moving heart studio	Herenstraat	9	2313 AD	LEIDEN	1	Spiritueel danscentrum	2	9517	Sociaal-culturele instellingen: Muziek en balletscholen
Copy Shop De Herenstraat	Herenstraat	19	2313 AD	LEIDEN	1	kopieerinrichting	2	2712	Hoogdrukkerijen (klein) en kopieerinrichtingen
Parva (Dependance)	Herenstraat	21	2313 AD	LEIDEN	0	Detailhandel Dierenverzorging		6663	Dh in dieren en dierbenodigdheden
De Helianth	Herenstraat	5A-5C	2313 AD	LEIDEN	0	Detailhandel natuurovoeding		6527	Voedings- en genotmiddelendetailhandel
Snackbar Hendo	Herenstraat	29	2313 AE	LEIDEN	1	Cafetaria, snackbar	2	6712	Cafetaria's, snackbars, viskramen
Slats	Herenstraat	31	2313 AE	LEIDEN	0	Detailh.2e-hands wasmach/koelk		66852	Gebr. goederendetailh, gespecialiseerd
horeca	Herenstraat	33	2313 AE	LEIDEN	1	horeca	2	6721	Cafe's, bars
Haaghuishof Handelshuis B.V.	Herenstraat	39	2313 AE	LEIDEN	0	Grooth.kantoor-/bedrijfsmeub.		621	Meubelen, antiques e.d.
The Old Stable	Herenstraat	43	2313 AE	LEIDEN	1	Snookercentrum / Horeca	2	6721	Cafe's, bars
Chr. Wijkvereniging Staalwijk	Herenstraat	45	2313 AE	LEIDEN	1	Wijkgebouw	1	951	Sociaal-culturele instellingen
C1000 Filiaal Herenstraat	Herenstraat	47	2313 AE	LEIDEN	1	Detailh.levensmidd(Supermarkt)	2	65282	Supermarkten: Verkoopopp. >= 250 m2
S. van der Wijngaard	Herenstraat	53	2313 AE	LEIDEN	0	Kapper		984	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
J. Develing	Herenstraat	57	2313 AE	LEIDEN	0	Loodgieter/installatie bedr.	2	5211	Loodgieter, fitter, installatie sanitair

De Gouden Knoop	Herenstraat	43B	2313 AE	LEIDEN	1	Kledingreparatie	2	689	Reparatiebedrijven voor n.e.g. gebruiksgoederen
Van de kaasplank	Herenstraat	43E	2313 AE	LEIDEN	0	Detailh. melk/zuivel		6514	Detailhandel in melk en zuivelproducten
Inter-cup	Herenstraat	77	2313 AG	LEIDEN	0	Grooth. sport/recreatieart.		628	Optische, fotografische, sport- e.d. artikelen
J. Barendse	Herenstraat	79	2313 AG	LEIDEN	0	Detailhandel tabaksproducten		6526	Detailhandel in tabaksproducten
V.O.F. Zandbergen Tweewielers	Herenstraat	83	2313 AG	LEIDEN	0			6624	Detailhandel in (brom)fietsen
Bakkerij Van Rijnsouw	Herenstraat	85	2313 AG	LEIDEN	1	Bakkerij	2	20811	Broodbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week
Voormalige slagerij	Herenstraat	65-67	2313 AG	LEIDEN	0	slagerij		991	Leegstand (meestal tijdelijk)
Cafetaria Irini	Herenstraat	83D	2313 AG	LEIDEN	1	Cafetaria	2	6712	Cafetaria's, snackbars, viskramen
Develing	Herenstraat	61	2313 AG	LEIDEN	1		1	65965	Onderdelen voor elektrische huishoudelij
Het Leidsch parkethuis	Herenstraat	2	2313 AK	LEIDEN	0	Parketwinkel		65812	Speciaalzaak in vloerbedekking
Bakkerij Ak-AI	Herenstraat	4	2313 AK	LEIDEN	1	Bakkerij met detailhandel	2	6522	Brood en banket, met bakken voor eigen winkelbedrijf
Huzur	Herenstraat	6	2313 AK	LEIDEN	1	Koffiehuis	2	6722	Ijssalons --H I
Lee Garden	Herenstraat	8	2313 AK	LEIDEN	1	Chinees-Indisch Restaurant	2	6711	Restaurants -- H III
Supermarkt Anadolu	Herenstraat	10	2313 AK	LEIDEN	1	slagerij met supermarkt	2	6527	Voedings- en genotmiddelendetailhandel
't Winkeltje (Dependance)	Herenstraat	2B	2313 AK	LEIDEN	0	Detailh./toonzaal tegels/san.		6612	Detailhandel in bouwmaterialen
Het Houtpaleis	Herenstraat	20	2313 AL	LEIDEN	1	Houthandel/Doe-Het-Zelf	2	66152	Bouwmaterialen: 'doe het zelf'
Parva	Herenstraat	22	2313 AL	LEIDEN	0	Detailh. dieren/dierenverzorg.		6663	Dh in dieren en dierbenodigdheden
Happiness	Herenstraat	24	2313 AL	LEIDEN	0	Detailhandel bloemen en plant.		6661	Detailhandel in bloemen en planten
R. van den Bos	Herenstraat	44	2313 AL	LEIDEN	1	Detailhandel groente/fruit	2	6521	Groentedetailhandel
Mazen's Eetsalon	Herenstraat	46	2313 AL	LEIDEN	1	shoarmazaak	2	6712	Cafetaria's, snackbars, viskramen
Schaap's vishandel	Herenstraat	48	2313 AL	LEIDEN	1	Detailhandel vis	2	6512	Vis, met bakken
D. Tesselhoff	Herenstraat	54	2313 AL	LEIDEN	0	Kapper		984	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
't Verfhuis	Herenstraat	32-34	2313 AL	LEIDEN	1	Detailhandel verf	2	66152	Bouwmaterialen: 'doe het zelf'
Choufour, H.	Herenstraat	40-42	2313 AL	LEIDEN	1	Postagentschap	3	7701	Postdiensten
Wijkcentrum De Linde	Herenstraat	64	2313 AM	LEIDEN	0	Multifunctionele ruimte		95	SOCIAAL-CULTURELE INSTELLINGEN
Attent supermarkt	Herenstraat	96	2313 AM	LEIDEN	1	Detailh.levensmidd.(supermarkt	2	65282	Supermarkten: Verkoopopp. >= 250 m2
H&B tweewielers	Herenstraat	82-86	2313 AM	LEIDEN	1	Detailhandel (brom-)fietsen	2	683	Fietsen-, brom- en motor fietsenreparatiebedr.
Jeunink, P	Herenstraat	114	2313 AN	LEIDEN	0	Kapper		984	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
Lakhina Enterprises B.V.	Zoeterwoudsesingel	2	2313 AX	LEIDEN	0	groothandel lederwaren/reisartikelen		6239	Groothandel in lederwaren, reisartikelen
Powerstar Computers	Zoeterwoudsesingel	2	2313 AX	LEIDEN	0	Computerwinkel		65963	Computershops

W. Schrader	Zoeterwoudsesingel	11		Leiden		huisarts			
Textielreiniging Dieben B.V.	Zoeterwoudsesingel	23	2313 AZ	LEIDEN	1	Wasserij/strijkinrichting (gesloten)	4	9831	Wasserijen en strijkin richtingen
W. Tjaarda	Zoeterwoudsesingel	27	2313 AZ	LEIDEN	1	Tandartspraktijk	1	9361	Tandartsenpraktijk
De Tegelhandel Leiden B.V.	Bloemistenlaan	51	2313 BB	LEIDEN	1	Groothandel in bouwmaterialen	3	6169	Hout, vlakglas, sanitair en bouwmaterialen Bouwmaterialen n.e.g.
Wassalon de Lelie	Leliestraat	22B	2313 BG	LEIDEN	1	Wassalon	2	9835	Wasserettes, wassalons
Schildersbedrijf Sluiter bv	Leliestraat	22C	2313 BG	LEIDEN	1	Schildersbedrijf (opslag)	2	5131	Schilders-, glaszettersbedrijven
Pierlot, W	Leliestraat	116B	2313 BJ	LEIDEN	0	Timmerbedrijf		51	BOUWNIJVERHEID
Garage J.C.H. van Schie	Leliestraat	116C	2313 BJ	LEIDEN	1	Garagebedrijf (gesloten)	2	6821	Autoreparatiebedrijven (excl. plaatwerken, spuiten en tectyleren)
E van den Hoed	Pioenstraat	26	2313 BM	LEIDEN	1	klusbedrijf	2	9899	Persoonlijke dienstver lening n.e.g.
Cavé	Pieter de la Courtstraat	22	2313 BV	LEIDEN	0	Wasverzendinrichting		9833	Wasverzendinrichtingen
Remservice Jense	Lindestraat	8	2313 DA	LEIDEN	1	Autoreparatiebedrijf (Deelbew)	2	68291	Autorepar. bedr. n.e.g.: Zonder tectyleerderij
Dick Pardon	Pioenstraat	16	2313 DD	LEIDEN	0	timmerbedrijf		51	BOUWNIJVERHEID
Tandarts Riessen	Lammenschansweg	7	2313 DH	LEIDEN	1	tandartspraktijk	1	9361	Tandartsenpraktijk
Zuider Apotheek Stichting VNH	Lammenschansweg	15B	2313 DH	LEIDEN	1	Apotheek met huisartspraktijk	1	6531	Apotheken
NUON	Lammenschansweg (bij Cronestn)	ONG	2313 DH	LEIDEN	1	Gasdrukmeet- en regelstation	1	4023	Gasdistributiebedrijven: Gasdrukregel- en meet ruimten (kasten en
Gemeente Leiden (M&B)	Lammenschansweg	2	2313 DM	LEIDEN	1	Rioolgemaal	1	98125	Rioolwaterzuiv.- en gieverw. (g. korrelfabr.) Rioolgemalen
Prakt schl voortgezet MLK Ondw	Lammenschansweg	6	2313 DM	LEIDEN	1	School	2	925	Beroepsonderwijs
K.J. Westerveld	Lammenschansweg	28	2313 DM	LEIDEN	1	Tandarts	1	9361	Tandartsenpraktijk
Sint Petrus Kerk	Lammenschansweg	40A	2313 DM	LEIDEN	1	Kerk	2	911	Kerkgebouwen e.d.
NUON	Lammenschansweg	ONG	2313 DM	LEIDEN	1	Gasdrukmeet- en regelstation	1	4023	Gasdistributiebedrijven: Gasdrukregel- en meet ruimten (kasten en
NUON	Lammenschansweg	ONG	2313 DM	LEIDEN	1	Gasdrukregel- en meetstation	1	4023	Gasdistributiebedrijven: Gasdrukregel- en meet ruimten (kasten en
Fa. Banketbakkerij Kallenberg	Lammenschansweg	74	2313 DP	LEIDEN	1	Detailh Koek&Banket(+Bakkerij)	2	6522	Brood en banket, met bakken voor eigen winkelbedrijf
NUON	Kanaalweg	ONG	2313 DS	LEIDEN	1	gasdrukmeet- en regelstation	1	4023	Gasdistributiebedrijven: Gasdrukregel- en meet ruimten (kasten en
Tennisclub Roomburg	Kanaalweg	0	2313 DW	LEIDEN	1	Tennisbanen,Kantine,Lichtmastn	2	96122A	Sportacc.: Tennisbanen (met verlichting)
Vereniging van eigenaars	van Vollenhovenplein	1-108	2313 EA	LEIDEN	1	Flatwoningen(cv install/opsl)	2	9899	Persoonlijke dienstver lening n.e.g.
internaat De Bruggen	Zoeterwoudsesingel	34	2313 EJ	LEIDEN	1	Woongebouw	2	94	Maatschappelijke dienst- verlening (incl. keukens)
L.K.V. Sporting Trigon	Zoeterwoudsesingel	0	2313 EK	LEIDEN	1	korfbalterrein met kantine	2	96122B	Sportacc.: Veldsportcomplex (met verlichting)

Oud katholieke kerk	Zoeterwoudsesingel	49	2313 EK	LEIDEN	0	Kerk		911	Kerkgebouwen e.d.
WDC v/d Velde/BWS	Zoeterwoudsesingel	50	2313 EK	LEIDEN	1	Tandarts	1	9361	Tandartsenpraktijk
Uitgeverij Hotei	Zoeterwoudsesingel	56	2313 EK	LEIDEN	0	Uitgeverij van niet-Japanse uitgaven		272	Uitgeverijen (kantoren)
Stedelijk Gymnasium	Fruinlaan	15	2313 EP	LEIDEN	1	School	2	924	Voortgezet onderwijs
NUON	P.J. Blokstraat	2	2313 ET	LEIDEN	1	Gasdrukregel- en meetstation	1	4023	Gasdistributiebedrijven: Gasdrukregel- en meet ruimten (kasten en
Lorentzhof	Lorentzhof	1	2313 GA	LEIDEN	1	Zorgcentrum	2	9411	Bejaardentehuizen
NUON	Lorentzkade	1	2313 GB	LEIDEN	1	Gasdrukregel- en meetstation	1	4023	Gasdistributiebedrijven: Gasdrukregel- en meet ruimten (kasten en
Schoolbegel. dienst Rijnland	Lorentzkade	15A	2313 GB	LEIDEN	1	kantoorgebouw	1	84011	Zakelijke dienstverlening (kantoren): Vloeropp. < 150 m2
Hockeyvereniging Roomburg	van Vollenhovenkade	0	2313 GG	LEIDEN	1	Sportveld, Verlichting,Kantine	2	96122B	Sportacc.: Veldsportcomplex (met verlichting)
P.C. Basisschool Roomburg	van Vollenhovenkade	15	2313 GG	LEIDEN	0	basisonderwijs		9221	Basisonderwijs (niet voor volwassenen)
NUON	van Vollenhovenkade	19	2313 GG	LEIDEN	1	Gasdrukregel- en meetstation	1	4023	Gasdistributiebedrijven: Gasdrukregel- en meet ruimten (kasten en
O.B.S. Lorentz	van Vollenhovenkade	19	2313 GG	LEIDEN	0	Basisschool		9221	Basisonderwijs (niet voor volwassenen)
Vredeskerk	van Vollenhovenkade	21	2313 GG	LEIDEN	1	Kerk	2	91	RELIGIEUZE ORGANISATIES
Sport Gezondheidscentrum B.V.	van Vollenhovenkade	20A	2313 GG	LEIDEN	1	Sportschool	2	96122	Sportaccommodaties
O.B.S. dependance Lorentzsch.	Asserstraat	1	2313 GH	LEIDEN	0	basisschool		922	Kleuter-/ basisonderwijs
Dameskapsalon Anco	Thorbeckestraat	58	2313 HG	LEIDEN	0	Kapsalon		984	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
GGD Leiden en omstreken	Roodenburgerstraat	1A	2313 HH	LEIDEN	1	Gezondheidszorg	2	93101	Ziekenhuizen Ziekenhuizen
H.C. Teune	Roodenburgerstraat	18	2313 HK	LEIDEN	1	Tandarts	1	9361	Tandartsenpraktijk
Mariton	Burggravenlaan	ONG	2313 HM	LEIDEN	1	Horeca	2	6722	IJssalons
administratie	Burggravenlaan	179	2313 HR	LEIDEN	0	Administratie kantoor		81	kantoor
Bonaventura College(Dependance	Burggravenlaan	2	2313 HV	LEIDEN	1	School Voortgezet Onderwijs	2	9241	Alg. voortg. onderwijs (niet voor volw.)
Stichting Kruiswerk	Burggravenlaan	250	2313 JB	LEIDEN	0	Kantoorruimte/consultatiebur.		93	Gezondheidszorg en veterinaire diensten
O.B.S. Lorentz	Oppenheimstraat	4	2313 JE	LEIDEN	1	Openbare basisschool	1	9221	Basisonderwijs (niet voor volwassenen)
Basisschool St. Joseph	Oppenheimstraat	8	2313 JE	LEIDEN	1	basisschool	1	9221	Basisonderwijs (niet voor volwassenen)
Buitenschoolse opvang De Basis Bende	Oppenheimstraat	2 + 6	2313 JE	LEIDEN	1	Buitenschoolse opvang ca 120 kinderen	2	9471	Kinderdagverblijf (gezonde kinderen)
Cornelis Joppensz	Oppenheimstraat	6A	2313 JE	LEIDEN	1	Buurthuis	3	9511	Sociaal-culturele instellingen: Buurt- en clubhuizen
Stichting Gemrod Foundation	Cobetstraat Kernstraat	1A	2313 KA	LEIDEN	0	sociaal-culturele instelling		95	SOCIAAL-CULTURELE INSTELLINGEN

K.J. Vahrmeijer	Cobetstraat	83	2313 KB	LEIDEN	0	Pakhuis		6245	Drankengroothandel
Bakkerij C.van der Kletersteeg	Cobetstraat	85	2313 KB	LEIDEN	0	Bakkerij/ detailhandel		6522	Brood en banket, met bakken voor eigen winkelbedrijf
Van Hartevelde	Cobetstraat	91-93	2313 KB	LEIDEN	0	Kantoorboekhandel		6642	Kantoor- en schoolbenodigdhedenwinkel
Voormalig Jansons levensmiddel	Cobetstraat	60	2313 KD	LEIDEN	0	@levensmiddelenwinkel		6692	Detailhandel, buurtver zorgend, voor zover n.e.g
K.J. Vahrmeyer	Cobetstraat	77	2313 KD	LEIDEN	1	Detailhandel buurtverzorgend brood en groente	1	6692	Detailhandel, buurtver zorgend, voor zover n.e.g
B.V. Motorhuis	Hoge Rijndijk	5	2313 KE	LEIDEN	1	Garagebedrijf; nb nu alleen autoverhuur en stalling	3	6821	Autoreparatiebedrijven (excl. plaatwerken, spuiten en tectyleren)
Shell Station 'Hoge Rijndijk'	Hoge Rijndijk	5	2313 KE	LEIDEN	1	Tankstation voor het wegverkeer	3	66311	Benzine-service-stations: Zonder LPG
Bloemenkiosk Lisette	Hoge Rijndijk hk Burggravenln	0	2313 KE	LEIDEN	0	Detailhandel bloemen		6661	Detailhandel in bloemen en planten
Orthodontiepraktijk v.d. Bergh	Hoge Rijndijk	27	2313 KG	LEIDEN	1	Orthodontist	1	9362	Tandheelkundig specialist
Mw. M.A.M. le Feber	Hoge Rijndijk	35	2313 KG	LEIDEN	1	Tandartspraktijk	1	9361	Tandartsenpraktijk
Pen Onroerend Goed B.V.	Hoge Rijndijk	53	2313 KG	LEIDEN	0	kantoor		84011	Zakelijke dienstverlening (kantoren): Vloeropp. < 150 m2
Budget Rent A Car	Hoge Rijndijk	4	2313 KJ	LEIDEN	1	autoverhuurbedrijf	2	851	Autoverhuurbedrijven
Kwik-Fit filiaal 301	Hoge Rijndijk	4	2313 KJ	LEIDEN	1	herstelinrichting motorvoertuigen	3	68291	Autorepar. bedr. n.e.g.: Zonder tectyleerderij
Residence Hooghe Rijndijk	Hoge Rijndijk	24	2313 KJ	LEIDEN	0	verzorgingshuis		94	maatschappelijk / verzorging
Dinner Exclusief/Catering Hend	Hoge Rijndijk	32	2313 KJ	LEIDEN	1	Horeca/Restaurant	2	6711	Restaurants -- H II
Endegeest (Dependance)	Hoge Rijndijk	17-19 13-15	2313 KJ	LEIDEN	1	Begeleid Wonen kinderopvang	1	94	Maatschappelijke dienst- verlening (incl. keukens)
P&S Centrum 't Dijkje	Hoge Rijndijk	34	2313 KK	LEIDEN	1	Horeca	2	6721	Cafe's, bars -- H IV
Hendo	Hoge Rijndijk	54	2313 KK	LEIDEN	1	Snackbar	2	6712	Cafetaria's, snackbars, viskramen -- H II
Hendo catering	Hoge Rijndijk	58	2313 KK	LEIDEN	1	Cateringbedrijf	2	6713	Dineruitzendingsbedrijven
Fitness-centre Fysiek	Hoge Rijndijk	68-70	2313 KK	LEIDEN	1	fitnesscentrum	2	9613	Sportscholen, gymnastiek zalen
Tele Tegels	Hoge Rijndijk	74	2313 KL	LEIDEN	0	Toonzaal tegels		6612	Detailhandel in bouwmaterialen
Asarum	Hoge Rijndijk	76	2313 KL	LEIDEN	0	Detailhandel bloemen		6661	Detailhandel in bloemen en planten
Brokking's Tapijtwereld	Hoge Rijndijk	90	2313 KL	LEIDEN	0	Detailhandel woninginrichting		65812	Speciaalzaak in vloerbedekking
V.d. Meer Meubelen /curiosa?	Hoge Rijndijk	94	2313 KL	LEIDEN	0	Detailhandel meubelen		6591	Meubeldetailhandel
Edmon Keukens	Hoge Rijndijk	96	2313 KL	LEIDEN	0	Toonzaal keukens/detailhandel		6612	Detailhandel in bouwmaterialen
Intertechn. Contract Packe	Hoge Rijndijk	96C	2313 KL	LEIDEN	0	Afvullen van tubes		84	nb vertrokken !
Haco Meubelen	Hoge Rijndijk	96C	2313 KL	LEIDEN	0	Opslagruimte detailh. meubelen		6591	Meubeldetailhandel nb vertrokken!
Domino's Pizza Leiden	Hoge Rijndijk	98	2313 KM	LEIDEN	1	Pizzabezorgdienst	1	6713	Dineruitzendingsbedrijven
Knipboetiek Maria	Hoge Rijndijk	100	2313 KM	LEIDEN	0	Kapper		984	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
De Gulle Bottelier	Hoge Rijndijk	104	2313 KM	LEIDEN	0	Detailhandel slijterij		6525	Drankendetailhandel
Oud Leyden	Hoge Rijndijk	106	2313 KM	LEIDEN	0	Detailh. tabakswaren		6526	Detailhandel in tabaksprodukten
Sjaak Lens	Hoge Rijndijk	108	2313 KM	LEIDEN	0	Detailhandel Bloemen		6661	Detailhandel in bloemen en planten

T. Overdevest	Hoge Rijndijk	110	2313 KM	LEIDEN	0	Detailhandel fietsen		683	Fietsen-, brom- en motor fietsenreparatiebedr.
Snijders Textiel	Hoge Rijndijk	114	2313 KM	LEIDEN	0	Detailhandel textiel		6569	Detailhandel in textielgoederen
Dierenspec.zaak De Tuinfluit	Hoge Rijndijk	116	2313 KM	LEIDEN	0	Detailh. huisdieren/benodigdh.		6663	Dh in dieren en dierbenodigdheden
Pink Panthers Pizza	Hoge Rijndijk	118	2313 KM	LEIDEN	1	Afhalen en bezorgen van pizza	2	6713	Dineruitzendingsbedrijven
Chinees Indisch Rest. Shanghai	Hoge Rijndijk	126	2313 KN	LEIDEN	1	Restaurant	3	6711	Restaurants
M&L Fitness	Utrechtse Jaagpad	1	2313 KW	LEIDEN	1	Sportschool	2	9613	Sportscholen, gymnastiek zalen
Tolkien	Utrechtse Jaagpad	2				souvenirs e.d.			winkel
Hocuram Catering & Partyserv.	Utrechtse Jaagpad	10C-D	2313 KW	LEIDEN	0	Dineruitzending		6713	Dineruitzendingsbedrijven
ST.Jeugdwerk Peterus Parochie	Utrechtse Jaagpad	20	2313 KX	LEIDEN	1	Lodwijkstraatgroep Zeeverkeners	1	95	Sociaal-cultureleinstellingen
Annette's kinderopvang	Utrechtse Jaagpad	27	2313 KZ	LEIDEN	0	Kinderdagverblijf		9471	Kinderdagverblijf (gezonde kinderen)
De bange duivel	Rijndijkstraat	4	2313 NK	LEIDEN	0	grafische werkplaats (atelier)		2715	Chemigrafische bedrijven
Colijn Meubelen	Verdamstraat	6	2313 PN	LEIDEN	0	Detailhandel meubelen		6591	Meubeldetailhandel
Louis Troefmarkt	Roomburgerlaan	16-18	2313 PS	LEIDEN	1	Detailhandel, Levensmiddelen	2	65282	Supermarkten: Verkoopopp. >= 250 m2
restaurant Eigenwijs	Hoge Rijndijk	32	2313 KJ		0	horeca			restaurant
J.D. Roodenburg	Hugo de Vriesstraat	5	2313 RE	LEIDEN	0	Tandtechnisch bedrijf		93	Gezondheidszorg en veterinaire diensten
Voormalig Juffermans delicates	Hugo de Vriesstraat	15	2313 RE	LEIDEN	0	Delicatessenzaak		6692	Detailhandel, buurtverzorgend, voor zover n.e.g
W.E. Schrader	van de Sande-Bakhuyzenlaan	14	2313 SG	LEIDEN	0	docent pianoles		9517	Sociaal-culturele instellingen: Muziek en balletscholen
Bloemenshop Rozemarijn	van 't Hoffstraat	5	2313 SM	LEIDEN	0	Detailhandel bloemen/planten		6661	Detailhandel in bloemen en planten
't Snuffelhoekje	van 't Hoffstraat	7	2313 SM	LEIDEN	0	Detailh. huish.,tabak,tijdsch.		6617	Detailhandel in huishoudelijke artikelen
Slagerij E.D. Nozeman	van 't Hoffstraat	9	2313 SM	LEIDEN	1	Slagerij (Detailhandel)	2	6513	Vlees, met roken, koken of smelten
F.J.W. Raaphorst en Zonen	van 't Hoffstraat	21	2313 SM	LEIDEN	1	Bakkerij, Detailh, Lunchroom	2	6522	Brood en banket, met bakken voor eigen winkelbedrijf
'Schoonheidssalon	van 't Hoffstraat	35	2313 SN	LEIDEN	0	huidverzorging, schoonheidssalon		984	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
Weydeland kaasspeciaalzaak	van 't Hoffstraat	12	2313 SP	LEIDEN	1	Detailhandel	2	6521	Kaasspeciaalzaak
Marthy's Haarstudio	van 't Hoffstraat	26	2313 SR	LEIDEN	0	Kapper		984	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
Eddy Bon Dierenshop	Zeemanlaan	37	2313 SV	LEIDEN	0	Dierenwinkel		6692	Detailhandel, buurtver zorgend, voor zover n.e.g
ABN AMRO bank	Zeemanlaan	39	2313 SW	LEIDEN	0	Bank		81	BANKWEZEN
ABN-AMRO = drogist	Zeemanlaan	22	2313 SZ	LEIDEN	0	Bankgebouw + winkelruimte		811	Banken: vloeropp. < 150 m2 + drogist
AED Uitzendburo	Zeemanlaan	22A	2313 SZ	LEIDEN	0	uitzendburo		8481	Uitzendbureau van arbeidskrachten
J.J.A. van Schie	Sitterlaan, de	17	2313 TJ	LEIDEN	0	Detailhandel levensmiddelen (gesloten)		65282	Supermarkten: Verkoopopp. >= 250 m2
Fortis Bank	Sitterlaan, de	87	2313 TL	LEIDEN	0	bank		812	Banken: vloeropp. >= 150 m2

Broodje met...?	van der Waalsstraat	3	2313 VB	LEIDEN	0	Broodjeszaak (annex Kallenberg)		6522	Brood en banket, met bakken voor eigen winkelbedrijf
A.J. Verver	van der Waalsstraat	5	2313 VB	LEIDEN	0	Kapper		984	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
Zonnestudio Bruintje Beer	van der Waalsstraat	19	2313 VB	LEIDEN	0	zonnectrum		984	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
Tandtechnisch lab. P. Brouwer	van der Waalsstraat	44	2313 VD	LEIDEN	0	Tandtechn. lab./Praktijkruimte		3813	Tandtechnische werkplaatsen
Mentink Offset	Melchior Treublaan	44	2313 VJ	LEIDEN	0	offsetdrukkerij		27133	Vlakdruk: Vlakdrukkerijen n.e.g.
Bloemenkiosk Lammenschansweg	Kamerlingh Onnesplein	0	2313 VL	LEIDEN	0	Bloemenkiosk		65	DETAILHANDEL
N.V. Nederlandse Spoorwegen +Expres shop	Kamerlingh Onnesplein	4	2313 VL	LEIDEN	0	Station + verkoop consumpties		71	Spoorwegen +winkel horecaruimte
Zuiderkwartier	Anjelierstraat	0	2313 XA	LEIDEN	1	Speeltuinvereniging met clubh.	3	9518	Sociaal-culturele instellingen: Sociaal-culturele instellingen n.e
Bogaard, P.A. v.d.	Kastanjekade	19	2313 XM	LEIDEN	1	Loodgieter	1	5211	Loodgieter, fitter, installatie sanitair
Roomburg, voorm. Stortplaats	Roomburgerweg	ONG	2313 XX	LEIDEN	1	pompinstallaties (buiten plan)	2	5122	Grond- en putboorderij, bronbemaling
Kinderdagverblijf Het Konijn	Drie Octoberstraat	27	2313 ZM	LEIDEN	1	Naschoolse opvang / Opleidingsinstituut	1	9471	Kinderdagverblijf (gezonde kinderen)
Hoppenbrouwer	Schelpenkade	4	2313 ZT	LEIDEN	1	Stalhouderij/Manege		961229	Sportacc.: Maneges
voorm.rijwielzaak R. v.d. Berg	Zijlsingel	95	2315 KH	LEIDEN		rijwielzaak			
Grundeken	Zijlsingel	97	2315 KH	LEIDEN		Kantoorruimte.			kantoor
Schoonenberg hoorcomfort	Frabchimontlaan	1	2313 RW	Leiden		Winkel hoortoestellen			winkelruimte
Watertoren	Hoge Rijndijk	156a	2314 AH	Leiden		watertoren buiten gebruik			nutsvoorziening
Het Leidsch parkethuis	Zoeterwoudsesingel	1	2313 AX	Leiden		winkelruimte			winkelruimte
toekomstige praktijkruimte	Franchimontlaan	45 achter	2313 RX	Leiden		Fysiotherapie praktijk			praktijkruimte
van dere Salm	Lammenschansweg	10, 12	2313 DM	Leiden		Fysiotherapie praktijk			praktijkruimte
van Veen, K.H. vander Burgh	Lammenschansweg	46	2313 DM			Administratie kantoor			kantoorruimte
Orthodontiepraktijk Kolodziej	de Laat de Kanterstraat	7	2313 JS			Orthodontist			praktijkruimte
R. Boter	Zeemanlaan	41	2113 SW			Administratie kantoor			kantoor
Art Grow BV	Rijnstroomstraat	2	2313NZ			Gereedschap en apparatuur t.b.v. drugteelt			detailhandel
De Leidse school	Haagweg	4	2311 AA	LEIDEN	1	Centrum beeldende kunst	2	9516	Sociaal-culturele instellingen: Ateliers voor kunst
Smederij aan Zee	Haagweg	4	2311 AA	LEIDEN	1	kunst atelier in lokaal 8	1	65932	Kunsthandel
Kooijman Ass. & Advies groep	Haagweg	5	2311 AA	LEIDEN	0	Assurantiebemiddeling		8401	Zakelijke dienstverlening (kantoren)
De Ruiter De Wildt & De Vroom	Haagweg	5	2311 AA	LEIDEN	0	advocatenkantoor		8411	Advokatenkantoor
G..J. Post van der Molen	Gerrit Doustraat	2a	2311 AA	LEIDEN	0	drukkerij / atelier			
P.J. Bakker Architecten bureau	Groenhovenstraat	5	2311 BT	LEIDEN	0	Architectenbureau			Zakelijke dienstverlening

U.L. juridische faculteit (vertrokken)	Hugo de Grootstraat	27	2311 XK	LEIDEN	1	Studiecentr. Juridische Fac. verbouwd tot appartementen deel dienstverlening	2	84012	Zakelijke dienstverlening (kantoren): Vloeropp. >= 150 m2
U.L. juridische faculteit (vertrokken)	Hugo de Grootstraat	32	2311 XK	LEIDEN	1	kantoor verbouwd tot appartementen	1	84011	Zakelijke dienstverlening (kantoren): Vloeropp. < 150 m2
NUON	Maliebaan	30	2311 CC	LEIDEN	1	gasdrukmeet- en regelstation	1	4023	Gasdistributiebedrijven: Gasdrukregel- en meet ruimten (kasten en
tandartspraktijk W.F. Beerman	Noordeindeplein	2	2311 AH	LEIDEN	1	tandartspraktijk	1	9361	Tandartsenpraktijk
Antroposofisch Therapeuticum	Rijn en Schiekade	16	2311 AK	LEIDEN	0	antroposofische praktijkruimte	10	9382	Paramedische instituten en praktijken
Quaadraat Orthopedagogische Maatschap	Rijn en Schiekade	21	2311 AK	LEIDEN	0	orthopedagogische praktijk, aan huis		9453	Gespecialiseerd maatschappelijk orgaan
Dierenartsenpraktijk	Rijn en Schiekade	22	2311 AK	LEIDEN	0	dierenartsenpraktijk		9391	Dierenartsenpraktijken
Fa. H.J. Pasman b.v.	Rijn en Schiekade	124	2311 AV	LEIDEN	1	schildersbedrijf	3	5131	Schilders-, glaszettersbedrijven
Studentenhuisvesting S.L.S.	Rijn en Schiekade	101-110	2311 AR	LEIDEN	1	woongebouw	2	9899	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.
Motorbotenverhuur	Rijn en Schiekade	115F	2311 AR	LEIDEN	0	botenverhuur		9899	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.
Rijksmuseum Natuurl. Historie(vertrokken)	Vreewijkstraat	0	2311 XH	LEIDEN	0	Museum/Opslag		9512	Sociaal-culturele instellingen: Bibliotheken en musea
Vreewijk	Vreewijkstraat	8	2311 XH	LEIDEN	1	geestelijk gezondheidszorg	2	9411	Bejaardentehuizen
De Kresj	Vreewijkstraat	12A	2311 XH	LEIDEN	0	Kinderdagverblijf		9471	Kinderdagverblijf (gezonde kinderen)
Stichting Groenhoven	Witte Rozenstraat	21	2311 XS	LEIDEN	1	Verzorgingshuis	2	9411	Bejaardentehuizen
Instrumentmakerij Pronk	Witte Rozenstraat	37	2311 XT	LEIDEN	1	Instrumentmakerij	2	3693	Elektrische en elektron. meet- en regelapp.- en elektromed. toeste
U.L. letteren geb. 1162-1168, 1170-1173	Witte Singel	25	2311 BG	LEIDEN	1	Letteren Fac., geb. 1162-1168, 1170-1173	2	84012	Zakelijke dienstverlening (kantoren): Vloeropp. >= 150 m2
U.L. bibliotheek, gebouw 1169	Witte Singel	27	2311 BG	LEIDEN	1	Bibliotheek	2	927	Wetenschappelijk onderwijs
Hotel Witte Singel	Witte Singel	80	2311 BP	LEIDEN	0	Hotel		674	Hotels en pensions
Leids Juristen Collectief b.v	Witte Singel	93	2311 BR	LEIDEN	0	kantoor		84011	Zakelijke dienstverlening (kantoren): Vloeropp. < 150 m2
L.M. Hoorn verpakingsmat.	Witte Singel	97	2311 BS	LEIDEN	0	Grooth. verpakingsmaterialen		6191	Verpakingsmaterialen
NUON	Witte Singel (hk Doelensteeg)	ONG	2311 BH	LEIDEN	1	gasdrukmeet- en regelstation	1	4023	Gasdistributiebedrijven: Gasdrukregel- en meet ruimten (kasten en
Cluster I Noord Universiteit Leiden	Matthias de Vrieshof	1 t/m 4	2311 BZ	Leiden		Universiteitsgebouw			Hoger Onderwijs
Cluster I Zuid Universiteit van Leiden	P.N. van Eckhof	1 t/m 4	2311 BZ	Leiden		Universiteitsgebouw			Hoger Onderwijs
Cluster I Zuid Universiteit van Leiden	van Wijkplaats	2 t/m 4	2311 BX	Leiden		Universiteitsgebouw			Hoger Onderwijs
	Kernstraat	2a				kinderopvang			

Bijlage 6

Lijst werkfuncties uit bedrijvenregister

peildatum: november 2007
T.b.v. bestemmingsplan Zuideklijke Schil
gesorteerd op buurt

verklaring afkortingen locaties:

dl : detailhandelslocatie
kl : kantorenlocatie
ww : woonwijk
bt : bedrijventerrein

	Buurt	naam	adres	huisnr	toev	loc	omschrijving bedrijf	WP 2007	won 2007
1	Rijndijkbuurt	Jannie Slijp	Kanaalweg	24		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	1	
2	Rijndijkbuurt	Artur Klussenbedrijf	Kanaalweg	26		ww	Bouwnijverheid	1	
3	Rijndijkbuurt	Karin Verbaken	Fruinlaan	14		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
4	Rijndijkbuurt	F A T van Looijengoed Octrooigemachtigde BV	P.J. Blokstraat	45		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
5	Rijndijkbuurt	Verloskundigenpraktijk de Kern	Kernstraat	2	A	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	7	
6	Rijndijkbuurt	Meavita Thuiszorg	Kernstraat	2		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	57	
7	Rijndijkbuurt	Drs M J L van der Poel	Kernstraat	11		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	1	
8	Rijndijkbuurt	Drs C A M Landman	Kernstraat	11		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	1	
9	Rijndijkbuurt	Van Marwijk Advies Groep	Burggravenlaan	1		ww	Financieel instellingen	8	
10	Rijndijkbuurt	Van Marwijk Assuradeuren BV	Burggravenlaan	1		ww	Financieel instellingen	2	
11	Rijndijkbuurt	Visser 't Hooft Lyceum (Protestants-Christelijk)	Burggravenlaan	11		ww	Zakelijke dienstverlening	9	
12	Rijndijkbuurt	De Glijbaan Peuterspeelzaal	Burggravenlaan	17	A	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	1	
13	Rijndijkbuurt	Bonaventuracollege	Burggravenlaan	2		ww	Onderwijs	59	
14	Rijndijkbuurt	2 Blue 4 U Internetdiensten	Burggravenlaan	18		ww	Zakelijke dienstverlening	3	
15	Rijndijkbuurt	A G ten Have Zenuwarts	Burggravenlaan	28		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	1	
16	Rijndijkbuurt	Template Stichting	Cobetstraat	1	A	ww	Onderwijs	2	
17	Rijndijkbuurt	Van Overbeeke Advies	Cobetstraat	10		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
18	Rijndijkbuurt	Bryan Bos Consulting BV	Cobetstraat	36		ww	Zakelijke dienstverlening	2	
19	Rijndijkbuurt	BV het Motorhuis	Hoge Rijndijk	5		dl	Handel en reparatie	33	
20	Rijndijkbuurt	Shell Station Hoge Rijndijk	Hoge Rijndijk	5		dl	Handel en reparatie	5	
21	Rijndijkbuurt	Madelief Kinderdagverblijf	Hoge Rijndijk	13		dl	Gezondheids- en welzijnszorg	15	

22	Rijndijkbuurt	Eltax	Hoge Rijndijk	23	J	dl	Vervoer/opslag/communicatie	2
23	Rijndijkbuurt	Grafisch Ontwerpbureau Werklust	Hoge Rijndijk	23	S	dl	Zakelijke dienstverlening	1
24	Rijndijkbuurt	Bloemsierkunst Happiness	Hoge Rijndijk	25		dl	Handel en reparatie	2
25	Rijndijkbuurt	Orthodontistenprakt A W J van den Bergh	Hoge Rijndijk	27		dl	Gezondheids- en welzijnszorg	7
26	Rijndijkbuurt	Marvid Renovatie & Schilderbedrijf	Hoge Rijndijk	33		dl	Bouwnijverheid	1
27	Rijndijkbuurt	M A M Le Feber Tandarts	Hoge Rijndijk	35		dl	Gezondheids- en welzijnszorg	2
28	Rijndijkbuurt	J Turk Bouwbedrijf	Hoge Rijndijk	51		dl	Bouwnijverheid	1
29	Rijndijkbuurt	P J Holverda Schoonmaakbedrijf	Hoge Rijndijk	53		dl	Zakelijke dienstverlening	7
30	Rijndijkbuurt	Advocatenkantoor Kalkman Dormeier	Hoge Rijndijk	65		dl	Zakelijke dienstverlening	6
31	Rijndijkbuurt	Van der Zeeuw	Hoge Rijndijk	83		dl	Gezondheids- en welzijnszorg	1
32	Rijndijkbuurt	Kwik-Fit Nederland BV	Hoge Rijndijk	4		dl	Handel en reparatie	7
33	Rijndijkbuurt	Geveko Industri BV	Hoge Rijndijk	14		dl	Handel en reparatie	3
34	Rijndijkbuurt	Residence Hooghe Rhyndyk BV	Hoge Rijndijk	24		dl	Gezondheids- en welzijnszorg	4
35	Rijndijkbuurt	Hendo Dinner Exclusief	Hoge Rijndijk	32		dl	Horeca	19
36	Rijndijkbuurt	Exploitatiemaatschappij J Y	Hoge Rijndijk	34	F	dl	Bouwnijverheid	1
37	Rijndijkbuurt	't Dijkje VOF	Hoge Rijndijk	34		dl	Overige diensten	14
38	Rijndijkbuurt	Asarum Natuurlijke Decoraties	Hoge Rijndijk	76		dl	Handel en reparatie	3
39	Rijndijkbuurt	Les Mar Fashion	Hoge Rijndijk	88	B	dl	Handel en reparatie	3
40	Rijndijkbuurt	Razab-Sekh Information Company BV	Hoge Rijndijk	88	K	dl	Zakelijke dienstverlening	4
41	Rijndijkbuurt	BT Tapijt	Hoge Rijndijk	90		dl	Handel en reparatie	5
42	Rijndijkbuurt	La Cucina Keukens & Badkamers	Hoge Rijndijk	96		dl	Handel en reparatie	4
43	Rijndijkbuurt	Knipboetiek Maria	Hoge Rijndijk	100		dl	Overige diensten	2
44	Rijndijkbuurt	Ervaren Jaren Leiden	Hoge Rijndijk	108		dl	Zakelijke dienstverlening	4
45	Rijndijkbuurt	Snyders Textiel	Hoge Rijndijk	114		dl	Handel en reparatie	4
46	Rijndijkbuurt	A C de Breu h/o Water World Waterbedden	Hoge Rijndijk	116	B	dl	Handel en reparatie	1
47	Rijndijkbuurt	Pink Panther's Pizza	Hoge Rijndijk	118		dl	Horeca	2
48	Rijndijkbuurt	Regiebouw Nederland BV	Hoge Rijndijk	154		dl	Bouwnijverheid	131
49	Rijndijkbuurt	Regiebouw Management BV	Hoge Rijndijk	154		dl	Bouwnijverheid	7
50	Rijndijkbuurt	Marketing 6	Veerhuis	132	ww		Zakelijke dienstverlening	1
51	Rijndijkbuurt	Champions Wedkantoor Leiden	Utrechtse Jaagpad	1	ww		Overige diensten	2
52	Rijndijkbuurt	F & M the Cue Company	Utrechtse Jaagpad	1	ww		Handel en reparatie	1
53	Rijndijkbuurt	Novo Polaris BV	Utrechtse Jaagpad	2	A	ww	Zakelijke dienstverlening	1
54	Rijndijkbuurt	Th Pet Tegel & Montagebedrijf	Utrechtse Jaagpad	7	ww		Bouwnijverheid	1
55	Rijndijkbuurt	H J Huisman Huisarts	Utrechtse Jaagpad	10	A	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	2
56	Rijndijkbuurt	DH	Utrechtse Jaagpad	15	ww		Zakelijke dienstverlening	1

57	Rijndijkbuurt	Ave Sina	Utrechtse Jaagpad	32		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	1	
58	Rijndijkbuurt	M van der Blom Schilderwerken	Utrechtse Jaagpad	45	C	ww	Bouwnijverheid	1	
59	Rijndijkbuurt	F van Ulden Scheepvaartbedrijf	Utrechtse Jaagpad	62	A	ww	Vervoer/opslag/communicatie	1	
60	Rijndijkbuurt	Tegelzetbedrijf R Karel BV	Utrechtse Jaagpad	70		ww	Bouwnijverheid	1	
61	Rijndijkbuurt	Sander de Jong - Fotografie	Ryndykstraat	71		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
62	Rijndijkbuurt	Go-Que	Ryndykstraat	91		???	Zakelijke dienstverlening	1	
63	Rijndijkbuurt	Mondhygienist Drs H B Nix	Ryndykstraat	2		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	2	
64	Rijndijkbuurt	Schildersbedrijf Sloos	Kanaalstraat	7		ww	Bouwnijverheid	1	
65	Rijndijkbuurt	Cardea K T C Kanaalstraat	Kanaalstraat	6	-8	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	4	
66	Rijndijkbuurt	Onderhoudsbedrijf Minsjoe	Kanaalstraat	20		ww	Bouwnijverheid	1	
67	Rijndijkbuurt	Handwerkhuis Bordura	Kanaalstraat	66		ww	Handel en reparatie	1	
68	Rijndijkbuurt	Leo Oostenbrug Geluid bij Beeld	De Goejestraat	16		ww	Overige diensten	1	
69	Rijndijkbuurt	A J Bekooij & Zn Stucadoorsbedrijf	De Goejestraat	82		ww	Bouwnijverheid	1	
70	Rijndijkbuurt	Art Grow Bloemen en Planten	Rynstroomstraat	2		ww	Handel en reparatie	1	
71	Rijndijkbuurt	Colijn Meubelen	Verdamstraat	6		ww	Handel en reparatie	7	
72	Rijndijkbuurt	J vd Born en Zn Hoveniersbedrijf VOF	Verdamstraat	22		ww	Landbouw, jacht en bosbouw	4	
73	Rijndijkbuurt	Schlatmann Consult	Verdamstraat	50		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
74	Rijndijkbuurt	Louis Troefmarkt	Roomburgerlaan	18		ww	Handel en reparatie	2	
	totaal Rijndijkbuurt							500	1008

	Buurt	naam	adres	huisnr	toev	loc	omschrijving bedrijf	WP 2007	won 2007
75	Professorenwijk-oost	Van den Berg Administraties	Van Vollenhovenplein	16		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
76	Professorenwijk-oost	Verkeersopleidingen van Gaalen	Van Vollenhovenplein	69		ww	Onderwijs	1	
77	Professorenwijk-oost	Hofstee Communicatie	Meyerskade	12		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
78	Professorenwijk-oost	Bureau Ad van der Waals	Meyerskade	14		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
79	Professorenwijk-oost	Bouwkundig Adviesburo Rien van Es	Uhlenbeckkade	5		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
80	Professorenwijk-oost	Kirch Urologie BV	Hazewinkelstraat	5		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	1	
81	Professorenwijk-oost	P+R BV	Hazewinkelstraat	13		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
82	Professorenwijk-oost	A G Warmond Administratiekantoor	Hazewinkelstraat	16		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
83	Professorenwijk-oost	Th Weizenbach BV Bemidd Fin-Hyp	Van Vollenhovenkade	5		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
84	Professorenwijk-oost	Buurthuis Roomburg	Van Vollenhovenkade	15		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	2	
85	Professorenwijk-oost	PC Basisschool Roomburg	Van Vollenhovenkade	15		ww	Onderwijs	25	
86	Professorenwijk-oost	Lorentz Openbare Basisschool	Van Vollenhovenkade	19		ww	Onderwijs	24	
87	Professorenwijk-oost	Visser Fysiotherapie	Van Vollenhovenkade	20	A	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	14	
88	Professorenwijk-oost	Herv Vredeskerk	Van Vollenhovenkade	21		ww	Overige diensten	2	

89	Professorenwijk-oost	Kerkelijk Bureau Herv Gemeente Leiden	Van Vollenhovenkade	21	ww	Overige diensten	4	
90	Professorenwijk-oost	Logopediepraktijk Suurmond	Van Vollenhovenkade	21	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	1	
91	Professorenwijk-oost	Geref Kerkelijk Bureau	Van Vollenhovenkade	21	ww	Zakelijke dienstverlening	4	
92	Professorenwijk-oost	Stichting Thuiszorg Groot Rijnland	Van Vollenhovenkade	25	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	0	
93	Professorenwijk-oost	Lorentz Openbare Basisschool	Asserstraat	1	ww	Onderwijs	34	
94	Professorenwijk-oost	Voeg en Restauratiebedrijf M Sjardijn	Asserstraat	46 -3E-ET	ww	Bouwnijverheid	1	
95	Professorenwijk-oost	F Huibers en H Jurgens Huisartsen	Burggravenlaan	102	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	5	
96	Professorenwijk-oost	Centre Aurillange BV	Burggravenlaan	138	ww	Onderwijs	2	
97	Professorenwijk-oost	Stichting Thuiszorg Groot Rijnland	Burggravenlaan	250	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	0	
98	Professorenwijk-oost	Basisbende BSO	Oppenheimstraat	2	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	22	
99	Professorenwijk-oost	Olleke Bolleke Peuterspeelzaal	Oppenheimstraat	2	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	2	
100	Professorenwijk-oost	Peuterpalet KDV	Oppenheimstraat	4 B	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	31	
101	Professorenwijk-oost	Basisbende Stuurboord BSO	Oppenheimstraat	6	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	6	
102	Professorenwijk-oost	RK Basisschool St Joseph	Oppenheimstraat	8	ww	Onderwijs	33	
103	Professorenwijk-oost	Bago Metselbedrijf	Oppenheimstraat	107	ww	Bouwnijverheid	1	
104	Professorenwijk-oost	Forro Woodworks	S Hurgronjestraat	16	ww	Bouwnijverheid	1	
105	Professorenwijk-oost	Ad Jan VOF	S Hurgronjestraat	16	ww	Bouwnijverheid	6	
106	Professorenwijk-oost	Roel Schuijt Vertaalbureau	Duyvendakstraat	24	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
totaal Professorenwijk-oost							230	697

	Buurt	naam	adres	huisnr	toev	loc	omschrijving bedrijf	WP 2007	won 2007
107	Burgemeesterswijk	Praktijkonderwijs	Lammenschansweg	6		ww	Onderwijs	30	
108	Burgemeesterswijk	Groepspr voor Fysiotherapie van der Salm	Lammenschansweg	10		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	4	
109	Burgemeesterswijk	De Vries Advies voor Mens & Organisatie	Lammenschansweg	16		ww	Onderwijs	1	
110	Burgemeesterswijk	Tekstbureau Anje Romein	Lammenschansweg	16		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
111	Burgemeesterswijk	Schoonheidssalon de la Tête	Lammenschansweg	18		ww	Overige diensten	1	
112	Burgemeesterswijk	K J van Westerveld Tandartspraktijk	Lammenschansweg	28		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	6	
113	Burgemeesterswijk	Pancras den Hollander	Zoeterwoudsesingel	32		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
114	Burgemeesterswijk	Stichting de Bruggen Spec Zorg	Zoeterwoudsesingel	34		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	114	
115	Burgemeesterswijk	Grafisch Buro Versteegen Vormgeving	Zoeterwoudsesingel	39		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
116	Burgemeesterswijk	G J J Bakker Assurantiekantoor	Zoeterwoudsesingel	41		ww	Financiële instellingen	2	
117	Burgemeesterswijk	Lorentz Openbare Basisschool	Zoeterwoudsesingel	249		ww	Onderwijs	17	
118	Burgemeesterswijk	Tandartsenpraktijk Zoeterwoudsesingel	Zoeterwoudsesingel	50		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	13	
119	Burgemeesterswijk	2 Know How Art of Learning	Zoeterwoudsesingel	50		ww	Zakelijke dienstverlening	8	
120	Burgemeesterswijk	Interpulse Automatisering BV	Zoeterwoudsesingel	56		ww	Zakelijke dienstverlening	17	

121	Burgemeesterswijk	Brouwer en Kroeks Notariskantoor	Zoeterwoudsesingel	62	ww	Zakelijke dienstverlening	17
122	Burgemeesterswijk	Psychocontrol BV	Zoeterwoudsesingel	64	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	2
123	Burgemeesterswijk	Stolwijk Vlek Advocaat Procureur	Zoeterwoudsesingel	71	ww	Zakelijke dienstverlening	2
124	Burgemeesterswijk	Ten Velde BV	Fruinlaan	7	ww	Zakelijke dienstverlening	1
125	Burgemeesterswijk	Stedelijk Gymnasium	Fruinlaan	15	ww	Onderwijs	118
126	Burgemeesterswijk	M den Hollander Kapsalon	Lorentzhof	1	ww	Overige diensten	1
127	Burgemeesterswijk	Lorentzhof Nh Zorgcentrum	Lorentzhof	1	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	115
128	Burgemeesterswijk	St Schooladvies Leiden	Lorentzkade	15	A ww	Gezondheids- en welzijnszorg	32
129	Burgemeesterswijk	Stichting Jeugd en Samenleving Rijnland	Lorentzkade	15	A ww	Gezondheids- en welzijnszorg	13
130	Burgemeesterswijk	Stg Peuterspeelzalen Leiden en Omstreken	Lorentzkade	15	A ww	Zakelijke dienstverlening	9
131	Burgemeesterswijk	Pastorie H Petruskerk	Lorentzkade	16	A ww	Overige diensten	1
132	Burgemeesterswijk	InterPersoonlijk	Van Den Brandelerkade	16	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	1
133	Burgemeesterswijk	MMR	Van Den Brandelerkade	27	ww	Zakelijke dienstverlening	1
134	Burgemeesterswijk	Bruins Soedjono Architecten BV	Cronesteinkade	18	ww	Zakelijke dienstverlening	2
135	Burgemeesterswijk	Omnikids	Cronesteinkade	24	ww	Zakelijke dienstverlening	1
136	Burgemeesterswijk	Fusion	Du Rieustraat	5	ww	Onderwijs	1
137	Burgemeesterswijk	Contingo	Du Rieustraat	8	ww	Zakelijke dienstverlening	1
138	Burgemeesterswijk	Van Gennep Muziekproducties	Du Rieustraat	14	ww	Overige diensten	1
139	Burgemeesterswijk	Arnoldi Zorg en Advies	T Siegenbeekstraat	8	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	1
140	Burgemeesterswijk	Sandra Spijkerman Kunst en Cultuur	T Siegenbeekstraat	18	ww	Overige diensten	1
141	Burgemeesterswijk	Stucadoorsbedrijf W Gouw	Thorbeckestraat	3	ww	Bouwnijverheid	1
142	Burgemeesterswijk	Thorbecke Beheer BV	Thorbeckestraat	29	ww	Zakelijke dienstverlening	2
143	Burgemeesterswijk	H J Zandvliet Vloerenbedrijf BV	Thorbeckestraat	26	ww	Bouwnijverheid	1
144	Burgemeesterswijk	Timmer- Onderhoudsbedrijf Ruytenbeek	Thorbeckestraat	30	ww	Bouwnijverheid	1
145	Burgemeesterswijk	R Wijling Stucadoorsbedrijf	Thorbeckestraat	42	ww	Bouwnijverheid	1
146	Burgemeesterswijk	Praktijk de Driehoeken	Thorbeckestraat	46	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	5
147	Burgemeesterswijk	Smittenaar Administratiekantoor	Roodenburgerstraat	35	ww	Zakelijke dienstverlening	4
148	Burgemeesterswijk	H C Teune Tandarts	Roodenburgerstraat	18	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	4
149	Burgemeesterswijk	Yaacomm BV	Roodenburgerstraat	56	???	Zakelijke dienstverlening	1
150	Burgemeesterswijk	Beentjes Software	Burggravenlaan	51	ww	Zakelijke dienstverlening	1
151	Burgemeesterswijk	Gertzen Timmer- en Onderhoudsbedrijf	Burggravenlaan	117	???	Industrie	1
152	Burgemeesterswijk	Bahler Advies	Burggravenlaan	209	ww	Zakelijke dienstverlening	1
153	Burgemeesterswijk	Van Dusseldorp Diensten & Producten	Wasstraat	57	ww	Zakelijke dienstverlening	2
154	Burgemeesterswijk	De Vries Mediations	Wasstraat	67	ww	Zakelijke dienstverlening	1
155	Burgemeesterswijk	Nanny & Co	Wasstraat	20	ww	Overige diensten	1

156	Burgemeesterswijk	Inventie	Wasstraat	24	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
157	Burgemeesterswijk	Relief	Wasstraat	28	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
158	Burgemeesterswijk	Sandbergen Interim-Management & Consultancy	D M V Streefk Straat	56	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
159	Burgemeesterswijk	Foto Visie	D M V Streefk Straat	62	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
160	Burgemeesterswijk	Adviesbureau Marianne Tulp	D M V Streefk Straat	78	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
161	Burgemeesterswijk	In Ident	De Ridderstraat	9	ww	Zakelijke dienstverlening	2	
162	Burgemeesterswijk	Klassieke Homeopathie	De Ridderstraat	14	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	1	
163	Burgemeesterswijk	Timmerbedrijf Hageman	De Ridderstraat	16	ww	Bouwnijverheid	1	
164	Burgemeesterswijk	Dresden Juridisch Advies BV	De Ridderstraat	18	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
165	Burgemeesterswijk	De Heeren van Leyden	De L de Kanterstraat	27	A ww	Financiële instellingen	2	
166	Burgemeesterswijk	M Schaaf en J Birnie Huisartsenpraktijk	De L de Kanterstraat	32	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	4	
167	Burgemeesterswijk	Vahrmeyer Groente en Fruit	Cobetstraat	77	ww	Handel en reparatie	2	
168	Burgemeesterswijk	Koeriersbedrijf Barkas	Cobetstraat	87	ww	Vervoer/opslag/communicatie	18	
169	Burgemeesterswijk	Old Fashioned Dreams	Cobetstraat	91	ww	Handel en reparatie	2	
		totaal Burgemeesterswijk					602	716

	Buurt	naam	adres	huisnr	toev	loc	omschrijving bedrijf	WP 2007	won 2007
170	Professorenwijk-west	Informatica Opleidingscentrum Leiden	Lammenschansweg	46		ww	Onderwijs	2	
171	Professorenwijk-west	Foleor	Lammenschansweg	48		ww	Industrie	2	
172	Professorenwijk-west	Hoek Services Linguistiques	Lammenschansweg	72		ww	Onderwijs	1	
173	Professorenwijk-west	Kallenberg Banketbakkerij	Lammenschansweg	74		ww	Industrie	12	
174	Professorenwijk-west	De Laat en Kromhout Makelaardij Onr Goed	Lammenschansweg	76		ww	Zakelijke dienstverlening	7	
175	Professorenwijk-west	Omnia Serenity	Lammenschansweg	78		ww	Handel en reparatie	3	
176	Professorenwijk-west	Broere Tuinen	Lammenschansweg	108		ww	Landbouw, jacht en bosbouw	1	
177	Professorenwijk-west	Bert's Timmer en Onderhoudsbedrijf	Lorentzkade	67		???	Bouwnijverheid	2	
178	Professorenwijk-west	Drive4all Verkeersopleidingen	Van Bemmelenstraat	9		ww	Onderwijs	1	
179	Professorenwijk-west	Sleepdienst Schoonwater	Van Bemmelenstraat	17		ww	Vervoer/opslag/communicatie	1	
180	Professorenwijk-west	Toxnet BV	Van Bemmelenstraat	16		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
181	Professorenwijk-west	Daelor BV	H de Vriesstraat	58	A	ww	Zakelijke dienstverlening	3	
182	Professorenwijk-west	Schipperus Advies	H de Vriesstraat	82		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	1	
183	Professorenwijk-west	Edouard Boulanger	Kapteynstraat	12		ww	Bouwnijverheid	1	
184	Professorenwijk-west	Tekstbureau Rinke Berkenbosch	Kapteynstraat	32		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
185	Professorenwijk-west	Wentholt Expertise Bureau	Temminckstraat	29		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
186	Professorenwijk-west	Vitergie	Temminckstraat	4		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
187	Professorenwijk-west	Insight	Franchimontlaan	29		ww	Handel en reparatie	1	

188	Professorenwijk-west	Algemeen Leids Installatiebedrijf BV	Franchimontlaan	33	ww	Bouwnijverheid	2	
189	Professorenwijk-west	M van Helden Schoonheidssalon	Franchimontlaan	68	ww	Overige diensten	1	
190	Professorenwijk-west	Klusbedrijf E J La Lau	Beyerincklaan	48	ww	Bouwnijverheid	1	
191	Professorenwijk-west	UB It Consultancy	Van de Sande Bakhuyzenln	8	???	Zakelijke dienstverlening	1	
192	Professorenwijk-west	Mabelle's Tuinonderhoud en -ontwerp	Stieltjesstraat	39	ww	Landbouw, jacht en bosbouw	1	
193	Professorenwijk-west	MullerStyling	Stieltjesstraat	57	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
194	Professorenwijk-west	Rozemaryn Bloemenshop	Vt Hoffstraat	5	dl	Handel en reparatie	1	
195	Professorenwijk-west	Post-Kantoor-Shop van Zelm	Vt Hoffstraat	7	dl	Vervoer/opslag/communicatie	3	
196	Professorenwijk-west	E Nozeman Slagerij	Vt Hoffstraat	9	dl	Handel en reparatie	12	
197	Professorenwijk-west	Raaphorst Brood en Banket VOF	Vt Hoffstraat	21	dl	Handel en reparatie	6	
198	Professorenwijk-west	Huidverz Studio Ph C de Graaf-Sanders	Vt Hoffstraat	35	dl	Overige diensten	1	
199	Professorenwijk-west	Marty's Haarstudio	Vt Hoffstraat	26	dl	Overige diensten	4	
200	Professorenwijk-west	Human Interest	Zeemanlaan	15	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
201	Professorenwijk-west	Liesbeth Bezem Training en Consultancy	Zeemanlaan	17	ww	Onderwijs	1	
202	Professorenwijk-west	Elly's Beestenboel	Zeemanlaan	37	ww	Handel en reparatie	1	
203	Professorenwijk-west	Keij Beheer	Zeemanlaan	39	ww	Financiele instellingen	4	
204	Professorenwijk-west	Okey Assurantien	Zeemanlaan	39	ww	Financiele instellingen	2	
205	Professorenwijk-west	B J J Boter Administratiekantoor	Zeemanlaan	41	ww	Zakelijke dienstverlening	2	
206	Professorenwijk-west	Mekon Ecologie	Zeemanlaan	18	ww	Overige diensten	1	
207	Professorenwijk-west	Weerklank Dienst Ambulante Begeleiding	Zeemanlaan	22	A	ww	Zakelijke dienstverlening	24
208	Professorenwijk-west	Fitinvest BV	Zeemanlaan	22	D	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	4
209	Professorenwijk-west	W J van Harteveld Drogisterij	Zeemanlaan	22	ww	Handel en reparatie	9	
210	Professorenwijk-west	DC Zuid-Oost	Professorenpad	1	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	3	
211	Professorenwijk-west	Hondenkapsalon Thea	De Sitterlaan	77	ww	Overige diensten	1	
212	Professorenwijk-west	C4MS	De Sitterlaan	83	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
213	Professorenwijk-west	Schoonenberg Hoorcomfort BV	De Sitterlaan	87	ww	Handel en reparatie	1	
214	Professorenwijk-west	Teeuwen Verzekeringen BV	De Sitterlaan	89	ww	Financiele instellingen	11	
215	Professorenwijk-west	De Burggraven	De Sitterlaan	141	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
216	Professorenwijk-west	E K Fogelberg Huisarts	De Sitterlaan	18	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	4	
217	Professorenwijk-west	Cardea Kamertrainingscentrum I	De Sitterlaan	56	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	4	
218	Professorenwijk-west	Psychotherapie Drs E M van Leening	De Sitterlaan	86	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	1	
219	Professorenwijk-west	Everest Interim Solutions	De Sitterlaan	90	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
220	Professorenwijk-west	Legalday	B Ballotstraat	73	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
221	Professorenwijk-west	Broodje met	Van Der Waalsstraat	3	ww	Horeca	4	
222	Professorenwijk-west	Sjardin en Linden Loodgieters	Van Der Waalsstraat	19	B	ww	Bouwnijverheid	3

223	Professorenwijk-west	Mid Ocean Full Services BV	Van Der Waalsstraat	36	ww	Handel en reparatie	2	
224	Professorenwijk-west	Homeopathie Praktijk Similia	Van Der Waalsstraat	38	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	1	
225	Professorenwijk-west	Tandprothetische Praktijk Brouwer	Van Der Waalsstraat	44	ww	Industrie	2	
226	Professorenwijk-west	Marian Stolk-Hettinga Comm Training	Van Der Waalsstraat	62	ww	Onderwijs	1	
227	Professorenwijk-west	Opma	M Treublaan	6	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
228	Professorenwijk-west	Cameraken	M Treublaan	21	ww	Overige diensten	1	
229	Professorenwijk-west	10 Beaufort Multimedia Services BV	M Treublaan	21	ww	Onderwijs	1	
230	Professorenwijk-west	MSP Opleidingen	M Treublaan	33	ww	Overige diensten	1	
231	Professorenwijk-west	D Heemskerk Bestratingen	M Treublaan	65	ww	Bouwnijverheid	1	
232	Professorenwijk-west	Lammenschans Bloemenkiosk	K Onnesplein	1 ONGEN	ww	Handel en reparatie	1	
Totaal Professorenwijk-west							173	1338

	Buurt	naam	adres	huisnr	toev	loc	omschrijving bedrijf	WP 2007	won 2007
233	Tuinstad	Rozemond Communicatie	Witte Singel	105		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
234	Tuinstad	Het Winkeltje Tegels	Witte Singel	108		ww	Handel en reparatie	2	
235	Tuinstad	Basisschool Er Riseleh	Stadhouderslaan	1	B	ww	Onderwijs	11	
236	Tuinstad	De Tregter Cafe	Herenstraat	1		dl	Horeca	6	
237	Tuinstad	De Helianth Natuurvoeding	Herenstraat	5	C	dl	Handel en reparatie	4	
238	Tuinstad	Schildersbedrijf J Petiet BV	Herenstraat	5		dl	Bouwnijverheid	2	
239	Tuinstad	Tropical Heat	Herenstraat	7		dl	Overige diensten	2	
240	Tuinstad	Parva Dierenspecialzaak	Herenstraat	21	-22	dl	Handel en reparatie	3	
241	Tuinstad	Rinkelbel	Herenstraat	27		dl	Handel en reparatie	2	
242	Tuinstad	VOF van Trooyen h/o Snackbar Herenstraat	Herenstraat	29		dl	Horeca	4	
243	Tuinstad	Haaghuishof Handelshuis BV	Herenstraat	39		dl	Handel en reparatie	5	
244	Tuinstad	De Gouden Knoop	Herenstraat	43	B	dl	Industrie	1	
245	Tuinstad	Bloom	Herenstraat	43	E	dl	Handel en reparatie	3	
246	Tuinstad	The Old Stable	Herenstraat	43		dl	Horeca	3	
247	Tuinstad	Het Kabouterhofje	Herenstraat	45		dl	Gezondheids- en welzijnszorg	2	
248	Tuinstad	J Develing en Zn Sanitair	Herenstraat	61		dl	Handel en reparatie	1	
249	Tuinstad	Compu-Online	Herenstraat	77		dl	Zakelijke dienstverlening	1	
250	Tuinstad	Grieks Cafetaria Irini	Herenstraat	83	D	dl	Horeca	1	
251	Tuinstad	Echte Bakker Arnold Blok	Herenstraat	85		dl	Industrie	8	
252	Tuinstad	Het Leidsch Parkethuis	Herenstraat	2		dl	Handel en reparatie	2	
253	Tuinstad	Bakkerij Herenstraat	Herenstraat	4		dl	Industrie	3	
254	Tuinstad	Turkse Koffiebar Huzur	Herenstraat	6		dl	Horeca	2	

255	Tuinstad	Chinees Indisch Restaurant Lee Garden	Herenstraat	8	dl	Horeca	4
256	Tuinstad	Anadolu Supermarket	Herenstraat	10	dl	Handel en reparatie	2
257	Tuinstad	Kitsklus	Herenstraat	20	dl	Bouwnijverheid	1
258	Tuinstad	Het Verfhuis VOF	Herenstraat	32 -34	dl	Handel en reparatie	5
259	Tuinstad	Het Postkantoor	Herenstraat	40 -42	dl	Handel en reparatie	1
260	Tuinstad	R van den Bos Aard Gr en Fr	Herenstraat	44	dl	Handel en reparatie	2
261	Tuinstad	Specialiteitenrestaurant Mazon	Herenstraat	46	dl	Horeca	2
262	Tuinstad	Vishandel Schaap	Herenstraat	48	dl	Handel en reparatie	2
263	Tuinstad	Leids Dialoog Centrum	Herenstraat	52	dl	Zakelijke dienstverlening	1
264	Tuinstad	Why Not ? de Kapper	Herenstraat	54	dl	Overige diensten	3
265	Tuinstad	De Kleine Urt Peuterspeelzaal	Herenstraat	64	dl	Gezondheids- en welzijnszorg	2
266	Tuinstad	Teddy Kids Palace	Herenstraat	64	dl	Gezondheids- en welzijnszorg	6
267	Tuinstad	Helfensteijn en Bonnet Tweewielers	Herenstraat	82 -86	dl	Handel en reparatie	6
268	Tuinstad	VOF Berendse / Pilia	Herenstraat	96	dl	Handel en reparatie	2
269	Tuinstad	Paul Jeunink Coiffures	Herenstraat	114	dl	Overige diensten	3
270	Tuinstad	HMBS Design	Herenstraat	128 A	dl	Zakelijke dienstverlening	1
271	Tuinstad	Hoveniersbedrijf Magnee	Koninginnelaan	73	ww	Landbouw, jacht en bosbouw	1
272	Tuinstad	AS I-search onderzoek	Pr Wilhelminastraat	16	ww	Zakelijke dienstverlening	1
273	Tuinstad	Martik	Zoeterwoudsesingel	1 A	ww	Overige diensten	1
274	Tuinstad	Instituut voor Huidverzorging Sri Lahr	Zoeterwoudsesingel	8	ww	Overige diensten	1
275	Tuinstad	Joke Sorgdrager Advies	Zoeterwoudsesingel	12	ww	Zakelijke dienstverlening	1
276	Tuinstad	Dieben BV Textielreiniging	Zoeterwoudsesingel	23	ww	Overige diensten	16
277	Tuinstad	Bemelman Dubelaar	Zoeterwoudsesingel	24	ww	Bouwnijverheid	2
278	Tuinstad	W Tjaarda Tandarts	Zoeterwoudsesingel	27	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	2
279	Tuinstad	Administratiekantoor Evenwicht VOF	Bloemistenlaan	4	ww	Zakelijke dienstverlening	3
280	Tuinstad	Rombouts Bouw Service	Bloemistenlaan	26	ww	Bouwnijverheid	1
281	Tuinstad	Verloskundigen Maatschap Lammenschans	Bloemistenlaan	45 A	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	5
282	Tuinstad	Cazander Huisarts	Bloemistenlaan	45 A	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	2
283	Tuinstad	A M Krul Logopedie	Bloemistenlaan	45 A	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	1
284	Tuinstad	De Tegelhhandel Leiden BV	Bloemistenlaan	51	ww	Handel en reparatie	30
285	Tuinstad	De Lelie Wassalon	Leliestraat	22 B	ww	Overige diensten	2
286	Tuinstad	Schildersbedrijf Sluiter BV	Leliestraat	22 C	ww	Bouwnijverheid	9
287	Tuinstad	J C H van Schie Autoreparatiebedrijf	Leliestraat	116 C	ww	Handel en reparatie	2
288	Tuinstad	Nephuse	Pioenstraat	7 A	ww	Zakelijke dienstverlening	2
289	Tuinstad	Best Cleaning	Pioenstraat	7 A	ww	Zakelijke dienstverlening	1

290	Tuinstad	Boekhoudkundig Bureau Sjannie Albers	Pioenstraat	38	A	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
291	Tuinstad	Parts and Bytes Computers	P de La Courtstraat	8	A	ww	Handel en reparatie	1	
292	Tuinstad	Impeerium Vertalingen	P de La Courtstraat	10	A	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
293	Tuinstad	Dobry den Reizen	Lindestraat	4		ww	Vervoer/opslag/communicatie	1	
294	Tuinstad	Remservice Leiden	Lindestraat	8		ww	Handel en reparatie	2	
295	Tuinstad	St de Haardstee	Pioenhof	11		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	59	
296	Tuinstad	Riesco & Zo	Resedastraat	2	A	ww	Industrie	1	
297	Tuinstad	Miriam Consult	Resedastraat	2		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
298	Tuinstad	Tekst & Visie	Lammenschansweg	1		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
299	Tuinstad	W van Riessen Tandarts	Lammenschansweg	7		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	3	
300	Tuinstad	Element Consult BV	Lammenschansweg	11		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
301	Tuinstad	Key Net BV	Lammenschansweg	15	A	ww	Vervoer/opslag/communicatie	20	
302	Tuinstad	A Boels Huisarts	Lammenschansweg	15	B	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	2	
303	Tuinstad	J Delver en A Krispijn-De Baan Huisarts	Lammenschansweg	15	B	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	3	
304	Tuinstad	Praktijk Psychotherapie en Psychosomatiek	Lammenschansweg	15	B	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	1	
305	Tuinstad	Zuider Apotheek Leiden	Lammenschansweg	15	B	ww	Handel en reparatie	17	
306	Tuinstad	Huisartsen W P Offerhaus & W A M Wendel	Lammenschansweg	15	C	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	4	
307	Tuinstad	Cardea Jeugd zorg	Lammenschansweg	15		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	42	
308	Tuinstad	Praktijk Psychotherapie en Pedagogie	Lammenschansweg	15		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	2	
309	Tuinstad	J K de Bruyn Fysiotherapie	Lammenschansweg	19		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	2	
310	Tuinstad	Springer Aard Gr en Fr	Lammenschansweg	41		ww	Handel en reparatie	1	
311	Tuinstad	P M C van Kempen Arts Homeopathie	Lammenschansweg	71		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	1	
312	Tuinstad	E Hocks-Meyer Podotherapie	Lammenschansweg	85		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	2	
313	Tuinstad	Aannemersbedrijf J W van der Geer & Zn	Lammenschansweg	139		ww	Bouwnijverheid	1	
314	Tuinstad	Nering Bogel Huisarts	Dahliastraat	26		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	4	
315	Tuinstad	R K R P Holding BV	Watergeuzenstraat	51		ww	Handel en reparatie	1	
316	Tuinstad	Studio Femme Fatale	Hyacinthenstraat	18		???	Overige diensten	1	
317	Tuinstad	Nobel Keukens	Meidoornstraat	25		ww	Bouwnijverheid	1	
318	Tuinstad	Timmer en Onderhoudsbedrijf E J de Koning	Meidoornstraat	29		ww	Bouwnijverheid	3	
319	Tuinstad	Lasbedrijf D L Penseel	Meidoornstraat	55		ww	Industrie	1	
320	Tuinstad	J & S Catering	Acaciastraat	14		ww	Horeca	1	
321	Tuinstad	P A vd Bogaard Loodgietersbedrijf VOF	Kastanjekade	19		ww	Bouwnijverheid	2	
322	Tuinstad	Architectenburo Groenewegen BNA	Leuvenstraat	1		ww	Zakelijke dienstverlening	2	
323	Tuinstad	Choices & Changes	M Moonsstraat	13		ww	Onderwijs	1	
324	Tuinstad	M Wesseling Nat en Lands Journ en Onderz	M Moonsstraat	35		ww	Zakelijke dienstverlening	1	

325	Tuinstad	Morgana Holding	M Moonsstraat	6	???	Zakelijke dienstverlening	1	
326	Tuinstad	Van der Leijé	M Moonsstraat	30	???	Zakelijke dienstverlening	1	
327	Tuinstad	Ferry Zandvliet Stucadoorsbedrijf VOF	Buitenruststraat	2	A	ww	Bouwnijverheid	1
328	Tuinstad	Ben Vroom Usability	3 Octoberstraat	11		ww	Zakelijke dienstverlening	1
329	Tuinstad	Wasser Ontwerpen	3 Octoberstraat	27	A	ww	Zakelijke dienstverlening	1
330	Tuinstad	Het Konijn KDV/BSO	3 Octoberstraat	27		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	31
331	Tuinstad	Muhrijn Com	3 Octoberstraat	51		ww	Zakelijke dienstverlening	1
332	Tuinstad	Antiquariaat Quist	3 Octoberstraat	24		ww	Handel en reparatie	2
333	Tuinstad	Uljee Assurantien	3 Octoberstraat	52		ww	Financiële instellingen	1
334	Tuinstad	Taste Design Reclamebureau VOF	Schelpenkade	14		ww	Zakelijke dienstverlening	2
335	Tuinstad	Menken Kasander & Wigman Uitgevers CV	Schelpenkade	31		ww	Industrie	1
336	Tuinstad	Vandenbergh Interimmanagement	Schelpenkade	33		ww	Zakelijke dienstverlening	1
337	Tuinstad	A M Bakker Beheermaatschappij BV	Schelpenkade	46		ww	Zakelijke dienstverlening	1
338	Tuinstad	Bree Management Consult	Schelpenkade	49		ww	Zakelijke dienstverlening	1
339	Tuinstad	Jilleba Glas in Lood Glashandel	Lammenschansweg	141	A	bt	Handel en reparatie	6
340	Tuinstad	Open Haarden Centrum Leiden BV	Lammenschansweg	141	B	bt	Handel en reparatie	3
341	Tuinstad	ROC-Leiden Taalschool	Lammenschansweg	141	F	bt	Onderwijs	19
342	Tuinstad	Total Fina	Lammenschansweg	143		bt	Handel en reparatie	5
Totaal Tuinstad							462	1743

	Buurt	naam	adres	huisnr	toev	loc	omschrijving bedrijf	WP 2007	won 2007
343	Vreewijk	Theater Ins Blau	Haagweg	4		bt	Overige diensten	5	
344	Vreewijk	Klussenbedrijf Koster	Haagweg	4		bt	Bouwnijverheid	1	
345	Vreewijk	De Ruijter de Wildt en de Vroom Advocaten	Haagweg	5		bt	Zakelijke dienstverlening	33	
346	Vreewijk	W F Beerman Tandarts	Noordeindeplein	2		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	6	
347	Vreewijk	C for You!	Noordeindeplein	2		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
348	Vreewijk	Textfilter	Ryn En Schiekade	3		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
349	Vreewijk	Kika's Kroostopvang	Ryn En Schiekade	5		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	1	
350	Vreewijk	Marketing 4B2B	Ryn En Schiekade	12		ww	Zakelijke dienstverlening	1	
351	Vreewijk	H Alkema en H Jansen Huisartsen	Ryn En Schiekade	16		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	15	
352	Vreewijk	Wakeboard Trainingscenter Air Time	Ryn En Schiekade	18		ww	Overige diensten	1	
353	Vreewijk	Tandem	Ryn En Schiekade	21		ww	Zakelijke dienstverlening	2	
354	Vreewijk	Dierenartsen Vestjens Koster Booi	Ryn En Schiekade	22		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	13	
355	Vreewijk	Psychologiepraktijk Drs G A Lamers	Ryn En Schiekade	25		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	4	
356	Vreewijk	Schuitje Vaart	Ryn En Schiekade	51		ww	Vervoer/opslag/communicatie	1	

357	Vreewijk	D E de Groot Fotografie	Ryn En Schiekade	96	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
358	Vreewijk	D Segaar Technisch Adviesbureau	Ryn En Schiekade	116	B	ww	Zakelijke dienstverlening	2
359	Vreewijk	Miproma BV	Ryn En Schiekade	116	C	ww	Zakelijke dienstverlening	1
360	Vreewijk	Gebr Distelveld Tegelzettersbedrijf	Ryn En Schiekade	119	A	ww	Bouwnijverheid	4
361	Vreewijk	H J Pasman BV Schildersbedrijf	Ryn En Schiekade	124		ww	Bouwnijverheid	60
362	Vreewijk	Ziere Trainingen	Ryn En Schiekade	140		ww	Onderwijs	1
363	Vreewijk	Eric Burger Document Management	Ryn En Schiekade	140		ww	Zakelijke dienstverlening	1
364	Vreewijk	Locatel	Ryn En Schiekade	143		ww	Handel en reparatie	1
365	Vreewijk	Leendert Jonker Advies Denken & Doen	J v Goyenkade	14		ww	Zakelijke dienstverlening	1
366	Vreewijk	Redvalley	J v Goyenkade	42	???		Zakelijke dienstverlening	1
367	Vreewijk	Rechtbank 's-Gravenhage Sector Kanton	Witte Singel	1		ww	Openbaar bestuur en overheid	20
368	Vreewijk	Erik Deen Outplacement	Witte Singel	18		ww	Zakelijke dienstverlening	1
369	Vreewijk	Silveronlineshop	Witte Singel	18		ww	Handel en reparatie	1
370	Vreewijk	Universiteit Leiden	Witte Singel	27		ww	Onderwijs	123
371	Vreewijk	Besemer Mediation & Coaching	Witte Singel	40		ww	Zakelijke dienstverlening	1
372	Vreewijk	Transition Coaches	Witte Singel	64	-64A	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	1
373	Vreewijk	Manualz	Witte Singel	67		ww	Zakelijke dienstverlening	2
374	Vreewijk	St de Haardstee	Witte Singel	70		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	13
375	Vreewijk	A M C de Lorm Huisarts	Witte Singel	72		ww	Gezondheids- en welzijnszorg	3
376	Vreewijk	Pension Witte Singel	Witte Singel	80		ww	Horeca	1
377	Vreewijk	Homarus	Witte Singel	88		ww	Zakelijke dienstverlening	1
378	Vreewijk	Hofmeier Werving & Selectie Financieel BV	Witte Singel	93		ww	Zakelijke dienstverlening	6
379	Vreewijk	Architektenburo Hans Bakker	Groenhovenstraat	5		ww	Zakelijke dienstverlening	7
380	Vreewijk	Lavolta BV Organisatie en Adviesbureau	Groenhovenstraat	15		ww	Zakelijke dienstverlening	5
381	Vreewijk	Zilt & Co BV	Groenhovenstraat	15		ww	Zakelijke dienstverlening	3
382	Vreewijk	BL Transition- en Interim Management	Groenhovenstraat	18		ww	Zakelijke dienstverlening	2
383	Vreewijk	Universiteit Leiden	P N v Eyckhof	1		ww	Onderwijs	40
384	Vreewijk	Universiteit Leiden	P N v Eyckhof	2		ww	Onderwijs	36
385	Vreewijk	Universiteit Leiden	P N v Eyckhof	3		ww	Onderwijs	59
386	Vreewijk	Universiteit Leiden	P N v Eyckhof	4		ww	Onderwijs	73
387	Vreewijk	Universiteit Leiden	Van Wykplaats	2		ww	Onderwijs	30
388	Vreewijk	Universiteit Leiden	Van Wykplaats	3		ww	Onderwijs	36
389	Vreewijk	Universiteit Leiden	Van Wykplaats	4		ww	Onderwijs	40
390	Vreewijk	Universiteit Leiden	M de Vrieshof	1		ww	Onderwijs	35
391	Vreewijk	Universiteit Leiden	M de Vrieshof	4		ww	Onderwijs	84

392	Vreewijk	Via Consult Beleid en Organisatie	Maliebaan	14	ww	Zakelijke dienstverlening	3	
393	Vreewijk	Advocatenpraktijk C A de Weerdt BV	Maliebaan	24	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
394	Vreewijk	Corsano Pilates	Bilderdykstraat	9	ww	Overige diensten	1	
395	Vreewijk	Skoon	Vreewykstraat	23	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
396	Vreewijk	Woonlocatie Spawijk	Vreewykstraat	4	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	13	
397	Vreewijk	Kinderdagverblijf de Kresj	Vreewykstraat	12	C	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	5
398	Vreewijk	Danilo's Camera Service	Vreewykstraat	26	ww	Handel en reparatie	2	
399	Vreewijk	Roskam Producties	H de Grootstraat	24	ww	Overige diensten	1	
400	Vreewijk	St Groenhoven Zorgcentrum V Ouderen	Witte Rozenstraat	21	ww	Gezondheids- en welzijnszorg	121	
401	Vreewijk	Oerpad BV	Witte Rozenstraat	29	A	ww	Zakelijke dienstverlening	2
402	Vreewijk	X-Fix-Bedrijf	Witte Rozenstraat	37	ww	Vervoer/opslag/communicatie	1	
403	Vreewijk	Bureau Boland Nascholingscursussen	Witte Rozenstraat	45	L	ww	Onderwijs	1
404	Vreewijk	Die Leidsche Kwast	Witte Rozenstraat	51	ww	Bouwnijverheid	1	
405	Vreewijk	De Gekroonde Haan	Witte Rozenstraat	10	???	Handel en reparatie	1	
406	Vreewijk	Interconsult BV	Witte Rozenstraat	30	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
407	Vreewijk	Topica Desk Top Publishing	Witte Rozenstraat	48	A	ww	Zakelijke dienstverlening	1
408	Vreewijk	Inline Automatiseringsbedrijf	Witte Rozenstraat	48	ww	Zakelijke dienstverlening	1	
409	Vreewijk	Meubelstofeerderij Haagweg	Haagweg	9	bt	Industrie	1	
410	Vreewijk	Stedebouw Adviesb Ir Marian Wezenbeek	Haagweg	33	bt	Zakelijke dienstverlening	1	
411	Vreewijk	Stg Maatsch Dienstverl Midden-Holland	Haagweg	47	bt	Gezondheids- en welzijnszorg	55	
412	Vreewijk	Immo Rijnstede BV	Haagweg	51	bt	Zakelijke dienstverlening	5	
413	Vreewijk	Noordman Houthandel	Haagweg	57	bt	Handel en reparatie	17	
Totaal Vreewijk							1017	5502

Inspiraakrapport

Bestemmingsplan Zuidelijke Schil

4 april 2007 en 26 februari 2008

Inhoudsopgave

	pagina
I. Inleiding	5
II. Voornaamste Kenmerken van het Plan	6
III. Ontwikkelingslocaties	7
IV. Inspraakprocedure	12
V. Bespreking Inspraakreacties	12
VI. Overlegresultaat Art. 10 Bro	65
VII. Voornaamste aanpassingen	73
VIII. Ambtshalve aanpassingen	73
IX. Staat van Wijzigingen	74
X. Aanvulling met inspraakresultaat over de panuitbreiding	83
Bijlagen:	
verslag informatieavond van 24 april 2006	86
verslag informatieavond 11 juni 2007 over de planuitbreiding Zuidelijke Schil	92

Voorstel aan burgemeester en wethouders van Leiden betreffende de beantwoording van de inspraakreacties en behandeling van de adviezen inzake voorontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil

I. Inleiding

Het vorige college van Burgemeester en Wethouders heeft op 14 maart 2006 besloten het voorontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil gelijktijdig met het aanwijzingsvoorstel van de Zuidelijke Schil tot Beschermd Stadsgezicht in procedure te brengen. De resultaten van de inspraak zijn nu bekend en worden besproken in bijgaand inspraakrapport.

Daarnaast is over het voorontwerp bestemmingsplan overleg gevoerd met de in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bedoelde instanties. De ingekomen adviezen worden eveneens in het onderhavige rapport besproken.

De belangrijkste aanleiding voor de opstelling van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil is de inhaalslag van de gemeente om vigerende bestemmingsplannen tijdig aan te passen, voordat de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking treedt. Een groot deel van de vigerende bestemmingplannen is voorts meer dan 10 jaar oud. Op grond van artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moeten deze worden herzien. Een belangrijke aanleiding is voorts het beleidsvoornemen om een groot deel van het plangebied aan te wijzen als beschermd stadsgezicht. Het is de bedoeling de procedures, die moeten leiden tot een aanwijzing als beschermd stadsgezicht en vaststelling van dit bestemmingsplan op elkaar af te stemmen. Dit bestemmingsplan voor de Zuidelijke Schil zal dan tevens kunnen worden aangemerkt als een bestemmingsplan, dat strekt ter bescherming van het stadsgezicht Zuidelijke Schil. Ook wordt in dit plan een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, die wenselijk zijn voor de stad, maar op basis van de geldige bestemmingsplannen niet mogelijk zijn.

Het inspraakrapport is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk II bevat een bespreking van de voornaamste kenmerken van dit bestemmingsplan voor de Zuidelijke Schil.

Hoofdstuk III bestaat uit een bespreking van de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen die in het plangebied spelen in de verschillende wijken inclusief de actuele stand van zaken hiermee.

Hoofdstuk IV bevat een korte beschrijving van de gevolgde inspraakprocedure.

Hoofdstuk V is geheel gewijd aan de bespreking van deze inspraakreacties. De bespreking vindt per wijk en dan zoveel mogelijk thema gewijs plaats. Inspraakreacties, die betrekking hebben op de ruimtelijke inpassing van een gedeelte van het traject van de RGL binnen het plangebied worden in een apart onderdeel van dit hoofdstuk behandeld.

Alle inspraakreacties zijn in de linker kolom samengevat. In de middelste kolom is het gemeentelijk commentaar weergegeven, af te sluiten met een conclusie inzake de vraag of een inspraakreactie e al dan niet voor overneming in het plan in aanmerking komt. In de rechterkolom tenslotte is vermeld in hoeverre het ontwerp bestemmingsplan bij een inspraakreactie, die voor overneming in het plan in aanmerking komt, moet worden aangepast ten opzichte van het voorontwerp.

Hoofdstuk VI heeft betrekking op de resultaten van het over het voorontwerp bestemmingsplan gevoerde wettelijk vooroverleg, waaronder de reacties van de Provincie Zuid-Holland en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (sinds eind 2006 Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, afgekort RACM).

In Hoofdstuk VII is een beschouwing opgenomen oer de voornaamste aanpassingen, die in ontwerp bestemmingsplan zullen worden aangebracht als gevolg van de inspraak en het overleg.

In Hoofdstuk VIII komt aan de orde op welke punten ambtshalve aanpassingen nodig zijn van de verschillende onderdelen, waaruit het ontwerp bestemmingsplan bestaat: de kaarten, voorschriften en de toelichting.

Hoofdstuk IX, Staat van Wijzigingen, bevat een systematisch overzicht van de in het ontwerp aan te brengen wijzigingen als gevolg van de inspraak en het overleg of die ambtshalve gewenst zijn.

II. Voornaamste Kenmerken van het plan

Het bestemmingsplan Zuidelijke Schil heeft van oost naar west gezien betrekking op de volgende wijken: De Hoge Rijndijkbuurt, inclusief de monumentale Watertoren en een qua karakteristiek daarop aansluitend gedeelte van de Zijlsingel en Rijnkade, de Professoren en Burgemeesterwijk, Tuinstad / Staalwijk en Vreewijk. Een belangrijk gedeelte van de bebouwing in het plangebied is gerealiseerd vóór 1940. Hoewel er sprake is van verschillen in de wijken onderling, is er toch sprake van een zekere homogeniteit. Om deze reden is er daarom voor gekozen voor deze wijken één bestemmingsplan te maken. Er gelden nu 4 bestemmingsplannen, nl. Hoge Rijndijkbuurt, Professoren en Burgemeesterwijk, Tuinstad / Staalwijk en Vreewijk, die alle 4 inmiddels zijn verouderd. Het toegevoegde gedeelte van de Rijnkade ligt binnen het stadsvernieuwingsplan Zeeheldenbuurt uit 1983, dat eveneens is verouderd. Deze wijken vormen gezamenlijk het zuidelijk deel van de schil rondom de binnenstad. Het plangebied grenst aan het beschermd stadsgezicht binnenstad Leiden, dat echter aan de zuidgrens ook betrekking heeft op gronden buiten de singels. Deze gronden vallen in het onderhavige plangebied. Het gaat hierbij om het Noordeindeplein, de groene singelrand en het uiteinde van de bebouwing van de Zoeterwoudsesingel richting Hoge Rijndijk. Volgens een voorstel van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg komt een groot deel van het plangebied in aanmerking om aangewezen te worden als toekomstig beschermd stadsgezicht. Het beleid binnen een gebied met een status van potentieel beschermd stadsgezicht is gericht op het behouden en versterken van het historische karakter. Het plangebied wordt naast de woonfunctie gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies als detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en bedrijvigheid. In het dicht bebouwd plangebied is het openbaar groen een schaars, maar zeer waardevol goed. De aanwezige groen- en waterstructuur dient daarom in het op te stellen plan een belangrijke plaats te krijgen. Het zelfde is van toepassing op de grotere particuliere tuinen bij woonhuizen.

Het bestemmingsplan Zuidelijke Schil is in het algemeen conserverend van aard. Er worden echter ook diverse nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarin de geldende bestemmingsplannen nog niet voorzien. Actualisering van de huidige bestemmingsplannen is om die reden eveneens gewenst. In het algemeen zijn gedetailleerde bestemmingen toegepast, waarbij zover mogelijk is aangesloten op de systematiek van de bestemmingsplannen Binnenstad I en II. Het plan voor de Zuidelijke Schil is daarbij echter afgestemd op het specifieke karakter van het plangebied voor een belangrijk deel als woongebied van vóór 1940.

Voor wat betreft het bouwen en verbouwen heeft het plan de volgende kenmerken:

1. In het algemeen is ieder hoofdgebouw in een bebouwingsvlak opgenomen met voorgevel-, achtergevel en zo nodig zijgevel bouwgrenzen die verplicht in acht genomen moeten worden. Voor een aantal locaties wordt hiervan afgeweken, als bijvoorbeeld herontwikkeling te verwachten is of achteraf gelegen bebouwing bij vervanging beter terug geplaatst kan worden in de bestaande straatwand.
2. De standaard regeling voor de bijgebouwen is in het algemeen van toepassing met de nadruk op het behouden van open ruimten in de bouwblokken aangevuld met enkele vrijstellingsmogelijkheden, waardoor in bepaalde situaties bijvoorbeeld verlenging van een aanbouw mogelijk is.
3. Er geldt een verplichting gebouwen die met een kap zijn afgedekt bij verbouwing of herbouw weer van een traditionele kap te voorzien. Hierbij wordt uitgegaan van maximale goothoogten. Er zijn in het plangebied echter ook diverse karakteristieke beeldbepalende panden individueel of in rijvorm zonder kap. Voorzover toepassing van kappen in dergelijke situaties niet is gewenst wordt in het algemeen uitgegaan van maximale bouwhoogten. Alleen in bepaalde situaties kan uitbreiding van deze panden met een kap nog wel aanvaardbaar zijn. Hiervoor is dan een vrijstellingsbepaling opgenomen.
4. Fraaie tuinen, voor- en zijtuinen zijn van een beschermende bestemming voorzien waarin in principe niet gebouwd mag worden. Wanneer echter bij huizen een achterom ontbreekt, kan in voortuinen met vrijstelling een fietsenberging van geringe afmetingen opgericht worden, mits het groene karakter van de tuin geen geweld wordt aangedaan.
5. De in het plangebied aanwezige groenstructuur is een belangrijk kenmerk van het nieuwe beschermd stadsgezicht. De aanwezige groenstructuur is daarom in het algemeen als zodanig bestemd.
6. Iedere bouwaanvraag en ieder verzoek om toepassing van een vrijstelling of een uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid moet getoetst worden aan de cultuurhistorische kwaliteiten van het

beschermde stadsgezicht, voorzover deze betrekking heeft op het gedeelte van het plangebied dat daarbinnen valt.

7. De in het plangebied aanwezige niet woonfuncties, bestaande uit diverse maatschappelijke functies, winkels, kantoren en bedrijven e.d. zijn in het algemeen positief bestemd, waarbij binnen de panden met bestemmingen voor gemengde doeleinden binnen bepaalde grenzen met de uitwisselbaarheid van functies rekening wordt gehouden.
8. De horeca is conserverend bestemd met dien verstande dat alle bestaande bedrijven in categorieën zijn ingedeeld en dat niet voorzien wordt in de vestiging van extra cafés en restaurants, behoudens een extra horecafunctie in de Watertoren.
9. In het plan is een reservering opgenomen voor een apart openbaar vervoerstraject over de Lammenschansweg.

III. Ontwikkelingslocaties

Hieronder volgt een beschrijving op hoofdpunten van de belangrijkste ontwikkelingen. Het betreft ontwikkelingen die onlangs hebben plaatsgevonden, al zijn gestart, op korte termijn zijn te verwachten, of eventueel op langere termijn mogelijk zijn. In deze beschrijving is rekening gehouden met de laatste stand van zaken per ontwikkeling, inclusief de in de voor de ontwerp fase van het bestemmingsplan voorgestelde aanpassingen.

Vreewijk:

Hugo de Grootstraat 32

Het betreft een monumentaal gebouwencomplex uit het einde van de 19^{de} eeuw dat tot enkele jaren geleden in gebruik was bij de juridische faculteit van de universiteit

Hierin zijn nu studentenwoningen bestaande uit 25 zelfstandige wooneenheden en 67 zogenaamde short-stay eenheden, dus in totaal 92 eenheden, gerealiseerd.

Stand van zaken: Het bouwplan, waarvoor een procedure ex artikel 19 WRO is gevolgd, is inmiddels uitgevoerd.

Hugo de Grootstraat 27/27a

Het betreft een zelfde soort gebouw, als hiervoor is besproken, dat eveneens in gebruik was bij de universiteit. Het is de bedoeling het complex te verbouwen voor overwegend woondoeleinden..

Hugo de Grootstraat 25, 29 en 31

Deze panden die later tegen het monumentale complex zijn aangebouwd, zullen worden gesloopt om plaats te maken voor groen in combinatie met parkeervoorzieningen.

Aan deze locatie is een directe bestemming gegeven. Het betreft een gecombineerde bestemming voor woondoeleinden, gemengde doeleinden, parkeren en tuin. In de bestemming wordt rekening gehouden met maximaal 80 woningen en maximaal 800 m2 voeroppervlakte ten behoeve van functies voor gemengde doeleinden, bestaande uit maatschappelijke doeleinden, publieksgerichte dienstverlening, detailhandel en kantoren.

Voorts is er een aantal randvoorwaarden opgenomen t.a.v. het parkeren. Parkeerplaatsen dienen zo veel mogelijk aan het zicht te worden onttrokken. Verder zal een zo veel mogelijke groene inrichting van de buitenruimte moeten worden bereikt.

Stand van zaken: Voor deze locatie is een procedure gevolgd ex artikel 19 WRO gevolgd. De bouwvergunning en sloopvergunning zijn inmiddels verleend. Met de werkzaamheden is gestart.

Uitbreiding universiteitsbibliotheek Maliebaan

Het nu nog open bestrate hoekje bij de Groenhovenstraat kan aangegeven worden als te bebouwen gebied voor maatschappelijke doeleinden met een hoogte (drie lagen) aansluitend aan de bestaande bebouwing ten gunste van een eventuele uitbreiding van de universiteitsbebouwing. Een gedetailleerde bestemming is mogelijk. Deze uitbreiding is reeds opgenomen in het geldende bestemmingsplan Vreewijk.

Tuinstad/Staalwijk

Locatie bedrijven Bloemistenlaan

Op deze locatie zijn twee grootschalige bedrijven gevestigd. Het betreft een wasserijbedrijf en een tegelhandel. Er wordt in de toekomst rekening gehouden met een verplaatsing van deze bedrijven naar een bedrijventerrein. Gelet hierop is er in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningen en kleinschalige niet woonfuncties. Gedacht kan hierbij worden aan het ontwikkelen van woon- werk huizen langs de Bloemistenlaan. In het huidige bestemmingsplan Tuinstad/Staalwijk, dat uitsluitend uitging van woningbouw, worden 30 tot 40 woningen genoemd in de wijzigingsbevoegdheid. Deze aantallen worden nog steeds goed haalbaar geacht. Ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan zullen de randvoorwaarden enigszins worden bijgesteld. De goothoogte mag volgens de aan te passen bepalingen niet meer dan 7 m bedragen. Met het oog op het realiseren van ondergrondse of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorzieningen mag de goothoogte nog wel verhoogd worden tot 8 m, terwijl over een beperkt gedeelte van 400m² een maximale goothoogte van 10 m mogelijk wordt gemaakt.

Professoren- en Burgemeesterswijk

De locatie Lammenschansweg, Lorentzkade, Zoeterwoudsesingel

In dit gebied bevinden zich nu diverse voorzieningen. Het betreft de praktijkschool, de Lorentzhof (een verzorgingstehuis voor ouderen) en de Stichting de Bruggen (een orthopedagogisch instituut voor specialistische zorg aan verstandelijk gehandicapte kinderen en jongeren tot 18 jaar). De Lorentzhof heeft behoefte aan nieuwbouw, omdat haar huidige gebouw niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Daarnaast vindt er een verschuiving plaats in capaciteit, minder intramurale plaatsen ten gunste van meer extramurale zorgverlening. Voor deze extramurale zorgverlening is er behoefte aan voldoende zorg-woningen in de directe nabijheid van het nieuwe verzorgingshuis. Stichting De Bruggen kampt met hetzelfde probleem en wil het huidige gebouw renoveren, uitbreiden en mogelijk nog een deel nieuwbouw realiseren. De praktijkschool zal op een andere locatie in de stad worden ondergebracht. Er is behoefte aan herontwikkeling van dit gebied in combinatie met woningbouw. Hiervoor is het volgende programma ontwikkeld:

Nieuwbouw zorgcentrum,

met verblijfsplaatsen voor mensen met psychogeriatrische en somatische aandoeningen, tijdelijke opnameplaatsen en plaatsen voor dagverzorging
Hiervoor is circa 6.000 m² BVO noodzakelijk.

Dienstencentrum

ten behoeve van diverse maatschappelijke functies, zoals huisartsen, fysiotherapie, informatiepunt, kinderopvang, winkeltje, restaurant is circa 1200 m² BVO geraamd.

Woningen

Het woningbouwprogramma staat nog niet geheel vast. Als indicatie kunnen de volgende aantallen worden genoemd.

- circa 50 sociale zorg appartementen, waarbij gedacht wordt aan senioren met een zorgindicatie; hiernaast nog circa 20 appartementen voor bewoners van het verzorgingshuisgedeelte;
- circa 45 koopwoningen.

Programma de Bruggen

De Bruggen (het vroegere Lidwinahuis) heeft van oudsher deze woon/behandel voorziening voor licht verstandelijk gehandicapte kinderen en jongeren, met name voor de regio Leiden. De Bruggen wil zich graag binnen de huidige locatie handhaven en heeft behoefte aan renovatie/nieuwbouw.

Daarnaast wil de Bruggen binnen de hoofdlocatie voldoende onderdak bieden aan de noodzakelijke therapeutische, behandel disciplines, en ondersteunende diensten. Hiervoor is een uitbreiding met een bouwvolume van circa 500 m² van het huidige gebouw vereist.

Voor het leren om op kamers te wonen (zogenaamde kamertraining) zoekt de Bruggen ontwikkelmogelijkheden met Ons Doel, in eerste instantie binnen de bouwplannen aan de Lammenschansweg. Gedacht wordt aan een bouwvolume van circa 1.500 m², uitwisselbaar met 15 sociale huurwoningen van het bovenomschreven aantal.

Overige Onderdelen

In het programma voor deze locatie zal verder ruimte gereserveerd moeten worden voor de ontsluiting van het gebied, groen, water, tuin en parkeervoorzieningen.

Bestemming

Omdat de ontwikkeling van dit plangedeelte nog niet geheel is uitgekristalliseerd is daaraan in het stadium van het voorontwerp de nadere uit te werken bestemming voor Maatschappelijke doeleinden, Woondoeleinden en Gemengde Doeleinden gegeven MD/W/GD, (U: MD/W/GD) op de plankaart) waarbij de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn verwerkt, zoals een maximale goothoogte van 14 m, een voetgangersverbinding tussen de Lorentzkade en de Zoetewoudsesingel, parkeervoorzieningen aan het zicht onttrokken, 35 % onbebouwd ten behoeve van groen, water e.d. in de uitwerkingsregels. Naar verwachting zijn de plannen voor de ontwikkeling van deze locatie in de loop van 2007 verder uitgewerkt. Het zal dan mogelijk worden de globale bestemming om te zetten in meer gedetailleerde bestemmingen met een rechtstreeks bouwrecht, in de fase van de vaststelling van het bestemmingsplan na een aparte inspraakronde over een meer uitgewerkte stedenbouwkundige invulling. Zoals blijkt uit de bespreking van de inspraakreacties zijn de uitwerkingsregels nog enigszins bijgesteld.

Verplaatsing rioolgemaal

Aan de Lammenschansweg vlak bij de hoek Zoeterwoudsesingel bevindt zich aansluitend aan het uitwerkingsgebied een rioolgemaal. Onderzocht wordt of het haalbaar is dit gemaal te verplaatsen. Een verplaatsing van het riool biedt betere ontwikkelingsmogelijkheden voor de hierboven beschreven uitbreiding van de woningvoorraad en van de maatschappelijke voorzieningen. De locatie van het rioolgemaal is toegevoegd aan het uitwerkingsgebied MD/W/GD, onder andere omdat hiermee afstandseis tot het gemaal vervalt. Dit is een verschil is met het voorontwerp-bestemmingsplan, toen hiervoor nog een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen.

locatie van Vollenhovenkade / Asserstraat (Lorentzschool)

Voor deze school is een nieuwbouwplan gemaakt. Door een efficiënte opzet voor een nieuwe school en goede indeling van het beschikbare terrein komt ook ruimte vrij voor nieuwbouw van woningen op het terrein dat ongeveer een oppervlakte van 10.000 m² beslaat. Gedacht wordt aan de realisering van ongeveer 40 woningen met ondergrondse parkeervoorzieningen. De hoogte van de bebouwing mag aan de van Vollenhovenkade en op de hoek van de Vollenhovenkade / Asserstraat niet meer dan 12 m en op de rest van het terrein niet meer dan 10 m bedragen. Het terrein mag voor maximaal 65 % worden bebouwd. Het ligt niet in het potentiële nieuwe beschermd stadsgezicht.

Bestemming: Voor het betreffende bouwplan is een procedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevolgd. De bouwvergunning is inmiddels verleend.

Aan deze locatie kunnen daarom in het ontwerp-bestemmingsplan in plaats van een globale aanduiding voor Maatschappelijke doeleinden en woondoeleinden gedetailleerde bestemmingen voor Maatschappelijke Doeleinden, Woondoeleinden met ondergronds parkeren en Groen- met speelvoorziening gegeven worden.

locatie Oppenheimstraat (Josephschool)

Het is de bedoeling ook voor deze school een nieuwbouwplan te ontwikkelen. Door een betere indeling van dit gebied, dat een oppervlakte van ruim 10.000 m² beslaat, kunnen hier ook nieuwe woningen worden gebouwd. Binnen een zone van 20 m gemeten vanuit de Oppenheimstraat zal een bouwhoogte toegestaan zijn, volgens de in het ontwerp-bestemmingplan voorgestelde regeling, van maximaal 13,50m en daarbuiten van maximaal 9 m met uitzondering van een oppervlakte van circa 1000 m² gelegen op afstand van minimaal 25 uit de achtergevels van bestaande woning, waar ten behoeve van de nieuwbouw voor de school maximaal 10,5 m is toegestaan. In verhouding tot het voorontwerp-bestemmingsplan is dit een strakkere regeling.

Bestemming: Aan deze locatie is de bestemming maatschappelijke doeleinden en Woondoeleinden gegeven. (MD/W) Gedacht wordt aan de realisering van ongeveer 25 woningen met (gedeeltelijke) ondergrondse parkeervoorzieningen. Het terrein mag voor maximaal 50 % worden bebouwd. De locatie valt buiten het potentiële nieuwe beschermd stadsgezicht.

Openbaar vervoertraject

De Lammenschansweg, die centraal door het plangebied loopt, vervult een belangrijke functie voor het verkeer van en naar de binnenstad en de wijken ter weerszijden daarvan. De weg heeft hierbij ook van oudsher een rol van stedelijke betekenis voor het openbaar vervoer.

In de stedenbouwkundige opzet van de wijk is de toen al bestaande tramlijn (De Blauwe Tram) in de middenberm opgenomen. In het voorontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met het reserveren van het tracé van de Rijn Gouwelijn over de Lammenschansweg.

Op 7 maart 2007 heeft er in de gemeente Leiden een referendum plaats gevonden over de bereidheid om wel of niet mee te werken aan de realisering van de RijnGouwelijn volgens het voorkeustracé door Leiden. De bevolking heeft zich daarbij uitgesproken tegen het verlenen van de medewerking daaraan. De gemeenteraad heeft op 27 maart 2007, nr. 070034 besloten de uitslag van het referendum te respecteren. Er wordt nu de komende maanden gezocht naar een gelijkwaardig alternatief voor het openbaar vervoer. In verband hiermee zal er een nieuw plan van aanpak worden gemaakt om de gestelde doelen voor hoogwaardig openbaar vervoer, bereikbaarheid en inrichting van de (binnen-)stad en verkeersveiligheid te bereiken, in het kader van het voorbereiden van een opnieuw te formuleren Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP);

Voor het opstellen van het alternatieve plan zal een proces worden gevolgd waarbij zowel de betrokkenen in de stad (inwoners, ondernemers, georganiseerde en niet-georganiseerde partijen) als de regio/regiogemeenten en de provincie worden betrokken.

In dit licht bezien is het niet opportuun om het advies op te volgen om het plangebied van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil zodanig uit te breiden, dat daarin nu ook het tracégedeelte van de RGL komt te liggen tussen het Rijn- en Schiekanaal en de Lammenschansweg. Wel is rekening gehouden met een verbreding en verhoogd talud bij de spoorbrug, omdat daaraan ook behoefte zal zijn bij een eventuele spoorwegverdubbeling.

Bestemmingen

In het plan is er in voorzien, dat er op de Lammenschansweg, waar nu immers al aparte busbanen aanwezig zijn, een specifiek openbaar vervoerstracé gehandhaafd blijft binnen de bestemming verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen. Inmiddels is er als gevolg van voortschrijdend inzicht een variant ontwikkeld, waarbij de middenberm van de Lammenschansweg nagenoeg gehandhaafd blijft en het openbaar vervoer in beide richtingen gebruik kan maken van de linker rijbaan en het autoverkeer van de rechter rijbaan. Het betreft de zogenaamde combivariant, waarbij er ook voor fietsers en voetgangers die oversteken een tussenstop mogelijk is, wat ook gunstig is voor de verkeersveiligheid. Daarnaast blijft de functie openbaar vervoer binnen de bestemmingsomschrijvingen voor verkeersdoeleinden en verblijfsgebied in het algemeen toegestaan naast het overige verkeer.

Hoge Rijndijkbuurt

Verbouwing winkelpand achter de Hoge Rijndijk nr. 94 en 96 “la Cucina”

Uitbreiding van het bestaande bouwvolume is niet gewenst gelet op de korte afstand tussen dit gebouw en de hoofdbebouwing aan de Hoge Rijndijk. Binnen de bestaande bouwmassa of binnen een aangepast vergelijkbaar bouwvolume bij (gedeeltelijke) nieuwbouw zijn 6 bovenwoningen mogelijk. In deze situatie zijn bovenwoningen aanvaardbaar. Gelet op de geringe afstand tot de bestaande woningen aan de Hoge Rijndijk dienen wel de buitenruimten als inpandige loggia's te worden gerealiseerd.

Srand van zaken

Er is voor deze locatie inmiddels een bouwvergunning verleend voor de eerste fase van het woningbouwplan.

Bestemming

Gemengde Doeleinden 4 (GD4), met uitsluiting van wonen op de begane grond en met de restrictie van alleen inpandige loggia's.

Woningbouw aan het Utrechtse Jaagpad aansluitend aan het gebouw Hoge Rijndijk 90

Het betreft een mogelijkheid tot realisering van woningbouw ter plaatse van een bestaande bedrijfsloods, die ook al was opgenomen in het geldende bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt binnen een bestemming voor Gemengde Bebauwing. De gemengde bestemming met een maximale bouwhoogte van 10m aan het Utrechtse Jaagpad is gehandhaafd. Wel zijn enkele verfijningen aangebracht met het oog op een zorgvuldigere inpassing in de bestaande woonomgeving.

Locatie voormalige Wasserij Dingjan op de hoek Zoeterwoudesingel/Hoge Rijndijk

Op dit hoekje kunnen aansluitend aan de bestaande woonhuizen langs de Zoeterwoudsesingel, twee tot vier woningen in de vorm van statige herenhuizen dan wel beneden en bovenwoningen worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 11 m en afgedekt met een kap of vergelijkbare dakbeëindiging. De locatie valt aan de voorkant binnen het beschermd stadsgezicht Binnenstad, waarbij een dergelijke invulling goed past. Het binnenterrein kan een tuin bestemming krijgen overeenkomstig de aansluitende achtertuinen. Het hoekje met de Hoge Rijndijk kan beter onbebouwd blijven en voor tuin (T) bestemd worden. Het aangrenzende hoekpand aan de Hoge Rijndijk heeft aan die zijde namelijk een voorgevel met ramen.

Bestemming

woondoeleinden (W) en tuin (T) voor de hoek.

Potentiële ontwikkelingen op langere termijn:

locatie Motorhuis Hoge Rijndijk

Het Motorhuis beschikt over een grote locatie van circa 5000 m² in een zeer aantrekkelijke woonbuurt.

Bestemming

Het Motorhuis is positief als garagebedrijf bestemd binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden. Het ziet er naar uit, dat dit bedrijf op den duur vertrekt uit de wijk naar een omgeving geschikter voor grootschalige bedrijven. Inmiddels is eind vorig jaar de werkplaats opgeheven en verplaatst naar de vestiging aan de Vondellaan. Voor het tankstation wordt nog naar een nieuwe locatie gezocht.

In dit bestemmingsplan is met het oog hierop een wijzigingsbevoegdheid naar woningen opgenomen met de mogelijkheid van niet woonfuncties op de begane grond langs de Hoge Rijndijk. Gedacht wordt aan circa 30 woningen, met een goothoogte van maximaal 7 m langs de P.J. Blokstraat en 11 m langs de Hoge Rijndijk en de hoek P.J. Blokstraat (tot circa 40 m uit de grens met de Hoge Rijndijk). Voor de woningen zal ook een parkeeroplossing gevonden moeten worden. Ten behoeve van gedeeltelijke ondergrondse parkeervoorzieningen mag de goothoogte met 1 m worden verhoogd. In het vrij diepe middengebied is voorts plaats voor tuinen en eventueel een groen- en speelvoorziening. Het betreft "wijzigingsgebied II" op de plankaart.

Locatie hoek Verdamstraat/Hoge Rijndijk (Colijn meubelen en het dierenweide)

Hiervoor is in het geldende bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw opgenomen. Voor de grond in gebruik als dierenweide is in het verleden een bouwvergunning verleend voor uitbreiding van de meubeltoonzaal. Het bouwplan is echter nooit uitgevoerd. De situatie is sinds 8 juli 1995, toen dat bestemmingsplan werd vastgesteld, niet veranderd. De bouwvergunning is inmiddels ingetrokken.

Bestemming: Voor deze gronden, die gedeeltelijk zijn bestemd voor gemengde doeleinden 4 (GD4) met een beperking t.a.v. de branche tot meubels en woninginrichting e.d. en gedeeltelijk voor tuin is opnieuw een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woningbouw met bijbehorende tuinen, groen en parkeervoorzieningen. Ook zou hier een verbreding van de bestaande poldersloot kunnen plaats vinden. Een aantal van 20 woningen is hierbij mogelijk. De goothoogte van de bebouwing mag maximaal 7 m bedragen. Bij gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorzieningen is maximaal 8 toegestaan. Het betreft "wijzigingsgebied III" op de plankaart. Een strook grond, waar voorheen een hoveniersbedrijf was gevestigd en in eigendom is van de gemeente valt binnen het wijzigingsgebied, maar kan desgewenst buiten de wijziging gelaten worden.

Ontwikkelingen binnen de planuitbreidingen

Rijnkade tussen 6 en 8

Op verzoek van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (inmiddels Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten RACM) is het gehele plangebied van het toekomstig beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Het betreft o.a. de Rijnkade en een gedeelte van de Zijlsingel aan de overzijde van de Rijn. Ten einde een niet al te verbrokkelde grens te verkrijgen zijn ook een gedeelte van de Oosterdwarsstraat en de Oosterstraat bij de planuitbreiding betrokken. Langs de Rijnkade ligt het zogenaamde Bracolterrein, dat zich uitstrekt tot aan de achtertuinen van de woningen aan de Oosterdwarsstraat. Voor deze braakliggende voormalige bedrijvenlocatie is een bouwplan ontwikkeld voor de realisering van circa 15 eengezinshuizen. Dit bouwplan heeft in 2006 ter inzage gelegen in het kader van een inspraakprocedure

ten behoeve van de toepassing artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Als gevolg van de Inspraakreacties dient dit bouwplan nog op diverse punten te worden aangepast. In het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil zal rekening gehouden worden met dit aangepaste bouwplan. Er zijn naar aanleiding van de inspraakprocedure over de uitbreiding van het plangebied geen reacties binnen gekomen. Wel is bij de behandeling van een kredietvoorstel voor de sanering en bouwrijp maken van het perceel Rijnkade tussen 6 en 8 in de raad op 16 oktober 2007 (nr.: 070117) afgesproken, dat het aantal woningen op de zogenaamde Bracol locatie van 15 wordt teruggebracht tot 13.

Nagekomen ontwikkelingen

Trigon

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt hiernaast nog rekening gehouden met een uitbreidingsmogelijkheid van het clubgebouw van TRIGON, dat zich tegenover de Cronesteinkade bevindt en noodzakelijk is om accommodatie voor naschoolse kinderopvang in onder te kunnen brengen. Het is de bedoeling dat voor dit bouwplan op korte termijn een procedure op basis van artikel 19 lid 2 van de Ruimtelijke Ordening wordt gestart. Dit betreft een actuele ontwikkeling, die nog niet in inspraakrapport naar voren was gebracht.

Haagweg 4

Voor dit voormalige schoolgebouw, nu in gebruik t.b.v. ateliers is een restauratieplan ontwikkeld, dat uitgaat van het huidige gebruik. Op termijn zijn echter ook andere functies denkbaar in dit gebouwencomplex, zoals woningen en een café – restaurant . Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, evenals ten behoeve van een beperkt aantal bouwkundige aanpassingen, zodat de exploitatiebaarheid ook op termijn wordt gewaarborgd.

IV. Inspraakprocedure

Het voorontwerp bestemmingsplan is met ingang van 4 april 2006 tot en met 15 mei 2006 ter inzage gelegd in het kader van de Inspraakprocedure gebaseerd op de gemeentelijke Inspraakverordening. Daarvan is voorafgaand mededeling gedaan in de Stadskrant. Tot en met 15 mei 2006 konden schriftelijke reacties aan Burgemeester en Wethouders worden gezonden. Tevens bestond de mogelijkheid mondelinge en digitale reacties in te dienen. Alle ingekomen reacties konden in behandeling worden genomen.

Er is medio april voorts een folder huis aan huis verspreid in het plangebied. Daarin is het plan in grote lijnen beschreven en worden de ontwikkelingslocaties toegelicht. Tenslotte is op 24 april 2006 een inspraakbijeenkomst gehouden in het Stadsbouwhuis die vrij goed bezocht was. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt dat aan deze inspraakrapportage is toegevoegd. De toen gemaakte opmerkingen en de gestelde vragen komen grotendeels terug in de schriftelijk ingekomen reacties, zodat niet afzonderlijk teruggekomen behoeft te worden op hetgeen tijdens de inspraakbijeenkomst is gezegd of gevraagd.

Het aanwijzingsvoorstel Beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil is gelijktijdig de inspraak in gebracht. De inspraakreacties, die daarop betrekking hebben worden in aparte nota besproken. Hier voorziet de wet in een aparte procedure gebaseerd op de Monumentenwet.

V. Overzicht van de inspraakreacties

Hieronder worden de ingekomen inspraakreacties behandeld. De reacties worden per wijk besproken. De Professoren- en Burgemeesterswijk geldt hierbij als één gebiedsdeel. De reacties worden, indien dat mogelijk is, per thema samengevat weergegeven en beantwoord. Indien door meerdere insprekers een vergelijkbare reactie is gegeven, wordt deze gebundeld weergegeven. Er zijn daarnaast diverse individuele reacties, die per wijk worden besproken. Plankaart 6 betreft voornamelijk de Hoge Rijndijkbuurt, de plankaarten 4 en 5 hebben betrekking op de Professoren- en Burgemeesterwijk, plankaart 3 betreft Tuinstad / Staalwijk en de plankaarten 1 en 2 hebben betrekking op Vreewijk.

Lijst met insprekers

	Naam	Adres	postcode	Plaats	Nr. reactie
	Professoren- en Burgemeeste wijk				
1	M.R. van der Veen en K.H. an der Burgh			Leiden	36
2	P.A.M. v.d. Salm, M.v.d Mark, F.J.v.Bemmel-Haselhoff en B.J.G.Verroen-Rouwenhorst			Leiden	32
3	R.Boter			Leiden	17
4	R.R.Toren en E.Toren-Boertje			Leiden	20-25
5	Drs.I.Boonstoppel en Mr.A.Bakker			Leiden	35
6	H. en R.Korthof			Leiden	18
7	Stichting de Bruggen [redacted]			Zwammerdam	16
8	F.van Akkeren			Leiden	30
9	H.Pauwels			Leiden	30
10	J. Jans			Leiden	30
11	R.Weeda			Leiden	30
12	F. van Noordt			Leiden	30
13	K.J.Westerveld			Leiden	34
14	J.B.I.Koehler en A.E.Aleva			Leiden	28/29
15	R.E.Kooi en A.van der Waals			Leiden	31
16	M. en P. den Hollander			Leiden	13
17	Ons Doel [redacted]			Leiden	15,52/2
18	J.Tijsterman-Starkenburger en M.J.Tijsterman			Leiden	13
19	J.L.M. van Heugten			Leiden	37
20	De Speelschans [redacted]			Leiden	21
21	Mr.ir. L.Barendregt			Leiden	20-25
22	ir.M.Overdulve en drs.K.Aalderink			Leiden	20-25
23	Vereniging Professoren- &Burgemeesterswijk [redacted]			Leiden	2,11,14,20- 24,33,67,68
24	P.J.Sebrechts			Leiden	20-25
25	Bruins Soedjono Architecten bvb na [redacted]			Leiden	26
26	P.Bruijn			Leiden	27
27	Hoge Rijndijkbuurt A. van der Oest			Leiden	1
28	Anton van Kuijk			Leiden	1
29	Fred Brandt			Leiden	1
30	M.M. Bokern			Leiden	1
31	Architektenburo Veldman + Rietbroek			Leiden	9

32	C.J.D. Waal			Leiden	9
33	R.K. Onel			Leiden	8
34	A.H.F. Swaak			Leiden	4
35	A.C.M. van der Drift			Leiden	5
36	Vereniging van Eigenaren Jachtzicht			Leiderdorp	6
37	W.Th.P.M. Vink			Leiden	7
38	P.M. Perquin			Leiden	10
39	LaGro Advocaten			Alphen a/d Rijn	11
40	E.J. Böttcher			Leiden	3
	Wijk Vreewijk				
41	P.J. Bakker			Leiden	42
42	C.W.M. Pijnacker			Leiden	38
43	E. Melis			Leiden	38
44	A. van de Hoogt			Leiden	38
45	Stichting Groenhoven			Leiden	39
46	M. Pronk			Leiden	40
47	G.J. Post van der Molen			Leiden	41
48	Stichting Arent van 's Gravesande			Leiden	
49	L. Beijen			Leiden	43,56
50	Wijkcomité Vreewijk			Leiden	45
	Wijk Tuinstad Staalwijk			Leiden	
51	R. Gravemeijer en D. Janken			Leiden	51
52	D.A. Ouwehand en E. Moerdijk			Leiden	51
53	M.M. Lingsma			Leiden	50
54	DSVZEV			Leiden	46
55	C.C.P.W. Berbée-Mentink			Leiden	46
56	M.J.Th. Mentink			Leiden	47
57	A.G.B.M. Feuth en K. Das			Leiden	46
58	De Tegelhandel Leiden B.V.			Leiden	49
59	Fam. N.J. de Jong			Leiden	46
60	L.M.J. Mattie-De Boer			Leiden	46
61	E.C. de Wijksloot-Vinke			Leiden	46
62	P.J. Stolker			Leiden	46
63	E.T. Korthof			Leiden	46
64	E.P.A. Brouwer en G. Brouwer- Smit			Leiden	46
65	C. Bertona			Leiden	46
66	A.K. van Vuuren			Leiden	46
66a	J.A.A.A. Samson			Leiden	46
67	M.P.W. Vink			Leiden	54
68	A.F.B.J. Bik			Leiden	53
69	C.D. Haaring			Leiden	55
70	P.C. van Lent			Leiden	48,69,70
	RGL				

71	Stichting Openbaar Vervoer op Maat			Leiden	61-66
72	M.A.J. van Zeggeren			Leiden	57-60
73	Hoveniersbedrijf van der Born			Leiden	2a

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	Hoge Rijndijkbuurt	Kaart 6	
	Thema A	<i>Locatie Verdamstraat/Hoge Rijndijk</i>	
	Ingebracht door: A.R.van der Oest, [REDACTED] [REDACTED] Anton van Kuijk, Fred Brandt [REDACTED] [REDACTED] M.M. Bokern, [REDACTED] [REDACTED]		
1	Inpassing in de woonomgeving Enkele omwonenden hebben gereageerd op het voorstel voor woningbouw op de locatie Hoge Rijndijk/Verdamstraat via een wijzigingsbevoegdheid. De volgende punten worden hierbij naar voren gebracht. • ten onrechte zijn de schuurtjes in de achtertuinen van de percelen Hoge Rijndijk 39 en 41 opgenomen binnen de locatie van de wijzigingsbevoegdheid; • er dient een maximale hoogte opgenomen te worden in overeenstemming met de hoogte van de huidige bebouwing en niet uitsluitend een maximale goothoogte. • er dient een afstand van tenminste 50 m tot de huidige bebouwing in acht te worden genomen in verband met het behoud van de privacy voor de bestaande huizen; • de bewoners wensen ook een achterom, zodat de Burgemeester en Professorennwijk direct op een veilige manier bereikbaar wordt en de drukke Hoge Rijndijk vermeden kan worden. • voorts dient er een dierenweide binnen het plan te worden opgenomen, omdat de aanwezigheid van zo'n weide uniek is voor deze omgeving met veel jonge gezinnen.	Inpassing in de woonomgeving • De plankaart zal worden gecorrigeerd. De betreffende schuurtjes zullen alsnog toegevoegd worden aan het tuin- en erfgedeelte binnen de bestemming woondoeleinden. • Op deze locatie zijn voornamelijk eengezinshuizen gedacht bestaande uit 2 bouwlagen met een kap. In verband hiermee is een maximale goothoogte opgenomen van 7 m. Aan de planvoorschriften zal voorts een algemene bepaling worden toegevoegd, dat voorzover uitsluitend een maximale goothoogte is opgenomen bij bebouwing zonder status als monument of beeldbepalend pand in het plan, de maximale bouwhoogte niet meer dan 3,5 m daarboven mag uitrijzen. Deze bepaling zal ook van toepassing zijn op de eventueel in wijzigingsgebied III te realiseren woningen. • De bebouwing van de meubeltoonzaal bevindt zich nu op een afstand van circa 10 m van de bestaande huizen aan de Hoge Rijndijk. Het is zeker niet voor de hand liggend, dat op deze afstand	De schuurtjes aan de achterzijde van de percelen Hoge Rijndijk 39 en 41 worden op plankaart 6 opgenomen binnen het tuingedeelte van de bestemming woondoeleinden, waarbinnen in bepaalde mate bijgebouwen zijn toegestaan. Aan artikel 3 "kappen" wordt een bepaling toegevoegd over de maximale bouwhoogte van gebouwen, die geen status hebben als monument of beeldbepalend pand nl. dat de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m hoger mag zijn dan de toegestane maximale goothoogte. Er zullen randvoorwaarden worden opgenomen over de afstemming van het wijzigingsplan op de omgeving, zodat daarin aangegeven zal worden, hoe rekening zal worden gehouden met belangen als privacy, bezonning en ontsluitingspaden.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
		woningen worden gerealiseerd. Zolang er nog geen verkaveling is gemaakt voor het wijzigingsgebied, is het moeilijk afstanden vast te leggen. Aan de randvoorwaarden voor het wijzigingsplan zal wel een voorwaarde worden toegevoegd om rekening te houden bij de situering van de woningen met de belangen van de omwonenden met het oog op de bezonning, privacy en de ontsluiting van de bestaande achtertuinen, zoals een achterom vanaf de Verdamstraat. De definitieve afstanden van de eventuele nieuwbouw tot de bestaande woningen zal echter te zijner tijd in het wijzigingsplan moeten worden vastgelegd, waarover ook een aparte inspraakprocedure is vereist. De omwonenden kunnen dan nog beoordelen of met hun belangen rekening wordt gehouden. De gronden, die nu zijn ingericht als dierenweide zijn bestemd voor tuin. Het betreft particuliere grond. In het te zijner tijd op te stellen wijzigingsplan kunnen zowel openbaar groen als particuliere tuinen worden opgenomen. Het is denkbaar, dat er ook een gemeenschappelijke tuin in het plan wordt opgenomen, waarop enkele dieren kunnen worden gehouden. De reactie komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking.	
2	<i>Ingebracht door:</i> <u>De buurtvereniging Professoren en Burgemeesterswijk</u> . Waarom herontwikkeling dierenweide? In haar inspraakreactie stelt de wijkvereniging onder meer de mogelijke herontwikkeling van de locatie Verdamstraat aan de orde. Zij pleit in de eerste plaats voor het behoud van de dierenweide, als restant van prestedelijke ontwikkeling. Indien dit niet haalbaar is, acht zij bij de ontwikkeling tot woningbouw betere randvoorwaarden nodig ten aanzien van de afstand van de bestaande bebouwing, de bouwhoogte, een achterom, vergroting van de tuinen bij de huizen aan	Waarom herontwikkeling dierenweide? De dierenweide betreft in wezen een braakliggend stuk grond, dat bij het oorspronkelijk op de locatie Colijn gevestigde garage bedrijf behoorde. Voor dit stuk grond is eind jaren tachtig een bouwplan ontwikkeld ten behoeve van een uitbreiding van de meubeltoonzaal. Dit bouwplan, waarvoor een bouwvergunning is verleend, is echter nooit uitgevoerd. In het geldende bestemmingsplan was nog wel rekening gehouden met het bouwplan voor deze uitbreiding. Wel was daarin reeds voor de gehele locatie van Colijn een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van maximaal 20	De mogelijkheid van het opnemen van een dierenweide in het wijzigingsplan zal vermeld worden in art. 33.1.3 (nieuw) van de planvoorschriften. In art. 33.1.3 sub a (nieuw) een regel over een maximaal bebouwingspercentage van 40 % bovengronds met een verruiming tot maximaal 50% voor (gedeeltelijk) ondergronds

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	de Rijndijkstraat, de toepassing van kappen bij de nieuwbouw en een bebouwingspercentage. <i>Ingebracht op de informatieavond:</i> Tijdens de informatie avond over het voorontwerp-bestemmingsplan is ook door enkele insprekers gepleit voor het behoud van de dierenweide.	woningen. Dit aantal is heel goed haalbaar. Het aantal zal echter in artikel 32.1.3 (NB straks 33) vervangen worden door een regel over het maximaal bebouwingspercentage. Het stuk grond is nu voor tuin bestemd, aangezien uitbreiding van de meubeltoonzaal, waarvan de bouwvergunning een aantal jaren geleden is ingetrokken. Op deze locatie in zo'n typische woonstaat is uit oogpunt van ruimtelijke ordening een verdere schaalvergroting van deze vestiging thans als een minder goede oplossing te beschouwen. De eigenaar heeft het terrein nu ingezaaid met gras en er enkele dieren op gezet. Dit wordt als een positieve bijdrage voor de buurt ervaren. Het stuk grond is echter wel bij het wijzigingsgebied III betrokken, zodat in de toekomst eventueel de Verdamstraat kan worden afgebouwd met eengezinshuizen met kap, zoals reeds is voorgeschreven voor de Verdamstraat in het voorontwerp. In het te zijner tijd op te stellen wijzigingsplan zal echter ook ruimte geboden moeten voor tuin, groen en water. De mogelijkheid om een dierenweide met een bijbehorende stal op te nemen in het wijzigingsplan zal in verband hiermee uitdrukkelijk vermeld worden in artikel 32.1.3 (NB straks 33) van de planvoorschriften. Verwezen kan worden naar de beantwoording hierboven. Het bebouwingspercentage voor deze locatie bedraagt 40 % in het huidige bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt. In principe kan dit percentage overgenomen worden voor het bovengronds bouwen. Er zal dan echter geen aantal woningen worden genoemd in de planvoorschriften. Ten einde de realisering van woningen kansrijker te maken is aan de randvoorwaarden toegevoegd, dat ten behoeve van het maken van een ondergrondse of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening, aan- en bijgebouwen het bebouwingspercentage tot maximaal 50 % mag worden uitgebreid en de goothoogte van de woningen uitgebreid mag worden tot maximaal 8 m.	parkeren en bijgebouwen, aanbouwen e.d.) en een hogere goothoogte van 8 m van de bebouwing ten behoeve van de realisering van een (gedeeltelijke) ondergrondse parkeervoorziening, als aanvulling op art. 33.1.3. (nieuw) Geen maximaal aantal woningen meer vermelden in de planvoorschriften. Zie voor de aanpassingen hierboven.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
2a	<i>Ingebracht per e-mail</i> <u>Hoveniersbedrijf van der Born.</u> (73) Inpassing hoveniersbedrijf In een e-mail reactie gericht aan de gemeente is nog een vraag gesteld over het hoveniersbedrijf dat een smalle strook grond in erfpacht heeft aan de zuidrand van de locatie in verband met de voortzetting van dit bedrijf.	De reactie komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking door verduidelijking van de randvoorwaarden. Inpassing hoveniersbedrijf Het bestaande hoveniersbedrijf is opgenomen binnen de bestemming Gemengde Doeleinden 4. De beschrijving hiervan en de aanduiding op de kaart zullen echter nog worden verbeterd. Het bedrijf valt nog wel binnen het gebied van de wijzigingsbevoegdheid. Het hoveniersbedrijf kan echter desgewenst buiten het wijzigingsplan worden gelaten. De reactie komt voor overname in aanmerking.	De aanduiding op de plankaart 6 en de beschrijving van het hoveniersbedrijf zullen worden gecorrigeerd.
	Thema B	ontwikkelingen Utrechtse Jaagpad / Hoge Rijndijk	
3	<i>Ingebracht door:</i> E.J. Böttiger, (73) Extra woningen in “la Cucina” en aan Utrechtse Jaagpad Volgens het huidige bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt kunnen er in het gebied tussen het Utrechtse Jaagpad Jaagpad en Hoge Rijndijk 90-96 maximaal 35 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Er zijn inmiddels al 32 woningen gebouwd. In het pand van La Cucina zijn achter Hoge Rijndijk 94 zijn nog 5 tot 6 nieuwe woningen gepland, terwijl er ook 6 tot 8 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt in het pand Utrechtse Jaagpad nr. 45. Dus een overschrijding met 7 tot 11 extra woningen. Hiertegen bestaat bezwaar, omdat hierdoor een overbelasting voor de buurt ontstaat.	Extra woningen in “la Cucina” en aan Utrechtse Jaagpad <i>La Cucina</i> In het bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt was een wijzigingsbevoegdheid voor woondoeleinden opgenomen die zich uitstrekke over een locatie van de Hoge Rijndijk, nummers 90 t/m 96 tot de nummers Utrechtse Jaagpad 44 t/m 47. Er is voor een gedeelte van dit gebied een wijzigingsplan opgesteld. Op basis daarvan zijn o.a. de appartementen van Jachtzicht gerealiseerd. De bebouwing aan de Hoge Rijndijk 90 t/m 96, inclusief de achterbouw van La Cucina is niet opgenomen binnen dit wijzigingsplan. Het is nu de bedoeling in de te vernieuwen verdiepingen van deze achterbouw pand 5 tot 6 woningen te realiseren. Volgens het geldende bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt valt het complex binnen de bestemming Gemengde Bebouwing 3, waarin aan de panden aan de Hoge Rijndijk 90-96 bovenwoningen verplicht zijn. Het gedeelte van het gebouw van la Cucina grenst niet direct aan de Hoge Rijndijk zelf, maar wordt dus wel beschouwd daarvan deel uit te maken.	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
		In het voorontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil is er eveneens voor gekozen in de verdiepingen woningen mogelijk te maken, omdat hierdoor een verbetering van de situatie zal optreden ten opzichte van de huidige situatie. De omgeving van het binnenterrein zal hierdoor opknappen. Voor de woningen wordt in parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Deze reactie komt niet voor overname in aanmerking.	
4	<i>Ingebracht door:</i> A.H.F. Swaak, [REDACTED] Deze inspraakreactie is eveneens gericht tegen het aantal extra woningen van 5 tot 6, dat op het perceel van La Cucina aan de achterzijde van het en het extra aantal van 7 tot 8 woningen, dat op het perceel Utrechtse Jaagpad no. 45 aan de achterzijde van Hoge Rijndijk 90 kan worden gerealiseerd.	Voor de beantwoording van deze inspraakreactie verwijzen wij naar de beschouwing hierboven onder punt 3 over het pand van la Cucina. Utrechtse Jaagpad De mogelijkheid om woningen te realiseren boven het bedrijfspand aan het Utrechtse Jaagpad bestaat al volgens het huidige bestemmingsplan. Op de plankaart zullen echter nog wel enkele verfijningen van de hoogtematen van deze mogelijke woonbebouwing worden aangegeven met het oog op een goede inpassing in de nieuwe woonomgeving. Woningen passen beter in de inmiddels gegroeide situatie, waarbij deze bedrijvencluster aan het Utrechtse Jaagpad/ Hoge Rijndijk geleidelijk aan wordt omgevormd tot woongebied. Bij de ontwikkeling van een bouwplan zal ook een parkeeroplossing op eigen terrein door de initiatiefnemer van het bouwplan moeten worden aangegeven. Deze reactie komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking voor wat betreft de locatie Utrechtse Jaagpad.	Zie hierna ,onder punt 5, bij de bespreking van de reactie van erven van Ulden.
5	<i>Ingebracht door:</i> Erven J.C. van Ulden-Verhoeff, [REDACTED] Hoogte nieuwbouw Utrechtse Jaagpad De Erven Van Ulden-Verhoeff zijn eigenaar van het perceel Hoge Rijndijk 90 en 90 A t/m F, dat uitkomt op het Utrechtse Jaagpad (kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie M, nummers 463 voorgedeelte en 7483 achtergedeelte). De bouwhoogtes van deze locaties zijn in het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan gewijzigd. Aan het Utrechtse Jaagpad is de maximale bouw hoogte gewijzigd van 10 m naar 9 m. Verzocht wordt de maximale bouwhoogte	Hoogte nieuwbouw Utrechtse Jaagpad De hoogte van het gedeelte van het gebouw Utrechtse Jaagpad achter Hoge Rijndijk 90 A t/m F, volgens het geldende bestemmingsplan is uitgangspunt voor deze locatie. Het betreft een maximale bouwhoogte van 10 m. Er zijn echter wel enkele verfijningen gewenst in verband met de aanwezigheid van diverse woningen in de omgeving. Zo bevinden zich zijramen in de hoger gelegen verdiepingen van het pand aan het Utrechtse Jaagpad in het verlengde van het pand Hoge Rijndijk nr. 92. Ook in het binnengebied zijn nuanceringen in de hoogte	Op de plankaart 6 voor het pand ongenummerd, gelegen in het verlengde van Hoge Rijndijk 90 een maximale bouwhoogte aangeven van 10 m en een maximale goothoogte van 6 m aan de oostkant en in het binnen- gebied na 25 m vanaf het Utrechtse Jaagpad.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	te verhogen in verband met de voorgenomen woningbouwplannen op deze locatie. Ook vinden zij de wijziging van de maximale bouwhoogte van de meer naar achteren gelegen bebouwing aan de Hoge Rijndijk van 10 m naar 8 m achter het voorste gedeelte met een goothoogte van 12m ongewenst. Gevraagd wordt daarvoor een maximale hoogte op te nemen van 10 m. Dit geldt ook voor het perceel aan het Utrechtse Jaagpad, waarvoor een maximale hoogte is opgenomen van 10 m in plaats van 9 m. Een hoogte van 12 m komt nog beter uit gelet op de nieuwbouwplannen van de eigenaren voor 21 tot 24 koopappartementen.	gewenst. Ten tijde van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt, op 17 januari 1995, werd de locatie nog overwegend gekenmerkt door de aanwezigheid van bedrijven. Het Utrechtse Jaagpad wordt echter geleidelijk aan steeds meer een woongebied, waardoor een meer gedetailleerde benadering van de verschillende bestemmingen van de bouwmassa's nodig is geworden . Overigens is de huidige bedrijfsloods slechts 5 m hoog. De ontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie worden dus in dit bestemmingsplan aanzienlijk vergroot ten opzichte van de bestaande situatie. In het kader van de bouwplanprocedure zal wel aangegeven moeten worden, hoe wordt voorzien in de parkeeroplossing voor de nieuwe appartementen. Deze reactie komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking.	
6	<i>Ingebracht door:</i> Vereniging van Eigenaren Jachtzicht, [REDACTED] Bouwplan la Cucina Deze inspraakreactie is gericht tegen de mogelijkheid van de nieuwbouw van 6 appartementen boven la Cucina achter Hoge Rijndijk 94/96. Hierdoor ontstaat strijdigheid met het bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt, waarbij in wijzigingsgebied II maximaal 35 woningen zijn toegestaan. In dat wijzigingsgebied zijn nu al 32 appartementen gerealiseerd. De nieuwe appartementen betekenen een aantasting van de privacy en extra parkeerdruk. Ook bestaat bezwaar tegen de hoogte van het gebouw met twee verdiepingen boven de showroom in verband met de zon- en lichtinval in hun eigen al gerealiseerde appartementen. Een verdieping met 3 appartementen moet voldoende zijn.	Bouwplan la Cucina Het bestaande bedrijfsgebouw, waarvan de begane grond in gebruik is bij la Cucina, beschikt nu ook al over 2 verdiepingen. Het gaat dus voor een belangrijk deel om een bestaande bouwmassa. Zoals bij de bespreking van de 2 vorige inspraakreacties al is geconstateerd, is de bebouwing aan de Hoge Rijndijk inclusief de daaraan gekoppelde bebouwing in het binnengebied buiten het wijzigingsplan gelaten. Binnen de geldende bestemming voor Gemengde Bebouwing voor de panden aan de Hoge Rijndijk zijn bovenwoningen verplicht. De nieuwe appartementen zullen zodanig zijn gesitueerd, dat ten opzichte van Jachtzicht geen onaanvaardbare aantasting van de privacy plaatsvindt. De vervanging van de bestaande bedrijfsverdieping en kap door bovenwoningen zorgt niet voor een verslechtering van de zon – en lichtinval voor de bestaande woningen. Er wordt verder voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. De verbouwing van de verdiepingen van het bedrijfsgebouw tot woningen betekent tenslotte wel een verbetering van de woonomgeving in het gebied tussen de Hoge Rijndijk en het Utrechtse Jaagpad.	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
		Deze reactie komt niet voor overname in aanmerking.	
7	<i>Ingebracht door:</i> W.Th.P.M. Vink, [REDACTED] Watertoren In deze inspraakreactie wordt gevraagd de monumentale watertoren op te nemen in het bestemmingsplan Leiden Oost in plaats van in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Omdat de watertoren al een rijksmonument is, heeft volgens deze inspreker extra bescherming via een beschermd stadsgezicht geen toegevoegde waarde. Verder wordt er in deze inspraakreactie gewezen op de foute vermelding met betrekking tot het perceel Roomburgerweg, nabij 26 als wijkonderkomen in bijlage V. Dit pand zou zijn gesloopt na de verhuizing van wijkbeheer naar de Boshuizerkade. Het huidige gebruik door wijkbeheer zou illegaal zijn	Watertoren De watertoren betreft een Rijksmonument, waarvan de aanwezigheid juist sterk wordt beleefd op het gedeelte van de Hoge Rijndijk tussen de singel en de brug over het Rijn en Schiekanaal. daardoor vervult de watertoren een rol binnen het te beschermen stadsgezicht. De watertoren is daarom opgenomen in het aanwijzingsvoorstel tot beschermd stadsgezicht voor de Zuidelijke Schil als markeringspunt van de vooroorlogse ring om de binnenstad. Het plangebied van het voorontwerp-bestemmingsplan voor Leiden Oost valt daarnaast buiten het aanwijzingsvoorstel voor het beschermd stadsgezicht. Het betreft dan ook geen bestemmingsplan gericht op de bescherming van het stadsgezicht in tegenstelling tot het voorontwerp voor de Zuidelijke Schil. Overigens is op verzoek van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg thans het volledige plangebied van het nieuwe beschermd stadsgezicht, waaronder een gedeelte van de Rijnkade opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Het pand Roomburgerweg 26 ligt niet binnen het plangebied van Zuidelijke Schil. Deze vermelding in de bedrijvenlijst zal vervallen. Deze reactie komt behoudens de hierboven vermelde correctie van de bedrijvenlijst niet voor overneming in aanmerking.	Geen Het pand Roomburgerweg 26 schrappen uit de bedrijvenlijst opgenomen als bijlage van de toelichting.
8	<i>Ingebracht door:</i> de heer R.K. Onel, P.J. [REDACTED] Het woonhuis P.J. Blokstraat 4 De heer Onel wijst er op, dat de bebouwingsgrens voor het pand P.J. Blokstraat 4 niet overeen komt met de bestaande bebouwing. Bovendien bestaat dit pand op de hoek P.J. Blokstraat en de Kernstraat uit een gedeelte in 3 bouwlagen met een plat dak, wat evenmin op plankaart 6 staat aangegeven.	Het woonhuis P.J. Blokstraat 4 Het woonhuis P.J. Blokstraat betreft een hoekpand met inderdaad een afwijkende verschijningsvorm. De bebouwingsgrens voor het pand P.J. Blokstraat 4, dat is opgenomen in de lijst met beeldbepalende panden zal worden gecorrigeerd. De hoogtematen zullen voorts worden aangepast. Deze reactie komt voor overneming in aanmerking	Plankaart 6 zal voor wat betreft het perceel P.J. Blokstraat 4 worden gecorrigeerd.
9	<i>Ingebracht door:</i>	Fruinlaan 6	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	Mr.C.J.D. Waal, [REDACTED] [REDACTED] en architect Boudewijn Veldman Fruinlaan 6 De heer Waal brengt de volgende punten naar voren: a. Er is geen rekening gehouden met de bouw van een extra villa op de hoek Cobetstraat/ Fruinlaan, zoals in het vigerende bestemmingsplan. Deze grond is bestemd voor tuin. b. Het realiseren van een Orangerie van 35 m2, waarvoor een bouwplan wordt voorbereid, wordt niet toegestaan. c. Vanwege de aanwezigheid van de monumentale es zou in verband met de 8 m eis een garage niet zijn toegestaan, omdat de bouw daarvan niet binnen deze afstand mag plaatsvinden. Evenmin is het parkeren op eigen terrein toegestaan vanaf de Cobetstraat, terwijl dat niet nadelig behoefte zijn voor de es. d. Fruinlaan 6 betreft een beeldbepalend pand, waarvan de berging een wezenlijk onderdeel uit maakt. Deze berging valt echter buiten de bebouwingsgrens, waartegen de heer Waal bezwaar maakt. Door de heer Veldman is in opdracht de heer Waal een schetsplan ingediend voor de Orangerie en dubbele garage.	Op basis van het geldende bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een extra woning te bouwen op de hoek Cobetstaat/ Fruinlaan. Gelet op het feit, dat het bestemmingsplan Zuidelijke Schil een conserverend bestemmingsplan betreft is voor een belangrijk deel van het plangebied de bestaande situatie vastgelegd. De schitterende tuin behorende bij de woning Fruinlaan 6 is daarom als zodanig bestemd. De heer Waal wenst thans een Orangerie in zijn tuin te bouwen. Er bestaat geen bezwaar tegen hiermee rekening te houden in het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil, nu de extra woning op de hoek is vervallen. De dubbele garage is echter op veel te korte afstand van de bestaande boom geprojecteerd. In het ontwerp-bestemmingsplan zal hiermee dan ook geen rekening worden gehouden. Wel is in het plan de mogelijkheid gecreëerd de Orangerie dichter bij de woning te bouwen, zodat in aansluiting daarop nog een garage kan worden gebouwd op een afstand van minimaal 8 m van de monumentale boom. De bestaande berging zal binnen de bebouwingsgrens van de bestaande woning worden opgenomen. Deze reactie komt ten dele voor overneming in aanmerking.	Op de plankaart 6 zal aangegeven worden waar in de tuin bijgebouwen mogelijk zijn bij Fruinlaan 6. De bestaande berging zal binnen de bebouwingsgrens van de woning Fruinlaan 6 worden aangegeven.
10	<i>Ingebracht door:</i> <u>Perquin Holding BV 10</u> Hoge Rijndijk 14 Perquin Holding is eigenaar van dit pand. De benedenverdieping is ingericht als woning, terwijl zich in de bovenverdieping en zolder een kantoor bevindt. Voorheen was hierin een advocatenkantoor gevestigd. Verzocht wordt aan dit pand een bestemming te geven voor gemengde doeleinden	Hoge Rijndijk 14 Aan het pand zal de bestemming Gemengde Doeleinden 3 worden gegeven. Binnen deze bestemming past een kantoorfunctie. Daarbij is het tevens aangeduid met een *, wat betekent dat ook een kantoor is toegestaan op de verdiepingen, mits er maar een volwaardige woning in het betreffende pand gehandhaafd blijft over minmaal 40 % van de beschikbare vloeroppervlakte waaronder ook een woning op de begane grond wordt verstaan met als voordeel dat ook geschikt kan worden over de achtertuin. Dit komt in meer situaties voor in Zuidelijke Schil. De reactie komt voor overneming in aanmerking.	Het pand Hoge Rijndijk 14 krijgt de bestemming GD3* op plankaart 6.
11	Thema C	Ontwikkeling Locatie het Motorhuis	-in artikel 33.1.2 (nieuw)

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	<i>Ingebracht door:</i> Het Motorhuis Leiden BV 11/1 Locatie Hoge Rijndijk / P.J. Blokstraat In de eerste plaats acht de advocaat het van belang, dat het motorhuis gevestigd op het adres Hoge Rijndijk 5 volledig positief is bestemd inclusief het autobrandstofpunt binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden (B(m)) in artikel 12 van de planvoorschriften. De aanduiding (wg) op de plankaart is verder niet duidelijk. Over de in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie in woondoeleinden, gemengde doeleinden 2, tuin- en groenvoorzieningen (Wijzigingsgebied II, artikel 32.1.2) bestaat verbazing van de kant van het Motorhuis. Er zijn geen plannen de bedrijfsactiviteiten binnen de planperiode te beëindigen. Er is ook geen overleg geweest met het Motorhuis. Daarbij zijn de voorwaarden die opgenomen zijn in beschrijving van de wijzigingsbevoegdheid veel te stringent, zoals een maximaal aantal woningen (20 tot 30) en een maximale goothoogte van 7m aan de P.J. Blokstraat, terwijl de goothoogte van de bestaande huizen maximaal 8 m mag zijn. Gewezen kan hierbij worden naar een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS 5 september 2001, nummer 200005239/1 Haarlemmermeer, waaruit blijkt dat het onder omstandigheden voldoende is om aan te geven, in welke ander bestemming het plan kan worden gewijzigd. Ook de eisen met betrekking tot ondergrondse of door groen aan het oog onttrokken parkeervoorzieningen en een groen- en speelvoorziening in het binnengebied en het onbebouwd laten van 40 % van het terrein acht de gemachtigde van het Motorhuis te stringent. Er dient meer flexibiliteit te worden geboden, waarbij volstaan kan worden met het aangeven van de nieuwe bestemming en desnoods maximale goothoogtes.	Locatie Hoge Rijndijk / P.J. Blokstraat Het Motorhuis is conform het geldende bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt positief bestemd. Het betreft een bestaande situatie. De aanwezigheid van dit voor de omgeving grootschalige garagebedrijf in deze overwegend woonbuurt is echter anno 2006 geen voor de hand liggende keuze meer. Hervestiging van een andersoortig grootschalig bedrijf op deze locatie na een eventueel vertrek van het Motorhuis is niet voor de hand liggend. De locatie sluit daarnaast aan op een zeer gewilde woonbuurt. Herontwikkeling van deze locatie met woningbouw biedt hierdoor goede kansen in combinatie met gemengde functies aan de Hoge Rijndijk. Het reparatiegedeelte van het bedrijf is voorts eind 2006 gesloten. Voor de verplaatsing van de benzinepompen zal echter nog een oplossing moeten worden gevonden. In de planvoorschriften is een aantal van maximaal 30 woningen opgenomen. Dit aantal hoeft echter niet persé in de planvoorschriften te worden vermeld. Een regeling over de bouwhoogtes en over het gedeelte van het gebied dat onbebouwd dient te blijven, is echter wel noodzakelijk. Het aantal woningen kan te zijner tijd bij de opstelling van een wijzigingsplan worden vastgesteld. Voor de woonhuizen aan de P.J. Blokstraat tot een afstand van 40 m uit de Hoge Rijndijk kan in principe uitgegaan worden van een maximale goothoogte van 7m. Realisering van een goothoogte van 8m zal echter worden toegestaan ten behoeve van woningen, die op een gedeeltelijke ondergrondse parkeerlaag worden gebouwd. De bouw van eengezinshuizen is hierbij voor de hand liggend. Langs de Hoge Rijndijk en de hoek met de P.J. Blokstraat kan uitgegaan worden van een maximale goothoogte van 11m, met 1 m extra voor gedeeltelijk ondergronds parkeren. In deze zone is tevens gemengde bebouwing toegestaan. Een groot gedeelte van de locatie van het motorhuis ligt in het binnengebied. Het bedrijf grenst direct aan de achtertuinen van een aantal bestaande woonhuizen gelegen langs	zal een bepaling over een maximum aantal woningen worden weggelaten. Wel zal worden uitgegaan van de situering van eengezinshuizen langs de P.J. Blokstraat in het gedeelte dat op een afstand van meer dan 40m vanaf de Hoge Rijndijk is gelegen. -Verder zal aan deze bepalingen worden toegevoegd dat een maximale goothoogte van 11 m is toegestaan langs de Hoge Rijndijk inclusief de hoek met de P.J. Blokstraat binnen een afstand van 40 m gemeten uit de hoek. Een goothoogte van 8 m zal worden toegestaan in het overige gedeelte, voor zover deze althans worden opgericht boven een gedeeltelijke ondergrondse parkeerlaag. Voor het gedeelte van het wijzigingsgebied gelegen binnen een afstand van 40 m uit de Hoge Rijndijk zal in artikel 33.1.2 (nieuw) een bepaling worden opgenomen, dat maximaal 20 % extra bebouwing is toegestaan tot een hoogte van maximaal 5 m voor (gedeeltelijk) ondergronds parkeren, bijgebouwen, aanbouwen e.d.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
		de Zoeterwoudsesesingel en de P.J. Blokstraat. Bij een herinrichting van het gebied is het stedenbouwkundig gezien noodzakelijk het binnengebied in bepaalde mate open te laten om een verantwoorde leefomgeving te creëren. 40 % onbebouwd is een absoluut minimum voor het gedeelte van het wijzigingsgebied gelegen 40 m uit de hoek Hoge Rijndijk. Voor het gedeelte gelegen binnen een afstand van 40m uit de Hoge Rijndijk geldt een bebouwingspercentage van maximaal 60 %, dat mag worden overschreden met maximaal 20 % ten behoeve (gedeeltelijk) ondergronds parkeren, aan- en bijgebouwen tot een hoogte van maximaal 5 m. Het is voorts ook nodig om aan te geven, hoe over het parkeren wordt gedacht bij herontwikkeling van de locatie. De opgenomen richtlijn hiervoor geeft voldoende mogelijkheden voor gedifferentieerde oplossingen. Deze reactie komt voor gedeeltelijke overneming in aanmerking.	
	<u>Ingebracht door:</u> <u>De Vereniging Professoren- & Burgemeesterswijk 11/2</u> De wijkvereniging plaatst ook enkele kanttekeningen bij de voorgestelde wijzigingsbevoegdheid voor het Motorhuis. Zijn er al verhuisplannen en wat gebeurt er bij een gedeeltelijke verplaatsing van alleen de garage of het tankstation. Waarom is niet een GD 3 bestemming mogelijk op de gehele locatie met uitsluiting van horeca. De wijziging bevat verder onvoldoende ruimtelijke bescherming; er ontbreken bebouwingsafstanden tot ander percelen een bepaling over een achterom, een hoogte of kapbepaling voor het gedeelte langs de Hoge Rijndijk. Verder lijkt 40 % onbebouwde ruimte erg laag.	De wijzigingsbevoegdheid is in het plan opgenomen voor het geval het Motorhuis zal gaan verhuizen naar een andere locatie. Het gaat om een zeer grootschalige bedrijfsvestiging voor deze wijk. Een bestemming voor Gemengde Doeleinden 2 is mogelijk langs de Hoge Rijndijk en binnen een afstand van 40 m vanaf de hoek met de Hoge Rijndijk. Horeca is slechts toegestaan, als dat uitdrukkelijk op de plankaart wordt aangegeven. Dit geldt ook voor een situatie, waarbij een wijzigingsplan wordt opgesteld. Horecafuncties zijn dan uitsluitend toegestaan, als dat uitdrukkelijk wordt aangegeven in een wijzigingsplan. Langs het overige gedeelte van de P.J. Blokstraat zijn voornamelijk eengezinshuizen gewenst gelet op het karakter van de omgeving. Aan artikel 32.1.2 (straks 33) zal voorts een bepaling worden toegevoegd over het afstemmen van wijzigingsplannen op de bestaande woonomgeving ten einde: -voldoende afstand te houden tot de	Er zullen randvoorwaarden worden opgenomen over de afstemming van het wijzigingsplan op de omgeving doordat daarin aangeven moet worden, hoe rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden als privacy, bezonning en een achterom.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
		aangrenzende woningen en tuinen in verband met de zon- en lichttoetreding, privacybelangen; - te voorzien in het creëren van ontsluitingspaden, waarvan ook bewoners van de omringende bebouwing kunnen profiteren. Het gebied is nu praktisch voor 100% bebouwd. Ondergrondse of half ondergrondse parkeervoorzieningen worden ook tot de bebouwde oppervlakte gerekend. Bij herontwikkeling wordt er minimaal 40% aan onbebouwde ruimte geëist in het gedeelte, dat aansluit bij de bestaande woningen aan de P.J. Blokstraat. Het betreft dus een aanzienlijk verschil met de huidige situatie. De reactie komt gedeeltelijk voor overneming in aanmerking.	
12	<i>Ingebracht door:</i> C. Neven, [REDACTED] Bestemming achtertuin bij Hartmanstraat 6 De heer Neven heeft een gedeelte van het zogenaamde raamland gelegen achter de Hartmanstraat en de Goejestraat aangekocht. Dit terrein is in de jaren 90 bestemd voor onverhard groen. Hij verzoekt het door hem in de jaren 90 aangekochte terrein een bestemming voor woondoeleinden te geven.	Bestemming achtertuin bij Hartmanstraat 6 In het voorontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met de vergroting van de achtertuinen van bewoners in de omgeving van het oorspronkelijke raamland. Deze gronden zijn in verband daarmee bestemd voor tuin. Het is echter wel gewenst, dat deze verlengde tuinen hun groene karakter behouden. Het is daarom niet wenselijk, dat in deze tuingedeelten bijgebouwen worden opgericht. Het bewaren van het groene karakter wordt gewaarborgd door aan deze grond een bestemming voor tuin te geven. De reactie komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
13	Professoren en Burgemeesterswijk Kaarten 4 en 5 Thema D. <i>Ingebracht door:</i> Margien en Pancras den Hollander, [REDACTED] Lorentzhof en omgeving In deze inspraakreactie wordt bezorgdheid uitgesproken over de in het bestemmingsplan gekozen maximale goothoogte van 14 m voor de gehele locatie Lammenschansweg, Lorentzkade,	Lorentzhof Lorentzhof en omgeving. <i>Algemeen:</i> De stedenbouwkundige invulling van het gebied, waar in nieuwbouw voor de Lorentzhof is voorzien staat nog niet geheel vast. Er is daarom voor gekozen aan het gebied een uit te werken bestemming te geven, waarbinnen een bepaald programma kan worden gerealiseerd, voorzover dat voldoet aan daarvoor opgestelde	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	Zoeterwoudsesingel. Deze bewoners van de Zoeterwoudsesingel vinden deze goothoogte voor het gehele gebied, dat ook al voor 65 % bebouwd mag worden, te hoog. Nu heeft alleen het huidige gebouw van de Lorentzhof deze hoogte. Gepleit wordt voor het toelaten van een lagere maximale hoogte binnen het gehele gebied. De nieuwbouw past dan beter in het beschermd stadsgezicht.	stedenbouwkundige randvoorwaarden. Dit betekent, dat er te zijner tijd, als de plannen meer zijn uitgekristalliseerd, een uitwerkingsplan in procedure zal worden gebracht met gedetailleerde bestemmingen voor de Lorentzhof e.o. Dit plan zal minimaal moeten voldoen aan de in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil opgenomen uitwerkingsregels. <i>Bebouwingspercentage:</i> Verder wordt aangegeven dat het maximale bebouwingspercentage van 65% te hoog zou zijn. Op het ogenblik is nog niet bekend welk percentage van het terrein maximaal bebouwd zal worden. Hier moet onderscheid worden gemaakt tussen de verhouding maximaal bebouwd/minimaal onbebouwd en maximaal verhard/minimaal onverhard. De uitwerkingsregels bepalen slechts dat minimaal 35% van het terrein bestemd is voor groen, waterpartijen en tuinen. Dit is het minimum percentage onbebouwd en tevens onverhard. Dat betekent dat maximaal 65% bestemd is voor verharding waar zowel bebouwing inclusief (half) verdiepte parkeerkelders, als bestrating e.d. onder vallen. De verdeling tussen bebouwing en verharding kan pas in het stadium van het uitwerkingsplan gedetailleerd worden. In de huidige situatie bestaat 31 % van de oppervlakte van de locatie uit tuinen en groen en 3 % uit water. De uitwerkingsregel is dus een waarborg dat de totale oppervlakte aan groen, water en tuinen wordt behouden in een toekomstig plan.	
		<i>De bouwhoogte:</i> 14 m betreft de maximale goothoogte, die in een te zijner tijd op te stellen uitwerkingsplan mag worden opgenomen voor de locatie Lorentzhof e.o. Dit betekent niet dat de bouwmassa's op het gehele terrein overal een goothoogte van 14 m krijgen. Afhankelijk van de ligging op het terrein kan onderscheid gemaakt worden hoe hoog de bebouwing zal mogen worden. Stedenbouwkundig gezien is het aanvaardbaar dat langs de Lammenschansweg een goothoogte van 14 m wordt overwogen ten einde aan deze rand van de locatie een duidelijke begrenzing met het profiel van de Lammenschansweg tot stand te brengen. De Lammenschansweg	In artikel 24 een bepaling aan de uitwerkingsregels toevoegen in verband met de afstemming op de omgeving. Langs de Zoeterwoudsesingel in artikel 24 uitgaan van een maximale goothoogte van 11m conform de huidige te handhaven bebouwing.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	<i>Ingebracht door:</i> <u>J.Tijsterman – van Starkenburg en</u> <u>M.J.Tijsterman.</u> [REDACTED] Aard en procedure uitwerkingsplan Deze bewoners van de Zoeterwoudsesingel tekenen bezwaar aan tegen het voorontwerp-bestemmingsplan en het aanwijzingsvoorstel tot beschermd stadsgezicht, zolang niet meer bekend is over de herinrichting van het gebied de ontwikkeling van de Lorentzhof en omgeving. Bovendien is met hen als direct betrokkenen nog geen enkel overleg gevoerd.	betreft een belangrijke invalsroute naar de binnenstad. De breedte van het profiel van de Lammenschansweg ter plaatse bedraagt ongeveer 50 m. Bebouwing met een maximale goothoogte van 14 m is op een dergelijke afstand ten opzichte van de bestaande bebouwing aan de overzijde is aanvaardbaar te achten. Op deze manier komt het karakter van de Lammenschansweg als toegangsroute naar de binnenstad tot uiting. Er zal hierbij wel met een goede overgang rekening moeten worden gehouden met de dichtstbijzijnde bebouwing aan de Lammenschansweg en de Zoeterwoudsesingel. Voorts is ook een zekere parcellering van de gevelwand vereist. Aan de kant van de Lorentzkade richting het sportveld wordt gedacht aan bebouwing met wisselende hoogtes, die bij de uitwerking kunnen worden vastgelegd. Hierdoor ontstaat en enigszins transparante gevelwand. De hoogte van de te handhaven bestaande bebouwing langs de Zoeterwoudsesingel kan voorts wel al vastgelegd worden, omdat deze overeenkomt met de hoogte van de huidige bebouwing. Het betreft een goothoogte van maximaal 11m. Deze reactie komt voor gedeeltelijke overneming in aanmerking. Aard en procedure uitwerkingsplan Bij de totstandkoming van het uitwerkingsplan zullen voor het gebied gedetailleerde bestemmingen worden vastgelegd, zowel voor de bebouwing, groen, water, parkeren en de ontsluiting van het gebied. Het voorontwerp-uitwerkingsplan zal dan voorgelegd worden aan de omwonenden. Ook zal hierover advies worden ingewonnen bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Deze instantie zal ook beoordelen of het plan past binnen het toekomstige beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil. Deze reactie komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
14	<i>Ingebracht door:</i> <u>Vereniging Professoren en</u> <u>Burgemeesterswijk</u>	Randvoorwaarden bij de uitwerking van	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	Randvoorwaarden bij de uitwerking van de locatie Lorentzhof Deze vereniging acht de herinrichting van deze locatie in het algemeen een verrijking voor de wijk. Zij plaatst hierbij echter de volgende kanttekeningen. a. Er is meer duidelijkheid gewenst over de doelgroepen voor wie de woningen zijn bedoeld. b. Het hoofdgebouw van de Bruggen dient op de tekening te worden aangegeven. c. De tuinen en groenstrook langs het de sloot aan de Lorentzkade dienen gehandhaafd te blijven; er is daarom geen wandbebouwing langs de Lorentzkade gewenst. d. De doorkijk van zuid naar noord gestructureerd door de sloot in het midden dient bij de herinrichting gehandhaafd te blijven. e. Een grondoppervlakte van tenminste 40 tot 50 % t.b.v. groenvoorzieningen, tuinen en water is gewenst. Er wordt alleen een minimum aantal woningen genoemd. f. Er ontbreken ten onrechte rooilijnen en hoogtematen.	de locatie Lorentzhof Ad a) In een bestemmingsplan wordt niet vastgelegd voor welke doelgroepen bepaalde woningen zijn bedoeld. Een belangrijk gedeelte van de huurwoningen is in elk geval bedoeld voor ouderen of voor zorgwoningen. De koopwoningen zijn bedoeld voor ouderen maar zijn ook geschikt voor anderen. Deze woningen zullen wel aantrekkelijk zijn voor ouderen, die nu nog in een eengezinshuis wonen, maar eventueel willen verhuizen naar een appartement in de buurt. In paragraaf 8.1.1 van de toelichting zal echter de beschrijving van het gedachte woningbouwprogramma voor deze ontwikkelingslocatie worden geactualiseerd. Ad b) Aan de voorkant langs de Zoeterwoudsesingel zal de contour van de te handhaven panden Zoeterwoudsesingel 33 en 34 worden aangegeven op de plankaart. Aan de achterzijde is dat niet mogelijk, omdat in dit stadium nog niet bekend is , waaruit de voor de Bruggen noodzakelijke uitbreiding aan die kant zal bestaan. Wel zal aan de kant van de Zoeterwoudsesingel de bestaande goothoogte van de te handhaven gebouwen kunnen worden aangehouden. Ad c) de groenstrook en de watergang langs de Lorentzkade zijn al in het voorontwerp positief bestemd. Ad d) in artikel 24, 2.1 sub f (straks 25) is als randvoorwaarde opgenomen dat er voorzien wordt in de aanleg van een voetgangersverbinding tussen de Zoeterwoudsesingel en de Lorentzkade. Dit kan gecombineerd worden met het creëren van een doorkijk naar een groene binnentuin. Een doorkijk naar de Zoeterwoudsesingel ontbreekt in de huidige situatie eveneens. Verlegging van de bestaande sloot is hiervoor eventueel gewenst. Ad e) In de huidige situatie bestaat 34 % van de grondoppervlakte van het uitwerkingsgebied uit groen, tuin en water. Minimaal 35 % is dus geen vermindering. Daarnaast is nog de aanleg van beperkte groenvoorzieningen mogelijk op de ondergrondse of halfverdiepte parkeerlagen. Ad f) De exacte hoogtematen en rooilijnen zullen in het nog op te stellen gedetailleerde uitwerkingsplan worden vastgelegd. Zie echter wel bij ad b en de bespreking hierboven over het bebouwingspercentage	In paragraaf 8.1.1 van de toelichting zal het programma voor de locatie Lorentzhof worden geactualiseerd. De bebouwingsgrens aan de voorkant van Zoeterwoudsesingel 33/34 zal op plankaart 4. In de voorschriften zal uitgegaan worden van de bestaande goothoogte van 11 m voor deze bebouwing. Het strookje grond langs de voorzijde krijgt op de kaart een tuinbestemming. De randvoorwaarde in artikel 25.2 (nieuw) over de voetgangersverbinding zal worden aangepast ten einde een combinatie met een waterverbinding te bevorderen. De sloot zal worden opgenomen in het uitwerkingsgebied door middel van de aanduiding waterverbinding, waarvan de ligging indicatief is.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
		en de bouwhoogte. Deze reactie komt voor gedeeltelijke overneming in aanmerking.	
15	<i>Ingebracht door:</i> <u>Woningbouwvereniging Ons Doel</u> Geen beperking door de poldersloot Deze woningbouwvereniging is gevraagd door het zorgcentrum Lorentzhof en de gemeente Leiden de planontwikkeling tot stand te brengen. Met het oog hierop verzoekt zij het slootje in het midden van de locatie niet op te nemen in het plan, omdat het een belemmering kan vormen bij de planontwikkeling met de noodzakelijke verdiepte parkeervoorzieningen. Ook is het de bedoeling om het multifunctionele dienstencentrum langs de Lorentzkade te situeren, omdat het van daaruit goed bereikbaar is vanuit de buurt. Als compensatie hiervoor kan de sloot tussen de locatie en de sportvelden verbreed worden.	Geen beperking door de poldersloot Het polderslootje ligt tussen het terrein van de praktijkschool en het terrein van de Lorentzhof. Voor de herontwikkeling van het gebied worden beide terreinen samengevoegd. Het slootje loopt dood op de bebouwing van de Bruggen. Of het slootje in de huidige vorm gehandhaafd kan blijven staat nog niet vast. Het slootje zal daarom niet meer als zodanig worden bestemd, maar opgenomen worden als aanduiding op de plankaart. Een verlegging van het slootje wordt echter mogelijk gemaakt. Overigens zal hierbij ook bekeken worden, of er nog waardevolle bomen zijn langs de sloot die kunnen worden verplant. Een andere oplossing voor de noodzakelijke compensatie van het oppervlakte water door het opheffen van deze sloot is eveneens denkbaar. In een groen- en waterplan voor de locatie zal aangegeven moeten, waar waterpartijen blijven gehandhaafd en/of waar nieuwe waterpartijen zullen worden aangelegd. Het vereiste van het maken van een groen- en waterplan zal toegevoegd worden aan de uitwerkingsregels. Het Hoogheemraadschap van Leiden heeft verzocht of de uitwerking te zijner tijd aan haar wordt voorgelegd in verband met de beoordeling van de watercompensatie. Uit dien hoofde bestaat er eveneens behoefte aan een dergelijk plan. Deze reactie komt voor gedeeltelijke overneming in aanmerking.	De poldersloot in het midden van het uitwerkingsgebied zal aangeven worden als aanduiding in plaats van bestemming. - aan artikel 25 (nieuw) zal aan de uitwerkingsregels een bepaling worden toegevoegd in verband met het maken van een groen- en water plan inclusief de watercompensatie.
16	<i>Ingebracht door:</i> <u>Stichting de Bruggen</u> Uitbreiding Lorentzkade 15b De Stichting de Bruggen, die ook betrokken is bij de plantontwikkeling rondom de Lorentzhof, beschikt naast de panden aan de Zoeterwoudsesingel ook over het in het groen gelegen pand Lorentzkade 15b. In dit gebouw wordt zorg en behandeling verleend aan circa 10 jongeren. Verzocht wordt rekening te houden met een passende uitbreidingsmogelijkheid van dit	Uitbreiding Lorentzkade 15b Uit bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat het complex tot 1959 inderdaad bestond uit een boerderij met stallencomplex. Er zal geen onevenredig afbreuk worden gedaan aan de omgeving, om met een uitbreiding van het gebouw in de stijl van deze overgebleven boerderij rekening te houden. Deze reactie komt voor overneming in	Op plankaart 4 zal een uitbreidingsmogelijkheid voor het pand Lorentzkade 15b worden aangegeven ten behoeve van de bestemming Maatschappelijke en Woondoeleinden (MD/W)

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	pand ten behoeve van de dagbehandeling en een logeermogelijkheid. Het betreft een voormalige boerderij, waarbij in het oorspronkelijke situatie ook bijgebouwen aanwezig waren.	aanmerking.	
17	<i>Ingebracht door:</i> Adminstratiekantoor B.J.J. Boter, [REDACTED] Zeemanlaan 41 Namens het administratiekantoor vraagt de heer Boter of de begane grond van het Pand Zeemanlaan 41 een kantoorbestemming kan krijgen.	Zeemanlaan 41 Het pand Zeemanlaan 41 zal in het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil een bestemming krijgen voort Gemengde Doeleinden 3. Binnen deze bestemming is op de begane grond van het pand Zeemanlaan 41 een kantoor toegestaan. Deze reactie komt voor overneming in aanmerking.	Op plankaart 4 zal het pand Zeemanlaan 41 aangegeven worden met de bestemming GD3.
18	<i>Ingebracht door:</i> Hennie en René Korthof, [REDACTED] Bestemmingsplan en voor de Uhlenbeckkade e.o. (beschermd stadsgezicht) Door deze bewoners van de Uhlenbeckkade wordt verzocht ook het gebied tussen de Burggravenlaan, Roomburgerlaan, Kanaalweg en Franchimontlaan bij het beschermd stadsgezicht te betrekken. Stedenbouwkundig gezien sluit het goed aan bij het aan te wijzen gebied. Gewezen wordt op de goed gekozen zichtlijnen en hiermee samenhangende groenstructuur. <i>Bebouwingsvoorschriften algemeen</i> Daarnaast zijn deze insprekers van mening, dat de bebouwingsmogelijkheden van de ontwikkelingslocaties qua bebouwingspercentages en bouwhoogtes in het algemeen te ruim zijn en er in onvoldoende mate rekening is gehouden met de aansluiting op de bestaande bebouwing. <i>Verdieping achteruitbouw</i> Daarentegen valt de achteruitbouw van hun eigen huis aan de Uhlenbeckkade nr. 6 buiten de bebouwingsgrens van het hoofdgebouw, waardoor er geen rekening is gehouden met de op de eerste verdieping aanwezige uitbouwen. <i>Kappen en hoogtes</i>	Bestemmingsplan en voor de Uhlenbeckkade e.o. (beschermd stadsgezicht) Voor de beantwoording van het verzoek om ook het naoorlogse gedeelte van de Professoren- en Burgemeesterwijk op te nemen, verwijzen wij in de eerste plaats naar de inspraaknota over het aanwijzingsbesluit Beschermd Stadsgezicht, waarin het volgende beschouwing is opgenomen. <i>“Bij de aanwijzing van de gebieden speelt het tijds criterium een belangrijke rol. De landelijke inventarisatie (waarop deze aanwijzing is gebaseerd) is verricht voor de periode tussen 1850 en 1940. Er is geen oordeel gegeven over de bebouwing van na 1940. De bebouwing in het betreffende gebied langs de Kanaalweg dat niet in het aanwijzingsvoorstel is opgenomen in Beschermd Stadsgezicht is van na 1940, m.u.v. de molen.</i> <i>De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft het voornemen om in de toekomst nog een inventarisatie te doen naar deze jongere tijdperiode, zodat uitbreiding van het beschermd stadsgezicht in de toekomst niet ondenkbaar is.”</i> <i>Bebouwingsvoorschriften algemeen</i> Voor wat betreft de opmerkingen over de bebouwingspercentages en bouwhoogtes bij ontwikkelingslocaties kan verwezen worden naar de themabesprekingen, waarbij nader	Er is een vrijstelling toegevoegd in artikel 9.4 van de planvoorschriften voor uitbreiding van een uitbouw op de eerste verdieping.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	Ook is er alleen maar een maximale goothoogte opgenomen voor deze huizen maar geen maximale bouwhoogte. In samenhang met de kapbepaling zou hierdoor de totale hoogte te weinig zijn begrensd.	op die punten in wordt gegaan. <i>Verdieping achteruitbouw</i> Voor wat betreft de uitbouw op de eerste verdieping op de achteruitbouw kan worden opgemerkt, dat er aan de planvoorschriften een vrijstellingsbepaling is toegevoegd, waarbij zo'n uitbouw op de verdieping mogelijk is, als dat niet onevenredig nadelig is voor andere omwonenden. Al aanwezige uitbouwen vallen onder de regeling voor de bestaande maten in artikel 28 van de planvoorschriften. <i>Kappen en hoogtes</i> Ten aanzien van de kappen kan worden opgemerkt, dat artikel 3 van de planvoorschriften is aangevuld met een bepaling dat voor panden zonder status van monument of beeldbepalend pand, zoals Uhlenbeekkade 8, geldt dat de maximale goothoogte met maximaal 3,5 m mag worden vermeerderd door toepassing van een kap. Deze reactie komt voor gedeeltelijke overneming in aanmerking.	Er is nieuwe bepaling in artikel 3 van de planvoorschriften opgenomen over de maximale bouwhoogte van een gebouw (geen monument en evenmin beeldbepalend) bij toepassing van een kap. Deze bouwhoogte mag met niet meer dan 3,50 m de maximaal toegestane goothoogte overschrijden.
19	<i>Ingebracht door:</i> [REDACTED] voorzitter de Speelschans, Roomburgerpark, Leiden. Speeltuín Roomburgerpark Aan deze speeltuínvereniging is, aldus de voorzitter, toegezegd, dat de speeltuín 3 m in noord oostelijke richting zal worden uitgebreid ter compensatie voor de grond die in de speeltuín beschikbaar is gesteld voor de bouw van de ruimte voor kinderopvang in het Kasteeltje.	Speeltuín Roomburgerpark De gemeenteraad heeft in het kader van de procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van de bouw van het Kasteel bij de speeltuín verklaard, dat het Roomburgerpark niet verder mag worden verkleind. Door de strook grond, waarmee de speeltuín in noordoostelijke richting zou worden uitgebreid loopt een openbaar wandelpad langs het water. Het is niet gewenst deze groenstrook met wandelpad langs het water te versmallen. Deze reactie komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
	Thema E:	Oppenheimstraat	
20 t/m 25	<i>Ingebracht door:</i> De heer mr ir L. Barendregt, [REDACTED] [REDACTED] Deze inspraakreactie heeft betrekking op de invulling van het terrein aan de Oppenheimstraat met de bestemming	<i>Algemeen:</i> De huidige huisvesting van de Josephschool voor basisonderwijs voldoet meer aan de eisen van deze tijd. Verder is de school, die een belangrijke rol vervult ten behoeve van het onderwijs in het gebied van de Zuidelijke	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	MDW. Bebouwingspercentage: Het bebouwingspercentage is uitgebreid van 35 % naar 75 %. Bouwhoogte: De maximale bouwhoogte van 15 m voor een strook grond langs de Oppenheimstraat komt globaal overeen met de hoogte van 12 m in het vigerende bestemmingsplan. Hiertegen bestaat geen bezwaar, maar wel tegen de maximum goothoogte van 9 m voor het overige gedeelte van de locatie. In het vigerende plan bedraagt de maximale bouwhoogte daarentegen 7 m. Gelet op de leefbaarheid van de wijk wordt verzocht die hoogte te handhaven. Woningbouw Woningbouw langs de Oppenheimstraat acht de heer Barendregt eventueel wel verdedigbaar, maar niet op het binnenterrein. <i>Ingebracht door:</i> Ir.M. Overdulse en drs.K.Aaldrink, [Redacted]	Schil en Leiden Oost aan uitbreiding toe. De stedenbouwkundige invulling van de locatie Oppenheimstraat is opnieuw bekeken naar aanleiding van de inspraakreacties. Op de verschillende aspecten wordt hieronder ingegaan. Bebouwingspercentage: In het huidige bestemmingsplan Burgemeesters Professorenwijk is het maximale bebouwingspercentage 35%. In het voorontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil is maximaal 75% mogelijk gemaakt, in verband met het programma voor nieuwbouw van de school en woningbouw. In de huidige situatie is circa 31% van de terreinoppervlakte bebouwd. Toegegeven moet worden dat een verhoging naar 75 % zeer aanzienlijk is. Verlaging tot 50% is stedenbouwkundig gezien wenselijk. Op deze manier blijft het groene karakter van het onbebouwde gedeelte van het terrein gehandhaafd en kan er voldoende buitenruimte voor speelterrein gerealiseerd worden. Dit kan worden bereikt door van de realisering van een compacter schoolgebouw uit te gaan en het maximum aantal te realiseren woningen terug te brengen tot maximaal 25 langs de Oppenheimstraat. Bouwhoogte: In het huidige bestemmingsplan Professorenen Burgemeesterswijk bedraagt de maximale bouwhoogte 12m aan de straatzijde van de Oppenheimstraat. De woningblokken aan de andere zijde van de Oppenheimstraat bestaan uit 3 woonlagen op een halve laag van bergingen (een zogenaamde plint) en een kapverdieping. Daarmee zijn deze blokken ongeveer 13.50m hoog (nokhoogte) met een goothoogte van ongeveer 10.50m. Met een goothoogte van 12 m wordt een nokhoogte van 15 m mogelijk langs de Oppenheimstraat volgens het nieuwe voorontwerp Zuidelijke Schil, dat betekent ongeveer een bouwlaag verschil tussen huidige flats en nieuwbouw. Het is stedenbouwkundig wenselijk voor de schoollocatie ook uit te gaan van een bouwhoogte van circa 13.50 m. Daarmee is het mogelijk een gebouw van 4 lagen plus een halve laag eronder voor parkeren mogelijk te maken (half verdiept parkeren) op deze manier blijven de gebouwen aan beide zijden van de straat even hoog. Dit is	Plankaart 5, toelichting paragraaf 8.1.8 en parvoorschriften artikel 10: -maximaal 50 % bebouwd; -hoogte maximaal 13,50 m langs de Oppenheimstraat; -hoogte maximaal 8 m in het binnengebied, met uitzondering van maximaal 900m2 waar 11,50 m is toegestaan minimaal 30 m uit de achtergevels van de bestaande huizen; -maximaal 25 woningen langs de Oppenheimstraat; -gevel langs Oppenheimstraat over maximaal 70 % van de gevellengte gesloten;

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	Deze inspraakreactie heeft eveneens betrekking op de ontwikkelingslocatie aan de Oppenheimstraat. Bouwhoogte Verzocht wordt voor de hoogte van de nieuwe woonbebouwing uit te gaan van de hoogte van de al aanwezige woonbebouwing in de Oppenheimstraat van maximaal 10 m (goot) en 13,50m (nok) in plaats van 15 m. Bomem/inrichting Verder wordt gewezen op de huidige extraverte uitstraling van de locatie door de ligging van het open schoolplein beplant met een aantal oude bomen langs de straatkant. Hier kunnen de kinderen ook veilig wachten, totdat ze afgehaald worden. Verzocht wordt dit open en groene karakter te behouden bij de ontwikkeling van de locatie. De bomen zouden in aanmerking komen voor een monumentale status. Tenslotte wordt verzocht een op-afhaalhaven aan te leggen voor het brengen en ophalen van de kinderen. Dit zou de verkeersveiligheid en doorstroming van het verkeer in de straat verbeteren. <i>Ingebracht door:</i> De heer P.J. Sebrechts, [REDACTED] <u>Bebouwingspercentage/bouwhoogte</u> De heer Sebrechts heeft mede namens zijn partner mevrouw F. Spijker een inspraakreactie ingediend. Deze is gericht tegen het bebouwingspercentage van 75 % voor de locatie Oppenheimstraat en de daarvoor opgenomen hoogtematen van 15 m aan de straatkant en 9 m in het binnengebied. Dit bebouwingspercentage en deze bouwhoogtes passen niet in de structuur van de wijk. Het huidige bebouwingspercentage voor deze locatie bedraagt slechts 35 %. Ook gelden er lagere hoogtematen dan in Zuidelijke Schil. <i>Ingebracht door:</i> <u>Rinny E. Kooy</u> <u>Bouwhoogte/ bebouwingspercentage/woningbouw</u> Locatie Oppenheimstraat Bebouwing van dit gebied, waar zich al een school, een crèche, buitenschoolse opvang en een speelplaats bevinden met	wenselijk omdat ook de straten als de Moddermanstraat en de Asserstraat een symmetrisch profiel hebben, waarbij beide bebouwingswanden even hoog zijn. Voor de gebouwen op het binnenterrein wordt 9 m voorgesteld in Het voorontwerp, wat een toename van 2m betreft ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte voor de gebouwen op het binnenterrein zal bij nieuwbouw voor het grootste gedeelte niet meer dan 8 m bedragen. De bebouwinggrens ligt hierbij op ongeveer 20m van de achtergevels van de woningen van de Van Vollenhovenkade, Meijerskade en Burggravenlaan. Dat is stedenbouwkundig gezien een aanvaardbare afstand voor nieuwbouw met een hoogte van 8 m. Omdat voor de nieuwbouw van de school, die zal bestaan uit 25 lokalen van een compactere bebouwing zal worden uitgegaan, zal de school gedeeltelijk uit drie bouwlagen bestaan. De school zal hierdoor, uitgaande van 3,75 m per bouwlaag voor een gedeelte. nl. over circa 900 m2 van de terreinoppervlakte circa 11,50 m hoog worden. Er zal hiervoor wel als strikte voorwaarde worden opgenomen, dat deze derde bouwlaag minimaal 30 m uit de achtergevels van de omringende woningen verwijderd dient te blijven. Woningbouw: Woningbouw is op de scholenlocatie gewenst om te voorkomen, dat het gebied, dat een oppervlakte beslaat van circa 11.000 m2, een te eenzijdig karakter krijgt. De aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid van de school draagt bij tot een verbetering van de sociale veiligheid. Om het enigszins open karakter aan de kant van de Oppenheimstraat te behouden is aan de planvoorschriften toegevoegd, dat langs maximaal 70 % van de gevellengte bebouwing is toegestaan. Het aantal woningen langs de Oppenheimstraat zal maximaal 25 mogen bedragen. Gedacht kan worden aan een opzet met 2 tot 3 urban villa's, zoals langs het sportveld van de Burggravenlaan. De situering is voornamelijk gedacht aan de Oppenheimstraat zelf. Het is ook niet uitgesloten, dat een van deze gebouwen eerst voor de school wordt gebruikt en pas later een woonfunctie krijgt.	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	75% in plaats van 35 % achten deze insprekers bezwaarlijk evenals de voorgestelde woningbouw op deze locatie. Verzocht wordt het huidige bebouwingspercentage, toegestane maximale goothoogte en bouwhoogte te handhaven. <i>Ingebracht door:</i> <u>Vereniging Professoren- Burgemeesterwijk</u> De buurtvereniging kan zich ook niet vinden in de voorgestelde ontwikkeling van de locatie Oppenheimstraat. voor de argumenten zie hiervoor. Zij vraagt zich verder af tot hoever de school moet uitgroeien. Rooilijn; De rooilijn is zonder reden 5 m naar voren geplaatst. <i>Ingebracht door:</i> De heer en mevrouw R.R. Toren en E. Toren- Boertje, [REDACTED] Bomen/nieuwbouw/inrichting openbare ruimte In deze per e-mail toegestuurde inspraakreactie wordt gepleit voor het behoud van de bestaande situatie, zonder 15 m hoge nieuwbouw tussen de beide aanwezige schoolgebouwen. De bestaande schoolgebouwen zouden kunnen worden gerenoveerd. Zowel de bomen langs de Oppenheimstraat als de kastanjes op het schoolplein zouden niet mogen verdwijnen. Bij uitbreiding van de school en woningbouw dient er ook voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.	Rooilijn In het huidige bestemmingsplan Burgemeesters- en Professorenwijk ligt de voorgevelrooilijn of bebouwingsgrens voor nieuwbouw op de schoollocatie op een afstand van 29 m tegenover de bestaande flats aan de Oppenheimstraat. In het voorontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil wordt 25 m mogelijk gemaakt. Het plan sluit echter niet uit dat de bebouwing nog enkele meters naar achteren wordt geplaatst bij de definitieve ontwikkeling van de bouwplannen. Het profiel is echter dusdanig breed dat de straat in elk geval zijn lommerrijke karakter kan blijven behouden. Volgens de planvoorschriften dient de nieuwbouw in ieder geval op een afstand van 8 m uit het hart van de stam van de bestaande bomenrij te blijven. Bomen/nieuwbouw/inrichting openbare ruimte De aanwezige bomenrij langs de Oppenheimstraat is reeds aangegeven op de cultuurhistorische kaart als een te behouden monumentale bomenrij. Het creëren van een speciale plek, waar kinderen afgezet en opgehaald kunnen worden betreft een zaak, die bij de inrichting van de openbare ruimte naar voren kan worden gebracht. Een dergelijke voorziening past zonder meer in het bestemmingsplan. De op het schoolplein aanwezige bomen zullen nog nader bij deze ontwikkeling worden bekeken. Bij handhaving van de verouderde schoolgebouwen is geen efficiënte inrichting van de locatie Oppenheimstraat mogelijk. De reacties met betrekking tot de locatie Oppenheimstraat komen voor gedeeltelijke overneming in aanmerking.	
26	<i>Ingebracht door:</i> Bruins Soedjono Architecten bv, [REDACTED] Cronesteinkade 18	Cronesteinkade 18 Aan deze inspraakreactie zal tegemoet worden gekomen. Aan het pand zal een bestemming voor Gemengde Doeleinden 3	Het pand Cronesteinkade

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	Het pand Cronesteinkade18 uit 1924 is samen met een woning aan de Cronesteinkade en aan de Roodenburgerstraat ontworpen door de architect B. Buurman ten behoeve van eigen bewoning gecombineerd met de eigen architectenpraktijk. Zowel het exterieur als interieur zijn afgestemd op deze gecombineerde functie. Het huidige daarin gevestigde architectenbureau beslaat meer dan 50% van het gebouw. Gevraagd wordt aan dit pand de bestemming GD 3 te geven met een *-aanduiding in plaats van de bestemming woondoeleinden.	met een * aanduiding worden gegeven. Dit betekent, dat ook in de verdiepingen kantoorruimte is toegestaan onder voorwaarde dat er tenminste een volwaardige woning in het pand blijft gehandhaafd, niet zijnde de kap over minstens 40 % van de in het pand aanwezige vloeroppervlakte. Deze inspraakreactie komt voor overneming in aanmerking.	18 zal op plankaart 5 worden aangegeven met de bestemming GD3*.
27	<i>Ingebracht door:</i> Paul Bruijn. [REDACTED] [REDACTED] Melchior Treublaan 53 Deze inspraakreactie is gericht tegen de aanscherping van de bebouwingsregels en voorgestelde aanpassing van de bebouwingsgrens aan de achterzijde van zijn woning. Volgens het geldende bestemmingsplan valt de keuken binnen de bebouwingsgrens voor de achtergevel. In het nieuwe plan valt de keuken daarbuiten. Door deze aanpassing is er geen uitbouw aan de achterzijde op de eerste verdieping boven de keuken meer mogelijk, waartoe deze inspreker op termijn voor zijn huis wil overgaan. Volgens hem is een dergelijke uitbouw aan de achterzijde goed in te passen in het historisch karakter van de woning. Hij wijst daarbij op diverse voorbeelden, onder meer nummers de 33, 35 en 38 in de Melchior Treublaan.	Melchior Treublaan 53 In deze oudere wijken komen inderdaad uitbouwen voor met nog een extra verdieping daar bovenop. In verband met de belangen van burens, is het in het algemeen niet wenselijk dergelijke uitbreidingen standaard toe te laten. Aan de Melchior Treublaan komen deze voor in de vorm van een kap, waarbij de achtergevel bouwgrens niet meer dan 2,5 m wordt overschreden. Tegen dergelijke bescheiden uitbreidingen, bestaan doorgaans geen overwegende bezwaren. Aan de planvoorschriften zal daarom een bepaling worden toegevoegd, waarbij zo'n uitbouw in de vorm van een kap op de verdieping mogelijk is met vrijstelling van Burgemeester en Wethouders, als dat niet onevenredig nadelig is voor andere omwonenden. Al aanwezige uitbouwen vallen onder de regeling voor de bestaande maten in artikel 28 van de planvoorschriften. Deze inspraakreactie komt voor gedeeltelijke overneming in aanmerking.	<i>Er is een vrijstelling toegevoegd aan artikel 9 voor uitbreiding van een uitbouw op de eerste verdieping met een kap tot maximaal 2,50 m voorbij de achtergevel bouwgrens</i>
28 en 29	<i>Ingebracht door:</i> De heer/mevrouw J.B.I. Koehler en A.E. Aleva. [REDACTED] Speelplek du Rieustraart Deze bewoners merken op dat in het voorontwerp-besemmingsplan Zuidelijke Schil de mogelijkheid van de bouw van 4 huizen op de locatie du Rieustaat is overgenomen uit het huidige	Speelplek du Rieustraart Aan de even kant van de du Rieustraart bevindt zich nu nog een oud gymnastieklokaal, dat op de nominatie staat om gesloopt te worden. Het lokaal ligt enigszins terug ten opzichte van de straat. Aan de straatkant zijn op deze locatie 3 tot 4 huizen gesitueerd. De insprekers woonachtig op het adres du Rieustraart 19 wensen een	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	bestemmingsplan voor de Burgemeester en Professorenwijk. Verzocht wordt van de bouw van deze huizen af te zien en op de vrijkomende plek na sloop van de Gymzaal een speelvoorziening in te richten. Het aantal kinderen in de buurt is de laatste jaren flink toegenomen, zodat ook de behoefte aan speelvoorzieningen is toegenomen. Het is daarnaast wenselijk te beschikken over gescheiden speelvoorzieningen voor de jongere en wat oudere kinderen. <i>Ingebracht door;</i> <u>Vereniging Professoren en Burgemeesterwijk</u> De buurtvereniging houdt een pleidooi voor het behoud van de huidige gymzaal aan de du Rieustraet, omdat daar intensief door de Lorentzschool, de Josephschool gebruik van wordt gemaakt ook na realisatie van de scholennieuwbouw ook de gymzaal van de praktijkschool verdwijnt. Bij de nieuwbouw komen er geen extra lokalen bij. Als de gymzaal toch wordt gesloopt, is een groenbestemming op zijn plaats.	extra speelplek op deze locatie, terwijl de wijkvereniging het gymlokaal wil behouden. Als dat niet doorgaat heeft de wijkvereniging liever groen op deze plek zonder extra woningen. Er bevindt zich nu al een speelplek van 600 m2 aan de Meij van Sreefkerkstraat. Na sloop van het gymlokaal wordt deze speelplek 2x zo groot. De vergrote speelplek zal direct op een veilige manier bereikbaar zijn vanaf de du Rieustraet via een circa 3,5 breed en 25 m lang voetpad. Aan de woningen bestaat een grote behoefte aldus de gemeentelijke Woonvisie. De sloop van het gymnastieklokaal komt pas aan de orde na het gereed komen van de nieuwe Lorentzschool met een nieuw gymnastieklokaal. Dit zal dan dienen als vervanging van het huidige gymnastieklokaal. Door de sloop wordt naast woningbouw een vergroting van de speelvoorziening mogelijk. Deze inspraakreacties komen niet voor overneming in aanmerking.	
30	Zeemanlaan e.o. <i>Ingebracht door:</i> <u>De bewoners van de huizen Zeemanlaan 19, 25, 28, 45 en 49</u> Deze reactie heeft betrekking op de Zeemanlaan e.o. het bedrijfsgebouw Zeemanlaan 22/22A In het nieuwe voorontwerp-bestemmingsplan de Zuidelijke Schil is volgens bovenvermelde bewoners aan dit grootschalige bedrijfspand een ruimere bestemming gegeven dan in het geldende bestemmingsplan Professoren- en Burgemeesterwijk. Dit gaat zowel om de gebruiksmogelijkheden als om de bebouwingsmogelijkheden. Het nieuwe bestemmingsplan dient hierbij aan te sluiten, d.w.z. dat de huidige bestemmingsomschrijving en de maximale bouwhoogten van de plankaart uit 1998 overgenomen moeten worden, met uitzondering van de bebouwingsmogelijkheid voor de tuinen met	Zeemanlaan 22/22A In het geldende bestemmingsplan is aan het pand Zeemanlaan 22 een bestemming voor Gemengde Bebouwing gegeven met een specifieke juridische regeling uitsluitend afgestemd op dit complex. De gemengde bebouwing bestaat uit kantoren en woondoeleinden, evenals wijkgebonden detailhandel in de non foodsector en een wijkgebonden dienstverlening. In het pand was oorspronkelijk een winkel gevestigd in de meubelbranche en interieurverzorging. Dit bedrijf is echter verhuisd naar het gedeelte van de Lammenschansweg ten zuiden van de spoorlijn Leiden Alphen. In het pand zijn nu een fitnesscentrum, een drogisterij op de begane grond en een uitzendbureau in de verdieping gevestigd. Het betreft dus 3 verschillende functies. Aan het complex in één bouwlaag met aan de voorzijde een verdieping met kapjes is in het voorontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil de bestemming Gemengde Doeleinden 2 gegeven, waarbinnen zijn toegestaan: woondoeleinden, detailhandel, horeca,	Plankaart 4 -hoogtematen worden gecorrigeerd door o.a. aanbrengen hoogte scheidelijnen; -o.a. de pastorietaan krijgt een tuinbestemming; -het pand krijgt een aanduiding voor (s/r) en aanduiding met een dubbele ster **; Het nog onbebouwde gedeelte van het perceel zal worden aangegeven als tuin, terwijl de bijgebouwen, die bestaande uit aanbouwen in een bouwlaag met de huidige hoogte zullen worden aangegeven op de kaart. Voorschriften -detailhandelsfunctie zal worden gepreciseerd door het opnemen van een aanvullende bepaling in artikel 11.2.9 van de

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	aanbouwen, omdat deze al volledig is benut. Winkelvoorzieningen Op de plankaart uit 2006 zijn twee kleinere winkelpanden in de Zeemanlaan aangewezen voor Gemengde Doeleinden GD 2. Verzocht wordt aan deze panden een bestemming voor Gemengde Doeleinden 3 te geven. Hierin passen geen horecabestemmingen maar wel het in een van de panden aanwezige administratiekantoor. Groenvoorziening In het vigerende bestemmingsplan is de pastorietaan gelegen tussen de achterzijde van de St Petruskerk en de woningen Zeemanlaan / Lorentzlaan aangemerkt als monumentale en/ of waardevolle boomgroep. In het nieuwe bestemmingsplan is de tuin bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Verzocht wordt aan deze tuin een bestemming te geven waardoor de boomgroep beschermd wordt.	(publieksgerichte) dienstverlening, sport en recreatie, maatschappelijke doeleinden. Er is in het voorontwerp nog geen regeling opgenomen voor de verdieping, zodat de niet woonfuncties alleen zijn toegestaan op de begane grond. Ook is slechts een maximale hoogtemaat opgenomen. Voorts zijn ten onrechte bijgebouwen opgenomen binnen de hoofdbebouwing. Met de bestaande hoogte worden ze aangegeven op de kaart, zodat de resterende grond kan worden bestemd als tuin onbebouwd. Hierdoor is het plan beter afgestemd op de huidige situatie. De regeling voor deze locatie zal daarom worden aangepast, terwijl ook de plankaart zal worden aangepast voor wat betreft de hoogtematen en erf bestemmingen. De mogelijkheid van detailhandel op de begane grond blijft overigens gehandhaafd. Winkelvoorzieningen Binnen de bestemming GD 2 zijn horecavestigingen alleen toegestaan, voorzover dat expliciet is aangegeven op de plankaart. Hiervan is geen sprake. Handhaving van de bestemming GD 2 verdient daarom de voorkeur, omdat detailhandel binnen deze bestemming wel is toegestaan, evenals overigens een administratiekantoor. Groenvoorziening; De pastorietaan met de waardevolle boomgroep krijgt een tuinbestemming in het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Deze inspraakreactie komt op diverse punten voor overneming in aanmerking.	planvoorschriften; -voorzien wordt in een regeling voor de toegestane functies op de verdiepingen; De pastorietaan krijgt een tuinbestemming. De in deze tuin aanwezige boomgroep zal aangegeven worden op de aparte cultuurhistorische en bomenkaart.
31	<i>Ingebracht door:</i> <u>Rinny E.Kooi en Ad van der Waals.</u> [REDACTED] Bomen en groen Lijst monumentale bomen Geconstateerd wordt, dat de lijst met monumentale bomen in Zuidelijke Schil sterk afwijkt van de in het bestemmingsplan Burgemeester en Professorenwijk	Bomen en groen Monumentale bomen zijn ook waardevolle bomen. Waardevolle bomen hebben niet altijd de status van monumentale boom. In artikel 5, lid 1 zal de term monumentaal vervangen worden door de term waardevol. Verder zal in de begripsbepalingen worden aangegeven wat onder monumentale en waardevolle bomen en onder beeldbepalende bomen, boomstructuren en	In artikel 1 van de planvoorschriften begripsbepalingen opnemen voor de verschillende categorieën bomen.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	aangegeven beschermde bomen. Verzocht wordt deze lijst alsnog te corrigeren en completeren. Artikel 5, lid 1 van de voorschriften heeft betrekking op monumentale bomen, terwijl die niet voorkomen op de kaart. In artikel 5, lid 2 is vervolgens weer sprake van waardevolle bomen. In de lijst komen zowel waardevolle, als monumentale bomen voor. Deze begrippen worden verder niet verklaard. Er wordt verzocht hierover opheldering te geven. Behoud groene karakter Gepleit wordt voor het behoud van het groene karakter van de wijk, waar de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht kan bijdragen. Gevraagd wordt het bestemmingsplan daarop af te stemmen. Zo wordt nergens op de plankaart groen met cultuurhistorische waarde door aanduiding met “cw” aangegeven, waarvan in artikel 21.1.2. sprake is. Voorts zijn op de kaart tuinen bij het Gymnasium, de Vredeskerk en de Petrus kerk bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Hierdoor is oprichting van aanbouwen in die tuinen mogelijk geworden, zodat er geen sprake is van conservering. Beschermd stadsgezicht Deze bewoners pleiten er verder voor in iedere geval het gebied van het plantsoen tussen de Uhlenbeckkade en de Meijerskade bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht te betrekken. Het karakter daarvan met uitzicht op het Gymnasium als het Rosarium kan nl. van cultuurhistorische waarde worden genoemd.	boomgroepen wordt verstaan. De monumentale bomen in het voorontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil staan vermeld in een lijst, die als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd. Deze lijst zal zo nodig worden aangevuld. De bomen zijn daarnaast aangegeven op zogenaamde cultuur historische kaarten . De omgeving van Oppenheimstraat en Meijerskade is onderdeel van kaart 5. Hierop staan hoofdzakelijk bomen aangegeven in het openbare gebied. Op de groenstructuurkaart behorende bij het bestemmingsplan Professoren- en Burgemeesterwijk staan ook de monumentale bomen aangegeven, die aanwezig zijn in particuliere tuinen, zoals in de voortuin van Meijerskade 14. Het bestemmingsplan Zuidelijke Schil zal op dit punt worden verbeterd. De volgens het geldende bestemmingsplan nog aanwezige monumentale bomen in particuliere tuinen, zullen alsnog op de cultuurhistorische kaarten worden aangegeven. Hiernaar vindt aanvullend onderzoek plaats. De voor tuin ingerichte gronden bij het Gymnasium, de Vredeskerk, de Petrus kerk en bij enkele andere gebouwen met een maatschappelijke functie zullen alsnog op de kaart worden aangegeven als tuin. Als groen met cultuurhistorische waarde zijn in het voorontwerp-bestemmingsplan het parkje Oud Hortuszicht en de groenaanleg bij het Justus Carelhuis aangemerkt. Beide groenvoorzieningen bevinden zich in Vreewijk. De aanduiding “cw “zal alsnog op de plankaart 2 worden aangegeven. Beschermd stadsgezicht (beschermd stadsgezicht) Voor de beantwoording van het verzoek om ook het naoorlogse gedeelte van de Professoren- en Burgemeesterwijk op te nemen, verwijzen wij in de eerste plaats naar de inspraaknota over het aanwijzingsbesluit Beschermd Stadsgezicht, waarin het volgende beschouwing is opgenomen. <i>“Bij de aanwijzing van de gebieden speelt het tijds criterium een belangrijke rol. De landelijke inventarisatie (waarop deze aanwijzing is gebaseerd) is verricht voor de periode tussen 1850 en 1940. Er is geen</i>	Bijlage met bomenlijst completeren; Cultuur historische en bomen kaart 5 voor de omgeving Oppenheimstraat en Meijerskade aanvullen. De tuinen aanwezig bij schoolgebouwen, kerkgebouwen en andere gebouwen met een maatschappelijke functie zullen alsnog als tuin worden bestemd. Het parkje Oud Hortuszicht en het groen bij het Justus Carelhuis op plankaart 2

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	Bestemming speeltuin Er wordt voor gepleit, gelet op uitspraak van de vorige gemeenteraad over de bouw van het Kasteel in het Roomburgerpark, het gebied van de speeltuin de bestemming G te handhaven Bestemming garage De garage bij het huis van de insprekers en in gebruik als autostalling valt nu binnen de bestemming woondoeleinden. Daartegen bestaat geen bezwaar, maar hoe verhoudt een en ander zich tot het bepaalde in artikel 29. 2 sub c., waarin een verbod is opgenomen voor het opslaan van voertuigen, tenzij daarvan vrijstelling wordt verleend met toepassing van artikel 29.4. Hierover wordt opheldering gevraagd. geen platte daken Meeuwenoverlast kan worden voorkomen door geen platte daken toe te passen. Verzocht wordt in het plan een bepaling op te nemen dat kappen verplicht zijn.	<i>oordeel gegeven over de bebouwing van na 1940. De bebouwing in het betreffende gebied langs de Kanaalweg dat niet in het aanwijzingsvoorstel is opgenomen in BS is van na 1940, m.u.v. de molen.</i> <i>De RDMZ heeft het voornemen om in de toekomst nog een inventarisatie te doen naar deze jongere tijdperiode, zodat uitbreiding van het beschermd stadsgezicht in de toekomst niet ondenkbaar is."</i> Bestemming speeltuin De speeltuin maakt landschappelijk gezien duidelijk deel uit van het Roomburgerpark. De inrichting daarvan met natuurlijke speelwerktuigen sluit goed aan bij het park. binnen de bestemming groenvoorzieningen komen ook speelvoorzieningen voor. Deze speeltuin zal daarom alsnog worden opgenomen binnen de bestemming groenvoorzieningen. De begrenzing van de speeltuin zal echter wel op de plankaart worden aangegeven. Bestemming garage De garage zal binnen de tuin/erfbestemming bij de woning worden opgenomen en een "(a)" aanduiding krijgen op de plankaart. geen platte daken In het bestemmingsplan wordt al uitgegaan van bescherming van de aanwezige kappen. Verwezen kan worden naar artikel 3 van de planvoorschriften, waarin de desbetreffende bepalingen zijn opgenomen. Voor nieuwe situaties is toepassing van kappen al in enkele gevallen opgenomen, zoals in het wijzigingsgebied II aan de P.J. Blokstraat en wijzigingsgebied III aan de Verdamstraat. Daarnaast is er in artikel 8.8 een bepaling opgenomen, dat als nadere eis kan worden gesteld, dat gebouwen worden voorzien van een kap, als dat wenselijk is in verband met de visuele kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van de omgeving. Overigens zijn meeuwen ook in staat op kappen nestruimte te vinden. Dus het toepassen van kappen is geen wondermiddel. Deze reactie komt op diverse punten voor	Vreewijk aanduiden met "cw". De speeltuin krijgt een mede bestemming voor groen. Geen Op plankaart 5 de speeltuin met een aanduiding opnemen binnen de bestemming Groenvoorzieningen en artikel 21 van de planvoorschriften daarop afstemmen. Regeling voor garage binnen de bestemming woondoeleinden, (a) aanduiding aanbrengen op de plankaart.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
		overneming in aanmerking.	
32	<i>Ingebracht door:</i> <u>Van der Salm, groepspraktijk voor Fysiotherapie</u> Lammenschansweg 10 en 12 Gewezen op de aanwezigheid van een groepspraktijk voor Fysiotherapie op de begane grond van de panden Lammenschansweg 10 en 12, die op de begane grond inwendig met elkaar zijn verbonden. Deze panden zijn slechts bestemd voor woondoeleinden. Verzocht wordt aan deze panden een bestemming voor gemengde doeleinden te geven conform het geldende bestemmingsplan.	Lammenschansweg 10 en 12 Aan beide panden zal een bestemming voor Gemengde Doeleinden 3 worden gegeven. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond maatschappelijke voorzieningen, publieksgerichte dienstverlening en kantoren toegestaan. Voor het samenvoegen van panden is een algemene vrijstellingsbepaling opgenomen in artikel 30.1.4 van de planvoorschriften. Voor deze bestaande situatie is uiteraard geen vrijstelling nodig. Hierop is de algemene regeling van toepassing opgenomen in artikel 28 van de planvoorschriften voor bestaande maten. Deze reactie komt voor overneming in aanmerking.	Lammenschansweg 10 en 12 worden op plankaart 4 aangegeven met GD3.
33	<i>Ingebracht door:</i> <u>vereniging</u> <u>Professoren- en Burgemeesterwijk</u> Overige zaken Door de wijkvereniging is een uitgebreide reactie ingediend over het voorontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil en het aanwijzingsvoorstel tot beschermd stadsgezicht. Een aantal onderdelen van deze reactie zijn al besproken bij verschillende themabesprekingen, waarop vanuit meer kanten was gereageerd. Het gedeelte van de brief met een inspraakreactie op het aanwijzingsvoorstel voor het beschermd stadsgezicht wordt behandeld in de daarvoor opgestelde aparte nota. De volgende punten worden hiernaast nog naar voren gebracht door de wijkvereniging. Rooilijnen en hoogten De hoogtebepalingen in samenhang met de aanduidingen op de kaart en de kapbepalingen bieden onvoldoende bescherming, omdat er een helling tot 75 graden is toegestaan en slechts minimaal 40 % van een gebouw hoeft te worden afgedekt met een kap. Bij grote gebouwen zoals de Petruskerk ontbreken hoogtescheidingslijnen. Er is zowel een goothoogte als hoogtebepaling vereist.	Rooilijnen en hoogten De wijk wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan kapvormen met wisselende hoogtes. Veel van deze panden zijn beeldbepalend en een aantal is monument. De bestaande kappen zijn volgens artikel 3 van de planvoorschriften beschermd. Slechts met toepassing van een vrijstelling kan afwijking daarvan binnen bepaalde grenzen worden toegestaan. Het is daarom voldoende slechts goothoogtes te regelen. Er zal echter wel een bepaling worden	<i>Er is een nieuwe bepaling aan artikel 3 toegevoegd over de maximale bouwhoogte van een gebouw (geen monument en evenmin beeldbepalend) bij toepassing van kappen.</i>

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	Behoud tuinen De voor- en zijtuinen hebben bij de bestemming woondoeleinden terecht een tuin bestemming zonder bebouwing gekregen. Verzocht wordt hiervoor ook te kiezen bij de bestemmingen Maatschappelijke Doeleinden en Gemengde Doeleinden, zodat deze tuinen bij het Gymnasium e.d. ook beschermd worden. Gemengde Doeleinden De wijkvereniging staat positief tegenover bestemmingen voor gemengde doeleinden, maar dan met uitsluiting van de horecafuncties. Gepleit wordt voor een brede gemengde bestemming met uitsluiting van horeca maar waarbinnen wel ateliers en detailhandel toegestaan zijn. Er wordt gepleit om ook aan de voormalige winkelpanden, zoals het pand van kruidenier van Schie op de Zuidoostelijke hoek van de Sitterlaan en Van der Waalsstraat een zodanige gemengde bestemming te geven, dat een winkel niet wordt geblokkeerd. Specifieke ontwikkelingslocaties; Algemeen: Naar de mening van de wijkvereniging wordt met dit voorontwerp-bestemmingplan	toegevoegd aan dit artikel, dat de maximale hoogte van hoofdgebouwen zonder de status van monument of de status van beeldbepalend pand niet meer dan 3,5 m meer mag bedragen dan de op de kaart aangegeven maximale goothoogte. Middels een vrijstelling is eventueel een hogere kap tot maximaal 5 m toegestaan, mits een dergelijke hogere kap goed past in de betreffende straatwand. Voorts zijn in bepaalde situaties slechts maximale bouwhoogtes aangegeven, bijvoorbeeld bij huizen zonder kap, waarvan verhoging met een kap ongewenst is. In daarvoor in aanmerking komende gevallen (bijvoorbeeld bij de Petruskerk, het Gymnasium, Bonaventuracollege) zullen alsnog hoogtescheidinglijnen worden aangegeven op de plankaarten. Behoud tuinen Zij- en voortuinen zullen, wanneer deze als zodanig zijn ingericht, zoveel mogelijk aangegeven worden als tuin bij bestemmingen voor maatschappelijke doeleinden en gemengde doeleinden. Gemengde Doeleinden Een dergelijke uitgebreide bestemming is al in het bestemmingsplan opgenomen. Het betreft de bestemming Gemengde Doeleinden 2, waarbinnen slechts horecavestigingen zijn toegestaan, voorzover dat op de plankaart door middel van de aanduiding "h I t/m VI)" staat aangegeven. Wanneer deze aanduiding ontbreekt, is er dus geen horecavestiging mogelijk. Hiermee is het voorontwerp-bestemmingsplan al zoveel mogelijk rekening gehouden. Aan het hoekpand op het adres de Sitterlaan 17/17a zal echter tevens de bestemming Gemengde Doeleinden 2 worden gegeven. Specifieke ontwikkelingslocaties; Algemeen: In de toelichting op het bestemmingsplan is in hoofdstuk 9.3 een korte samenvatting opgenomen van de gemeentelijke Woonvisie 2005. Daarin wordt ook ingegaan op de	<i>In daarvoor in aanmerking komende gevallen zullen alsnog hoogtescheidinglijnen op de plankaart worden aangebracht.</i> <i>Zij en voortuinen, zullen ook bij de bestemmingen MD en MDW en GD1 t/m4 worden aangegeven.</i> <i>geen</i> <i>Het pand de Sitterlaan 17/17a op plankaart 4 bestemmen voor Gemengde Doeleinden 2.</i>

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	beoogd om elke plek in de wijk die maar vrij kan komen vol te bouwen met woningen. Alvorens daartoe over wordt gegaan zou er eerst goed geïnventariseerd moeten worden, welke andere behoeften er nog aan voorzieningen, zoals extra schoollokalen, ruimtes voor kinderopvang, groen- en speelruimte e.d. er nog in de wijk bestaan. Voor wat de woningen betreft, bestaat er in de eerste plaats grote behoefte aan woningen voor ouderen in de vorm van appartementen of kleine grondgebonden woningen met een tuintje. Deze woningen zouden ook geschikt zijn voor starters. Parkeren bij ontwikkelingslocaties: De wijkvereniging is van mening dat het parkeren voor de ontwikkellocaties niet adequaat geregeld is, omdat er in de planvoorschriften parkeernormen ontbreken. Uitgegaan zal hierbij moeten worden van de aanwezigheid van 1,5 á 2 auto's per woning. Bestemming MD/ W voormalig joods weeshuis De wijkvereniging acht onvoldoende gemotiveerd dat het voormalig joods weeshuis mede bestemd is voor woondoeleinden. Een medebestemming voor bedrijfsdoeleinden of ateliers vindt zij een beter idee. Het voormalig GGD gebouw zou zich tenslotte goed lenen voor een zorghotel.	vertaling hiervan in het onderhavige bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn diverse mogelijkheden opgenomen voor de bouw van woningen, die geschikt zijn voor ouderen, zoals in de omgeving van de Lorentzhof, Lorentzschool en de Josephschool. In paragraaf 5.6 is ingegaan op de maatschappelijke voorzieningen en de eventuele behoefte die er nog bestaat aan extra ruimte voor maatschappelijke voorzieningen in het plangebied. Parkeren bij ontwikkelingslocaties: In het bestemmingsplan wordt slechts aangegeven in welke vorm en waar globaal parkeerplaatsen binnen de ontwikkelingslocaties dienen te worden opgenomen. De gemeentelijke Bouwverordening is van toepassing op het vereiste aantal parkeerplaatsen per locatie. Op het moment dat er bouwplannen worden ontwikkeld, wordt het vereiste aantal parkeerplaatsen berekend. Doorgaans worden hierbij CROW normen toegepast, tenzij daarvan kan worden afgeweken in verband met de doelgroepen, waarvoor de woningen worden gebouwd, de ligging van de nieuwe bebouwing ten opzichte openbaar vervoer e.d. In de toelichting, paragraaf 9.3. Gemeentelijk Beleid, wordt hierbij onder het kopje "Parkeerbeleidsplan" verder op ingegaan. Bestemming MD/ W voormalig joods weeshuis Het behoud van dit gebouw voor maatschappelijke functies staat voorop. Er is eventueel behoefte aan dergelijke functies te combineren met een woonfunctie. Binnen de bestemming MD/W is eventueel een zorghotel mogelijk. Het ziet er voorts naar uit, dat het gebouw naast de functie die het vervult ten behoeve van de verslaafdenzorg onderdak zal gaan bieden aan een gezondheidscentrum met een apotheek. Aangezien een apotheek ook gezien wordt als een vorm van detailhandel, zal dat uitdrukkelijk worden vermeld in de bestemmingsomschrijving voor het voormalige weeshuis. Inrichting Kamerlingh Onnesplein	geen Een apotheek vermelden in de bestemmingsomschrijving voor het voormalige weeshuis.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	Inrichting Kamerlingh Onnesplein Opgemerkt wordt, dat de openbare ruimte ten noorden van het Station Lammerschans bestaat uit grasvelden, parkeerplaatsen en brede stoepen. Deze openbare ruimte is in zijn geheel voor verblijfsgebied bestemd, zodat de groene kinderspeelplaats onzichtbaar is geworden. Verzocht wordt aan deze gronden een groenbestemming te geven. De wijkvereniging is er daarnaast voorstander van om in dit gebied meer groen te realiseren en hieraan de status openbaar park te geven, op het moment dat er parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aan de zuidzijde van het station wordt gerealiseerd.	Het bestaande groen zal als zodanig worden bestemd. Het is verder mogelijk, dat het groen in de toekomst nog wordt uitgebreid. In het kader van een eventueel herinrichtingsplan voor deze omgeving kan deze wens meegenomen worden. Realisering van de Rijn Gouwelijn, met een halte aan de andere kant van de spoorbaan, kan daar inderdaad aanleiding toe geven. Op diverse punten komt deze inspraakreactie voor gedeeltelijke overneming in aanmerking.	Op plankaart 4 zal een bestaand plantsoen in de omgeving van het Kamerlingh Onnesplein worden bestemd als groen (G).
34	<i>Ingebracht door:</i> <u>Tandarts van Westerveld</u> Tandartspraktijk Lammenschansweg 28 Opgemerkt wordt dat er sinds 1981 een tandartspraktijk is gevestigd in het pand Lammenschansweg 28. Sinds 1991 heeft de heer van Westerveld hierin zijn praktijk gevestigd. Het betreffende pand is echter bestemd voor woondoeleinden. Verzocht wordt voor het pand een bestemming voor Gemengde Doeleinden op te nemen conform het geldende bestemmingsplan.	Tandartspraktijk Lammenschansweg 28 Er zal met deze inspraakreactie rekening worden gehouden door aan dit pand de bestemming Gemengde Doeleinden 3 te geven, GD3 op de plankaart. Binnen deze bestemming zijn praktijkruimten toegestaan. Deze inspraakreactie komt voor overneming in aanmerking.	Het pand Lammenschansweg 28 zal aangegeven worden Gemengde Doeleinden 3 (GD3) op plankaart 4.
35	<i>Ingebracht door:</i> Drs. I.Boonstoppel en Mr. A. Bakker  Roomburgschool Deze bewoners zijn het niet eens met de op plankaart aangegeven goothoogte of bouwhoogte van de Roomburgschool. Deze school heeft slechts een hoogte van circa 6,40 m. Een bouwhoogte van 7 m is dus voldoende.	Roomburgschool De maximale hoogte van deze school bedraagt in de huidige situatie circa 7 m, terwijl op de plankaart een maximale goothoogte van 8 m is aangegeven. Het aangeven van een maximale goothoogte maakt het mogelijk een gebouw desgewenst van een kap te voorzien. Deze mogelijkheid willen wij niet uitsluiten voor deze school. De maximale goothoogte op de plankaart kan echter wel teruggebracht worden tot 7 m. Een dergelijke goothoogte is overigens gelijk aan de gangbare goothoogte van eengezinshuizen. Deze inspraakreactie komt voor gedeeltelijke overneming in aanmerking.	Een maximale goothoogte van 7m op de plankaart 5 aangeven voor deze school
36	<i>Ingebracht door:</i> <u>M.R. van der Veen en K.H. van der Burgh</u> Lammenschansweg 46 Opgemerkt wordt, dat dit pand op de	Lammenschansweg 46 Het pand zal een bestemming krijgen voor Gemengde Doeleinden 3. Binnen deze bestemming zijn kantoor- en praktijkruimten	Het pand Lammenschansweg 46 zal aangegeven worden voor Gemengde Doeleinden 3, GD3 op

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	plankaart is aangewezen voor woondoeleinden, terwijl er al sinds de jaren '50 een kantoor/praktijk bestemming op rust.	toegestaan, zonder dat er sprake hoeft te zijn van een aan huis uitgeoefend beroep. Deze inspraakreactie komt voor overneming in aanmerking.	plankaart 4.
37	<i>Ingebracht door:</i> J.L.M. van Heugten, [REDACTED] Beschermd stadsgezicht/ regeling ontwikkelingslocaties/ nokhoogte Deze inspreker vindt het vreemd, dat het nieuwe gedeelte van de Professorenwijk buiten het beschermd stadsgezicht is gelaten, terwijl het fraai aansluit bij de bebouwing aan de andere kant aan de van Brandelerkade. De ruimtelijke kwaliteit van de groen- en waterstructuur is vergelijkbaar met die in het oudere gedeelte en vormt daarmee een stedenbouwkundig geheel. De planvoorschriften voor de ontwikkelingslocaties zijn voorts aldus deze inspreker te ruim geformuleerd, waardoor er te hoge bebouwing kan ontstaan en te dicht op de bestaande bebouwing kan worden gebouwd. Voorts wordt voorgesteld ook een maximale nokhoogte op te nemen, waar tot dusverre uitsluitend een maximale goothoogte is opgenomen.	Beschermd stadsgezicht/ regeling ontwikkelingslocaties/ nokhoogte Zoals hiervoor al uiteengezet is bij de bespreking van de reactie van mevrouw Kooy, komen wijken of gedeelten van welke grotendeels na 1940 zijn gebouwd, nog niet in aanmerking voor een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. In het kader van de bespreking van de inspraakreacties voor wat betreft het beschermd stadsgezicht wordt hier verder op ingegaan. Het bestemmingsplan voor de Zuidelijke Schil strekt zich echter ook uit tot het nieuwere gedeelte van de wijk. Ook daar voor wordt het bestemmingsplan in principe conserverend. De planvoorschriften voor de ontwikkelingslocaties zullen voorts op een aantal punten worden bijgesteld naar aanleiding van deze inspraakreacties. Dit geldt voor het nieuwe gedeelte van de wijk bij de locatie Oppenheimstraat. Aan de planvoorschriften wordt voorts een bepaling toegevoegd, waarmee de maximale nokhoogte wordt geregeld in nieuwe situaties. Deze Inspraakreactie komt voor gedeeltelijke overneming in aanmerking.	De hoogtes en bebouwingsmogelijkheid van de locatie Oppenheimstraat is aangepast door verlaging van het bebouwingspercentage en de maximaal toegestane hoogtes. Er is een nieuwe bepaling aan artikel 3 toegevoegd over de maximale bouwhoogte voor de maximale hoogte van een gebouw (geen monument en evenmin beeldbepalend) bij toepassing van kappen.
	Vreewijk en Tuinstad Staalwijk		
38	<i>Kaarten 1 en 2 Vreewijk</i> Deze reacties hebben grotendeels betrekking op individuele situaties en niet op algemene thema's. 38 <i>Ingebracht door:</i> C.M.W.Pijnacker, E.Melis, A van der Hoogt Groenstrook langs achtertuinen Witte Singel nrs. 54,55,56 Het betreft een reactie afkomstig van de bewoners van de panden Witte Singel 54, 55 en 56. In aansluiting bij de achtertuinen van deze huizen is de strook grond tussen de achtertuinen en het water bestemd voor groenvoorziening. Deze bewoners vinden het gewenst, dat deze strook grond wordt	Groenstrook langs achtertuinen Witte Singel nrs. 54,55,56 De groenstrook ligt in het parkje gelegen tussen de Rijn en Schiekade en de Witte Singel. Het groenstrookje is waardevol als een rustige groene verpozingruimte langs het water en wordt ook in visueel opzicht ervaren als onderdeel van het parkje, dat zich in de breedte uitstrekt langs het water. Het geeft	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	bestemd voor tuin en zij net zoals de bewoners van Witte Singel nrs. 47 tot en met 53 in de gelegenheid worden gesteld deze grond te kopen, zodat hun tuinen uitgebreid kunnen worden tot aan het water.	enige "weidsheid" aan het groen. Gekozen is daarom voor de bestemming groenvoorziening. Door privatisering wordt het parkje verkleind, wat in dit geval niet wenselijk is. Voorts verdient het uit oogpunt van waterbeheer de voorkeur dat de betreffende groenstrook openbaar blijft. Deze inspraakreactie komt niet voor overneming in aanmerking.	
39	<i>Ingebracht door:</i> <u>Stichting Groenhoven 39</u> Huize Groenhoven, Witte Rozenstraat De Stichting Groenhoven heeft het voornemen om op middellange termijn een nieuw zorgcentrum te bouwen op het huidige terrein, omdat het bestaande complex niet meer voldoet aan de eisen van de tijd. Ook vindt er een verschuiving in capaciteit plaats van intramurale naar extramurale zorgverlening. Er moeten daarom voldoende zorgwoningen op het terrein zelf of in directe nabijheid daarvan ter beschikking komen. Verder bestaat er ook behoefte aan de totstandkoming van een dienstencentrum in de nabijheid van het zorgcentrum met daarin behalve gezondheidsvoorzieningen ook een informatiepunt, kinderopvang, een buurtwinkeltje en een restaurant. De impact van deze toekomstige ontwikkelingen voor deze locatie wordt momenteel verder onderzocht, wat kan leiden eind 2006 of in de loop van 2007 tot een aanvraag om het bestemmingsplan te wijzigen..	Huize Groenhoven, Witte Rozenstraat Van de kant van deze stichting geeft men in dit stadium niet aan op welke punten aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan eventueel gewenst is. Het kan zijn dat daarom te zijner tijd aanpassing van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil zal worden verzocht voor de locatie van huize Groenhoven. Uiteraard zal een goede inpassing van deze ontwikkelingen in de wijk dan het uitgangspunt zijn. Zorgwoningen passen overigens nu al binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden en Woondoeleinden. Ten behoeve van de vestiging van een buurtwinkeltje en een restaurant is wel aanpassing van het bestemmingsplan nodig. In het ontwerp-bestemmingsplan zal echter een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om onder andere in de wijk Vreewijk op bescheiden schaal met extra voorzieningen rekening te houden. Zie ook bij de bespreking van de inspraakreactie (5) van de heer P. Bakker. Deze inspraakreactie komt ten dele voor overneming in aanmerking.	Er wordt aan de planvoorschriften een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor extra voorzieningen in de vorm van een winkel, restaurant, atelier, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening e.d. in onder andere Vreewijk.
40	<i>Ingebracht door</i> <u>Pronk Instrumentmakerij 40</u> Witte Rozenstraat 35A/37 Van de zijde van dit bedrijf wordt gewezen op een fout, die gemaakt zou zijn in het nieuwe bestemmingsplan. De bestemmingen van de percelen M7436 en M3326 zijn door elkaar gehaald. Op het eerste perceel, dat op zijn beurt weer is opgesplitst in de percelen M8209 en M8210, bevindt zich namelijk het bedrijf van de heer Pronk. Het betreft het pand Witte Rozenstraat 35a gelegen op een	Witte Rozenstraat 35A/37 Aan Het pand Witte Rozenstraat 35 A, dat op een binnenterrein ligt, zal in de plaats van het pand Witte Rozenstraat 37 een bestemming voor Gemengde Doeleinden 1 worden gegeven. De verwisseling zal op de plankaart ongedaan worden gemaakt. Dit geldt ook voor het bijbehorende binnenterrein, waarop geparkeerd wordt. Deze inspraakreactie komt voor overneming	De plankaart (2) zal worden aangepast voor de percelen Witte Rozenstaat 35A en 37, door omwisseling van de aanduidingen W en GD1.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	binnenterrein. De bedrijfsbestemming is in het voorontwerp Zuidelijk Schil gewijzigd in een woonbestemming. Wel is aan het pand Witte Rozenstraat 37, waarin zich een woonhuis bevindt, een bedrijfsbestemming gegeven. Verzocht wordt de bedrijfsbestemming met parkeermogelijkheid voor het perceel M8210 conform het geldende bestemmingsplan Vreewijk te handhaven.	in aanmerking.	
41	<i>Ingebracht door:</i> <u>De heer G.J. Post van der Molen 41</u> Gerrit Doustraat 4 De heer Post van der Molen is eigenaar van het pand Gerrit Doustraat 4. Aan de voorkant woont hij, terwijl in het achterliggende bedrijfsgedeelte zijn historische drukkerijatelier met bibliotheek is ondergebracht. In het bedrijfsgedeelte worden voorts cursussen en lezingen over drukkerij activiteiten en historische technieken voor groepen gegeven. Deze vestiging is in overeenstemming met het bestemmingsplan Vreewijk. Het totale complex is echter aangewezen voor woondoeleinden. Verzocht wordt ook met een bestemming voor gemengde doeleinden (GD) rekening te houden :	Gerrit Doustraat 4 Het is niet de bedoeling het historische drukkerijatelier niet langer te handhaven in Vreewijk. Een dergelijk kleinschalig bedrijf past binnen een woonwijk. Aan het achtergedeelte van het pand Gerrit Doustraat 4 zal daarom de bestemming Gemengde Doeleinden 1 worden gegeven. Binnen deze bestemming voor Gemengde Doeleinden passen de in de inspraakreactie genoemde activiteiten. Deze inspraakreactie komt voor overneming in aanmerking.	Het achtergedeelte van het perceel Gerrit Doustraat 4 krijgt op de plankaart (2) de bestemming GD1.
42	<i>Ingebracht door:</i> <u>P.J. Bakker 42</u> Meer gemengde functies / Groenhovenstraat 5 De heer Bakker houdt een pleidooi om in het plangebied van de Zuidelijke Schil meer kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van een (tandarts)praktijk, atelier, winkel, schoonheidsspecialist, kinderdagverblijf e.d. toe te laten. Dit verlevendigt de wijk. De panden met hun doorgaans 6 m brede beukmaat lenen zich goed voor een bedrijf aan huis. Hoewel per woning 40 % van de oppervlakte hiervoor mag worden ingericht acht de heer Bakker een nog verdere verruiming gewenst, waarbij desgewenst kamerverhuur kan worden tegen gegaan. Het eigen pand Groenhovenstraat 5, dat	Meer gemengde functies / Groenhovenstraat 5 De wijken in de Zuidelijke Schil hebben in de eerste plaats een karakter van woongebied. Enige menging met kleinschalige niet woonfuncties past wel bij deze wijken. De regeling voor het uitoefenen van een beroep aan huis is al uitgebreid van 30% naar 40%. Bij nieuwe ontwikkelingen op grotere locaties, zoals de Bloemistenlaan, Lorentzhof, Hugo de Grootstraat 31, wordt veelal ook rekening gehouden met de opname binnen het programma van doorgaans kleinschalige niet woonfuncties. Voorts zijn in principe de in de wijk aanwezige niet woonfuncties als zodanig bestemd.	Aan de planvoorschriften wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het toelaten van extra voorzieningen e.d. Goothoogte op de plankaart 1 wordt voor het pand Groenhovenstraat 5 gewijzigd in 11 m Het pand op plankaart 1 aangeven met GD3*

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	voorheen voor 100 % in gebruik was bij de universiteit, heeft een GD 3 bestemming gekregen. Onduidelijk is of de binnenplaats bebouwd mag worden. Dit pand heeft een goothoogte van 11 m, terwijl op de plankaart slechts 10 m staat aangegeven. De kantoorfunctie is slechts toegestaan op de eerste bouwlaag, terwijl dat volgens het huidige bestemmingsplan op elke bouwlaag de kantoorfunctie is toegestaan. Er ontbreekt voorts in het plan een regeling voor het plaatsen van energievoorzieningen op het dak, zoals een windmolen. het Architectenbureau van Hans Bakker wordt verder niet in de bedrijvenlijst en in de Woon- werkbalans genoemd. De heer Bakker wenst dat het huidige bestemmingsplan, waarbij in de Groenhovenstraat maximaal 4 panden kantoorruimte is toegestaan en maximaal 5 panden ingericht mogen worden voor een en tweepersoonshuishoudens blijft gehandhaafd.	Aan de planvoorschriften van het ontwerp-bestemmingsplan zal echter hiernaast nog een wijzigingsbevoegdheid worden toegevoegd, waardoor nog enige uitbreiding mogelijk is in Vreewijk van enige extra kleinschalige niet woonfuncties, die passen in een woonwijk. Zie ook hiervoor bij de bespreking van de inspraakreactie van stichting huize Groenhoven. De binnenplaats mag krachtens het bepaalde in 11.3.5 voor maximaal 30 % worden bebouwd met aanbouwen en bijgebouwen. De goothoogte van 11 m zal op de plankaart worden aangegeven. Het pand Groenhovenstraat 5 krijgt een *-aanduiding, wat betekent dat ook kantoorruimte is toegestaan op de verdiepingen, mits er maar een volwaardige woning in het pand blijft gehandhaafd niet zijnde de kap over minstens 40 % van de beschikbare vloeroppervlakte. Er is geen reden om terug te gaan naar de oude situatie, toen het pand in zijn geheel in gebruik was door de universiteit. Het type woningen is verder niet geregeld. Ten behoeve van het plaatsen van energievoorzieningen op woningen en andere gebouwen zal een vrijstellingsbepaling worden toegevoegd aan artikel 30 van de planvoorschriften. De regeling op basis van het oude bestemmingsplan geeft onvoldoende rechtszekerheid aldus valt af te leiden uit diverse uitspraken van de Raad van State. Deze systematiek, waarbij per straat of gevellengte een maximaal aantal niet woonfuncties werd toegelaten, is daarom losgelaten in de huidige Leidse bestemmingsplannen. Het architecten bureau zal daarnaast in de lijst met niet woonfuncties worden vermeld. Deze inspraakreactie komt voor gedeeltelijke overneming in aanmerking.	Aan artikel 30 een vrijstellingsbepaling toevoegen voor het plaatsen van energievoorzieningen op woningen en andere gebouwen. Het architectenbureau vermelden i n de lijst met niet woonfuncties .
43	ingebracht door:	Witte Rozenstraat 57 en omgeving	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	<u>Dhr Ir. W. Kuyper 43</u> Witte Rozenstraat 57 en omgeving De heer Kuyper is in de eerste plaats van mening, dat de procedure voor het beschermd stadsgezicht afgehandeld dient te worden voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Op het voorontwerp maakt hij ten aanzien van zijn huis en directe omgeving de volgende opmerkingen. • De strook grond langs het water bij de Jan van Goyenkade is ten onrechte aangemerkt als verblijfsgebied en niet als groen; • De tuin bij de woning van de heer Kuyper is in zijn geheel als tuin aangegeven, terwijl het tuingedeelte bij Jan van Goyenkade 44, dat grenst aan de tuin van de heer Kuyper wel voor woondoeleinden is aangegeven, evenals de percelen bij de buurhuizen Witte Rozenstraat 53 en 55. Bij het buurhuis Witte Rozenstraat 55a zijn daarentegen het voor en achterterrein in zijn geheel als tuin aangegeven, terwijl deze gronden, waar weliswaar veel groen aanwezig is, echter wel zijn bestraat. De heer Kuyper verzoekt Het gedeelte van zijn tuin grenzend aan de straat maar niet aan de woonkamer aan te geven voor woondoeleinden en de fouten te herstellen. • Op de plankaart staat voor zijn pand de onjuiste goothoogte van 8 m vermeld; verzocht wordt deze maat te wijzigen in 10 m. De kastanje, die zich op een afstand van minder dan 4 m van zijn woning bevindt is aangegeven op de lijst met waardevolle individuele bomen, terwijl de 4 volgens het vigerende bestemmingsplan Vreewijk monumentale bomen aanwezig in de tuin bij Jan van Goyenkade 44 daarop niet voorkomen. Twee van deze bomen staan in het gedeelte van de tuin, dat bestemd is voor woondoeleinden. Verzocht wordt een en ander te corrigeren.	Bij het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil is rekening gehouden met de eventuele aanwijzing van plangebied tot beschermd stadsgezicht. Het voorontwerp-bestemmingsplan is ook toegezonden voor advies naar de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, zodat met eventuele door die instantie gewenste aanpassingen nog rekening kan worden gehouden, alvorens het bestemmingsplan door de Gemeenteraad wordt vastgesteld. Het is juist wel raadzaam om gelijktijdig de procedures voor het bestemmingsplan en het bestemmingsplan te starten, omdat hierdoor bij de inspraak procedure over de aanwijzing ook al inzicht gegeven kan worden over de consequenties, die de status van het beschermd stadsgezicht heeft voor de ruimtelijke en juridische aspecten van een beschermend bestemmingsplan. De heer Kuyper heeft met zijn opmerking over de groenstrook langs de Vliet gelijk bij de Jan van Goyenkade gelijk. Deze dient op de kaart te worden aangewezen als groenstrook. Er zullen een aantal aanpassingen worden aangebracht bij de tuin- en woondoeleinden bestemmingen bij Witte Rozenstraat 53,55/55a en 57 en Jan van Goyenkade 44. De tuin bij Jan van Goyenkade 44 krijgt grotendeels een tuinbestemming. De tuingedeelten die grenzen aan de openbare ruimten zullen echter in algemeen worden aangewezen voor tuin (T) op de plankaart. Een strook grond aansluitend aan de westgevel van het woonhuis Witte Rozenstraat 57 kan wel een bestemming voor woondoeleinden krijgen, zodat op deze zone de regeling voor de oprichting van bijgebouwen van toepassing is. De goothoogte voor het pand Witte Rozenstraat 57 zal worden gewijzigd in maximaal 10 m. De lijst met waardevolle bomen zal worden aangevuld. Het zelfde geldt voor de cultuurhistorische kaart. Ontbrekende waardevolle bomen zullen daarop alsnog worden aangegeven.	Geen De groenstrook tussen de Vliet en de bestrating van de Jan van Goyenkade wordt op de plankaart 2 als zodanig bestemd. Op de plankaart 2 vinden een aantal aanpassingen plaats binnen de tuinbestemmingen bij de hiernaast genoemde panden. De goothoogte van Witte Rozenstraat 57 zal gewijzigd worden in maximaal 10 m Bomenlijst aanvullen en de Cultuur-historische kaart 2.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
		Deze inspraakreactie komt voor gedeeltelijke overneming in aanmerking.	
44	<i>Ingebracht door:</i> Bilderdijkstraat 6 en omgeving De heer L. Beijen 44 De heer Beijen wijst op de gezamenlijke aankoop in 2000 van de binnentuin van de universiteit tussen de Vreewijkstraat, Bilderdijkstraat, Witte Singel en Jan van Goyenkade door omwonenden. Deze gronden zijn in het voorontwerp grotendeels bestemd als tuin. Verzocht wordt echter hierbij ook het perceelsgedeelte achter Bilderdijkstraat 6 te betrekken, dat behoorde ook tot de universiteitstuin. De zich daarop bevindende gebouwtjes zijn verdwenen. Ook zouden de huidige bewoners geen bezwaar hebben tegen een tuin bestemming. <u>Vreewijkstraat 1</u> De heer Beijen wijst op de poort naast het pand Vreewijkstraat 1. Deze zou ten onrechte niet op de plankaart staan aangegeven als overbouwing. Voorschriften <i>Peil:</i> De heer Beijen acht de bepaling in artikel 2.1.1. verwarrend. Enerzijds staat daarin, dat het peil wordt bepaald door de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst. Anderzijds staat daarin dat deze hoogte 20 mm bedraagt. Dit leidt tot verwarring als de hoogte van de begane grondvloer bijvoorbeeld 30 cm bedraagt. <u>Monumentale bomen:</u> Ten onrechte is er geen vrijstellingsmogelijkheid van de bepaling in artikel 5, lid 1, dat de afstand van de nog op te richten bebouwing tot een monumentale boom minimaal 8 m dient te bedragen. <u>Splitsing van hoofdgebouwen</u> De heer Beijen vindt de vrijstellingspaling in artikel 9.4.1 over het splitsen van hoofdgebouwen onbegrijpelijk, aangezien artikel 9.3.2 gaat over het plaatsen van gebouwen in de zijgevels. <u>Vrijstellingsprocedure</u> De verwijzing in de artikelen naar de procedure bepalingen in artikel 31 is overbodig, omdat dat al uit artikel 31 zelf volgt. Bovendien wordt bij de vrijstellingen in hoofdstuk 2 daar niet naar verwezen.	Bilderdijkstraat 6 en omgeving Het betreffende perceelsgedeelte van de universiteitstuin, dat nu is toegevoegd aan de achtertuin van Bilderdijkstraat 6, zal een bestemming voor tuin (T op de plankaart) krijgen evenals reeds is voorzien voor het andere gedeelte van de voormalige universiteitstuin. Het door de heer Beijen bedoelde poortje zal als overbouwing worden aangegeven op de plankaart. <u>Peil</u> Hiermee wordt bedoeld, dat voor het geval de hoofdtoegang lager ligt dan 20 mm boven het niveau van de aangrenzende straat in elk geval vanaf een hoogte van 20 mm. boven straatniveau de hoogte wordt berekend. Omgekeerd geldt hier, dat als de hoofdtoegang hoger ligt, toch gemeten wordt vanaf 20 mm boven straatniveau. <u>Monumentale bomen</u> Er is alsnog een vrijstellingsbepaling toegevoegd om op kortere afstand dan 8 m van een monumentale boom bebouwing op te richten, indien zulks uit een oogpunt van een goede Ruimtelijke Ordening gewenst is en dit niet onaanvaardbaar is voor de instandhouding van de desbetreffende boom. Dit is bijvoorbeeld van belang bij herbouw van een huis in een straat, waarin monumentale bomen zich op een kortere afstand dan 8 m van een bestaande huizenrij bevinden. Ook is hierdoor eventueel herplant mogelijk op een kortere afstand dan 8, indien een waardevolle boom als gevolg van ziekte zou worden verwijderd. <u>Splitsing van hoofdgebouwen</u>	Het achterste gedeelte van de tuin bij Bilderdijkstraat 6 krijgt op plankaart 2 een tuin (T) bestemming Overbouwing aangeven op plankaart 2 bij Vreewijkstraat 1. Toevoegen vrijstelling aan artikel 5 voor het oprichten bebouwing op kortere afstand dan 8 m vanaf een monumentale boom Consequent verwijzen bij

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	<u>Woonschepen:</u> Uitsluitend, waar dat op de kaart staat aangegeven zijn volgens artikel 22.2.1 woonschepen toegestaan. Iemand die wil weten, hoe breed een woonschip moet zijn moet dat nameten. Het is praktischer de breedte van een woonschip op te nemen in de voorschriften. Overigens concludeert de heer Beijen dat circa 60 % van de breedte van de Vliet vrij moet blijven. De heer Beijen wijst tenslotte nog op een aantal kennelijke tekstuele slordigheidfoutjes in de planvoorschriften.	Er wordt vrijstelling verleend om te bouwen in de op de kaart aangegeven zijdelingse perceelsgrens. Er ontstaan hierbij nieuwe zijdelingse perceelsgrenzen. <u>Vrijstellingsprocedure</u> De verwijzing naar de procedurebepalingen zal overal consequent worden vermeld. Het is bedoeld als middel om de leesbaarheid te vergemakkelijken. <u>Woonschepen</u> De breedte en lengte van woonschepen worden al geregeld in het ligplaatsenplan en een uitvoeringsbesluit van de Woonschepenverordening uit 2000 en niet in het bestemmingsplan. Daarin wordt slechts aangegeven, waar ligplaatsen zijn toegestaan in het plangebied. De door de heer Beijen geconstateerde tekstuele slordigheidfoutjes zullen worden verbeterd. Deze inspraakreactie komt voor gedeeltelijke overneming in aanmerking.	vrijstellingen in de planvoorschriften naar procedurebepalingen. De planvoorschriften zullen op kleine foutjes verbeterd.
45	<u>Ingebracht door:</u> <u>Het Wijkcomité Vreewijk 45</u> Vreewijk algemeen, groenstrook Jan van Goyenkade Het wijkcomité kondigt aan dat het comité op een aantal punten nog bezwaar zal maken tegen het voorontwerp bestemmingsplan, zoals het verdwijnen van de groenstrak langs de Jan van Goyenkade. Door een bestuurswisseling is wenselijk enig uitstel te krijgen voor het indienen van een uitgebreidere reactie.	Vreewijk algemeen, groenstrook Jan van Goyenkade De groenstrook zal alsnog op de plankaart worden aangegeven. Een nadere reactie van het wijkcomité is verder uitgebleven. Aan deze inspraakreactie wordt dus tegemoet gekomen.	De langs het water van de Vliet aanwezige groenstrook bij de Jan van Goyenkade zal alsnog op de plankaart worden aangegeven.
	Tuinstad/Staalwijk -- Plankaart 3 De meeste reacties, in totaal 12 brieven hebben betrekking op het wijzigingsgebied voor woningbouw voor de huidige bedrijvenlocatie aan de Bloemistenlaan. De overige 6 reacties hebben betrekking op allerlei verschillende onderdelen.		
46 47 48 49	Thema F wijzigingsgebied Bloemistenlaan <u>Ingebracht door: 46</u> <u>Mw.C.C.P.W. Berbee-Mentink;</u> <u>A.G.B.M. Feuth en K. Das,</u> <u>Fam. W.J. de Jong</u>	Ten aanzien van het programma voor het wijzigingsgebied kan het volgende worden opgemerkt. Aantal woningen In het geldende bestemmingsplan Tuinstad/Staalwijk was ook reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die voorzag in woningbouw op deze locatie.	Er zullen randvoorwaarden worden opgenomen over de afstemming van het wijzigingsplan op de omgeving, zodat daarin aangegeven zal worden, hoe rekening zal worden gehouden met belangen

Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
bewoners Zoeterwoudessingel 22, [REDACTED] [REDACTED] mevrouw L.M.J. Mattie-de Boer [REDACTED] E.C. de Wijkslot- Vinke, [REDACTED] ET Korthof [REDACTED] Familie Brouwer [REDACTED] C. Bertona [REDACTED] A.K. van Vuuren [REDACTED] Aantal woningen Diverse bewoners van de Bloemistenlaan en Zoeterwoudsesingel in de omgeving van het wijzigingsgebied voor de bestaande bedrijvenlocatie aan de Bloemistenlaan zijn bezorgd over de ontwikkelingsmogelijkheden voor de 40 woningen in dit gebied. Hoogtes Langs de Bloemistenlaan is een maximale goothoogte toegestaan van 10 m. Dit betekent volgens deze bewoners, dat een totale hoogte mogelijk is van 15 m en langs de Bloemistenlaan een flatgebouw in 3 à 4 bouwlagen kan worden gerealiseerd. Zulke bebouwing past niet langs de Bloemistenlaan en een potentieel beschermd stadsgezicht. Ook zijn zij bevreesd voor de extra parkeerdruk die ontstaat voor de wijk door een uitbreiding met 30 tot 40 woningen. <i>Ingebracht door:</i> <u>mevrouw M.J.Th. Mentink 47</u> Verplaatsing bedrijven, hoogtes, aantal woningen Mevrouw Mentink is van mening, dat in het voorontwerp-bestemmingsplan ten onrechte geen duidelijke keuze is gemaakt voor verplaatsing van de tegelhandel en wasserij, terwijl het gaat om bedrijven die veel overlast veroorzaken. Daarnaast vraagt zij zich af, hoe in het kader van de wijzigingsbevoegdheid het aantal van 40 woningen tot stand is gekomen en hoe de verhouding is met de bestemming Gemengde Doeleinden 2. Zijn er ook 40 kleine bedrijfjes mogelijk. Verder	Daarin werd uitgegaan van minimaal 30 en maximaal 40 woningen. In de verkavelingstudie, die destijds werd gemaakt, bestond het grootste deel uit eengezinshuizen. Het aantal woningen wordt verder bepaald door de oppervlakte van de locatie. Deze bedraagt circa 6000 m². Naar aanleiding van de inspraakreacties is een nadere stedenbouwkundige studie gemaakt van de locatie. Daaruit blijkt dat een aantal van 40 woningen goed haalbaar is. In de planvoorschriften zal echter geen maximaal aantal woningen meer worden genoemd maar een maximaal bebouwingspercentage. Verwezen kan worden naar de bespreking van de inspraakreactie van de Tegelhandel BV aan het slot van het thema wijzigingsgebied Bloemistenlaan. Hoogtes Een algemene goothoogte van 10 meter past niet in de schaal en structuur van de wijk die overwegend bestaat uit twee lagen met een kap. Met name de schaalsprong tussen de bestaande bebouwing aan de Prinses Wilhelminastraat, één laag met kap, en de goothoogte van 10 m zou veel te groot zijn. Bebouwing in twee bouwlagen met een kap of dakopbouw sluit goed aan op de bestaande bebouwing. Kenmerkend is echter wel in de wijken van de Zuidelijke Schil, dat er regelmatig iets hogere panden voorkomen in een straat. Incidenteel kan daarom wel een goothoogte worden toegepast van 10 m langs de Bloemistenlaan. Het parkeren dient overwegend ondergronds te worden opgelost. In de praktijk kan dit betekenen, dat zulks plaats vindt in een bouwlaag die gedeeltelijk ondergronds kan liggen en voor een gedeelte bovengronds. De maximale goothoogte van 7 m zal om een dergelijke oplossing niet bij voorbaat te blokkeren met maximaal 1 m kunnen worden verhoogd. Daarnaast wordt er nieuwe bepaling toegevoegd aan de planvoorschriften, waardoor de maximale hoogte bij afdekking van de nieuwbouw met een kap of dakopbouw niet meer dan 3,50 m hierboven mag uitrijzen. De bestemming Gemengde Doeleinden 2, waarbij gedacht wordt aan werk/woonpanden zijn uitsluitend toegestaan binnen een zone van 25 m uit grens met de Bloemistenlaan.	als privacy, bezonning en ontsluitingspaden. De maximale goothoogte wordt teruggebracht tot 7 m met uitzondering van terreinoppervlak van max. 400 m² aan de Bloemistenlaan, waar een goothoogte van max. 10m mogelijk is. Er is een regel om voor panden met een max. goot-hoogte met 1 m te verhogen t.b.v. (ten dele) ondergronds Parkeren. Aan artikel 3 "kappen" wordt een bepaling toegevoegd over de maximale bouwhoogte van gebouwen, die geen status hebben als monument of beeldbepalend pand nl. dat deze niet meer dan 3,5 m hoger mag zijn dan de toegestane maximale goothoogte. De beschrijving in de toelichting zal worden bijgesteld op het punt aan de hand van de aangepaste randvoorwaarden. In artikel 32.1.1. (nieuw 33) de bepaling sub a met een maximaal aantal woningen vervangen door een bepaling, waarin een maximaal bebouwingspercentage is opgenomen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	wijst zij er op, dat de goothoogte van huizen tegenover de bedrijven slechts 5,30 m bedraagt in plaats van 8 m, zoals nu op de kaart staat aangegeven. Zij maakt daarom bezwaar tegen de maximale goothoogte van 10 m langs de Bloemistenlaan en 7m 20 m vanaf de Bloemistenlaan. Tenslotte wijst zij nog op een fout op blz.53 van de toelichting waarin een hoogte wordt genoemd van 15 m. <i>Ingebracht door;</i> <u>de heer Mr. P.C. van Lent 48</u> Aantal woningen, hoogtes, toegangsweg Zoeterwoudsesingel De heer van Lent vindt de in het plan opgenomen goothoogtes te hoog. De corridor naar de Zoeterwoudsesingel zou niet voor bedrijven moeten worden bestemd, maar uitsluitend als verkeersgebied voor voetgangers en fietsen. Overigens wenst de heer van Lent deze grond zelf aan te kopen om zijn tuin te kunnen uitbreiden. Het aantal van 40 woningen acht hij verder te hoog. Kleinschalige niet woonfuncties zijn alleen aanvaardbaar langs de Bloemistenlaan in combinatie met woonhuizen. Het zou echter nog beter zijn deze functie uit te sluiten. Verder acht hij alleen woningbouw in de vorm van eengezinshuizen aanvaardbaar. Appartementen moeten worden uitgesloten.	Aan de inspraakreacties met betrekking tot de hoogtematen is gedeeltelijk tegemoet gekomen. Verplaatsing bedrijven Tot dusverre is het nog niet mogelijk geweest uit te gaan van een directe verplaatsing van de bedrijven van de Bloemistenlaan. Er wordt echter wel gezocht in overleg met de betreffende bedrijven naar een alternatieve locatie binnen de stad. Het is dus wel de bedoeling, dat de betreffende bedrijven binnen de komende planperiode zijn vertrokken. Gelet hierop zal voor deze gronden naar verwachting, zodra er meer duidelijk is over de verplaatsing, een ontwerp wijzigingsplan worden opgesteld voor een herontwikkeling van deze met woningbouw en enkele passende niet woonfuncties, zoals een praktijkruimte, architectenbureau . De bedrijfsbestemming zal hierbij dan vervallen. Zoals blijkt uit de bespreking van de reactie van de Tegelhandel bestaat er van die kant wel bereidheid voor een verplaatsing. De verplaatsing van de bedrijven is verder afhankelijk van de opbrengsten van de herontwikkeling van de onderhavige locatie. Er is daarom voor gekozen de staande situatie conserverend te bestemmen en via een wijzigingsbevoegdheid een betere herontwikkeling mogelijk te maken. De maximale goothoogte van de woningen langs de Bloemistenlaan die zich bevinden tegenover het wijzigingsgebied, zal gecorrigeerd worden en teruggebracht worden tot maximaal 6 m. De foutief vermelde maat van 15 m in de toelichting op blz, 53 voor de mogelijke nieuwbouw aan de Bloemistenlaan zal worden verbeterd Aan deze inspraakreactie wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Toegangsweg Zoeterwoudsesingel De toegangsweg vanaf de Zoeterwoudsesingel hoort bij het bedrijfsterrein. Het is voor de ontwikkeling van de locatie gewenst, de door de heer van Lent bedoelde corridor daarbij te betrekken. Bij het opstellen van een wijzigingsplan zal	van 50 % met 10 % extra ten behoeve van bebouwing met een hoogte tot 4m . Op plankaart 3 zal voor het huizenblok Bloemistenlaan 33-45 een maximale goothoogte aangegeven worden van 6 m. De hoogtemaat in de toelichting van 15 m zal vervangen worden door een nokhoogte van maximaal 11,5 m en ten dele maximaal 13,5 m.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	<i>Ingebracht door:</i> <u>de Tegelhandel BV 49</u> Tegelhandel BV Van de kant van de firma de Tegelhandel BV kan men zich in algemeen wel vinden in de wijzigingsbevoegdheid voor de bedrijfsbestemming van de locatie Bloemistenlaan 50A en 51 tot woongebied. Deze firma kan echter nog niet bepalen of het opgenomen woningaantal en voorgeschreven maximale goothoogtes toereikend zijn om in financieel opzicht tot een optimale invulling te kunnen komen. Zij verzoekt daarom nog enig uitstel te verkrijgen voor een nadere reactie.	de functie van dit stuk grond nader worden bepaald. Naar verwachting zal deze strook dienst doen als toegang naar het woongebied. Zoals hiervoor is opgemerkt leent de locatie zich goed voor de bouw van eengezinshuizen. De bouw van een bepaald aantal appartementen binnen de hierboven beschreven uitgangspunten, moet echter niet bij voorbaat worden uitgesloten. De niet woonfuncties mogen voorts alleen binnen een zone van 25 m gemeten vanuit de Bloemistenlaan worden gesitueerd. Het aantal woningen de mogelijke hoogtes zijn hiervoor al besproken. Door aanpassing van de hoogtematen is gedeeltelijk aan deze inspraakreactie tegemoet gekomen. Tegelhandel BV Naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft er nader overleg plaats gevonden met vertegenwoordigers van deze firma over hun ideeën over de nadere invulling van deze locatie. De verplaatsing van deze firma is in de eerste plaats afhankelijk van het vinden van een geschikte alternatieve locatie in Leiden. Daarin zijn de bedrijven tot dusverre nog niet geslaagd Voorts is uitgelegd, dat er voor een herinvulling van de locatie rekening moet worden gehouden met een goede inpassing in de omgeving. De hoogte van de bebouwing dient daarop aan te sluiten. Afgezien hiervan is in de bepalingen van deze wijzigingsbevoegdheid rekening gehouden met een gedifferentieerde invulling van het gebied, waarbij ook diverse andere functies dan wonen zijn toegestaan langs de Bloemistenlaan, zoals kantoor- en praktijkruimten. In de voorschriften zal voorts geen aantal woningen meer worden genoemd maar een maximaal bebouwingspercentage. Dit bedraagt maximaal 50 %. Hiervan mag met 10 % worden afgeweken tot maximaal 60 % ten behoeve van bebouwing met een hoogte van niet meer dan 4 m voor de realisering van aanbouwen, bijgebouwen, e.d. en (gedeeltelijke) ondergrondse parkeervoorzieningen. Wel zal aan dit artikel met de wijzigingsbevoegdheden worden toegevoegd, dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van het	Zie hierboven, een maximaal aantal woningen vervalt. Wel zal er aan deze wijzigingsbevoegdheid een andere eis worden gekoppeld ten aanzien van het type woningen en de minimale oppervlakte van een woning. dat

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
		type en de minimale oppervlakte van de woningen. Aan deze inspraakreactie is gedeeltelijk tegemoet gekomen.	
50	<u>Ingebracht door:</u> <u>Mevrouw M.M.Lingsma</u> 50 Zoeterwoudsesingel 7 Mevrouw Lingsma deelt mee, dat zij eigenaar is van het pand Zoeterwoudsesingel 7. Het pand wordt voor een deel door haar en haar partner bewoond voor een ander deel aan een aantal bedrijven verhuurd. Het pand is in het voorontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil echter uitsluitend bestemd voor woondoeleinden. Zij maakt er bezwaar tegen, als de huidige bestemming woning/bedrijfspand komt te vervallen.	Zoeterwoudsesingel 7 Het pand Zoeterwoudsesingel 7 zal alsnog een bestemming krijgen voor Gemengde Doeleinden 3. Binnen deze bestemmingsomschrijving mag de begane grond van het betreffende pand ingericht worden voor publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, kantoren en ateliers. Er is voorts nog een vrijstellingsmogelijkheid in artikel 11.4.1 opgenomen voor uitbreiding naar de verdiepingen, mits er minmaal een volwaardige verdieping ten behoeve van woondoeleinden blijft gehandhaafd. Dit betekent dat minimaal 40 % van de oppervlakte van het pand, de kap niet meegerekend een woonfunctie moet behouden. Deze inspraakreactie komt voor overneming in aanmerking.	Zoeterwoudsesingel 7 op plankaart 3 aanduiden met GD3.
51	<u>Ingebracht door:</u> <u>Dennis Ouwehand en Elona Moerdijk</u> 51 <u>en Roelf Gravemeijer en Dieu-Donnée Janken</u> 51 Pieter de la Courtstraat 62 en 66 Volgens het voorontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil mag de maximale bouwhoogte van de panden Pieter de la Courtstraat 58 t/m 66 niet meer bedragen dan 8 m. In het geldende bestemmingsplan is een maximale goothoogte opgenomen van 7 m. Hierdoor was het mogelijk de huizen aan de Pieter de la Courtstraat te voorzien van een dakopbouw, dat is niet mogelijk met een bouwhoogte van 8 m. De huidige bouwhoogtes bedragen 6,10m en met een dakopbouw minimaal 9,10 m. Voor de omliggende huizenblokken aan de Pieter de la Courtstraat, Resedastraat, Lammenschansweg, Koninginnelaan, Leliestaat is in het voorontwerp een maximale goothoogte opgenomen van 8m. Voorts is het hoekpand Pieter de la Courtstraat 68 al voorzien van een dakopbouw. De bewoners van de panden Pieter de la Courtstraat 62 en 66 wensen gelet hierop hun woning uit te breiden met een dakopbouw. Een schetsplan hiervoor is	Pieter de la Courtstraat 62 en 66 De maximale goothoogte van 7 m uit het geldende bestemmingsplan Tuinstad Staalwijk, zal alsnog aangegeven worden op de kaart, zodat op de panden Pieter de la Courtstraat 62 en 66 een kap kan worden gebouwd. Een goothoogte van 8 m is niet vereist om een dakopbouw te kunnen maken. Deze inspraakreacties komen voor overneming in aanmerking.	Bij de panden Pieter de la Courtstraat 58 t/m 66 een maximale goothoogte aangeven van 7m op plankaart 3.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	bijgevoegd. Verzocht wordt in het bestemmingsplan in plaats van een maximale bouwhoogte van 8 m een maximale goothoogte van 8 m voor dit huizenblok aan te geven op de kaart		
52 /1	<i>Ingebracht door</i> <u>Woningbezit woningbouwvereniging de Sleutels van Zijl en Vliet 52/1</u> Renovatie sociale huurwoningen In het plangebied van de Zuidelijke Schil bevinden zich circa 500 sociale huurwoningen in eigendom van bovenvermelde woningbouwvereniging. Hiervan zijn er circa 300 aangewezen als beeldbepalende panden. De meeste woningen zijn gebouwd in de periode 1924 en 1925. Zij voldoen niet aan de huidige kwaliteitseisen. Voor een blokje aan de Schelpenkade 54 t/m 59 is inmiddels een vervangend nieuwbouwplan gemaakt voor woningen met een vergelijkbare verschijningsvorm dan de woningen waarvoor een sloopbesluit is verleend op 26 april 2005. Verzocht wordt echter voor deze woningen een panddiepte op te nemen van 11 m in plaats van 9 m. De woningbouwvereniging gaat op korte termijn onderzoek doen naar de verbetering van de woningen gelegen tussen de Herenstaat, Pieter de la Courtstraat en de Lammenschansweg. Behalve renovatie kan de conclusie zijn dat sloop en nieuwbouw de enige optie is. Verzocht wordt hiermee rekening te houden in het bestemmingsplan de Zuidelijke Schil.	Renovatie sociale huurwoningen Van de kant van de Woningbouwvereniging Ons Doel is eveneens de bezorgdheid uitgesproken over de beperkingen, die een conserverend bestemmingsplan voor renovatieplannen met zich mee kan brengen. Over dit onderwerp vindt dan ook overleg plaats met de woningbouwverenigingen. Desgevraagd kon al worden uiteengezet, dat het samenvoegen van beneden en bovenwoningen niet wordt belemmerd door het bestemmingsplan. Diverse woningen, waarvan het de bedoeling is die te renoveren zijn echter niet beeldbepalend, zoals de woningen aan de Seringenstraat. Vervangende nieuwbouw is hierbij toegestaan, als die past in het bestemmingsplan. Uit de bestaande stedenbouwkundige structuur kunnen echter wel bij nieuwbouw beperkingen voortvloeien, zoals de afstanden tot andere huizencomplexen. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is aan de planvoorschriften voorts nog een vrijstellingsbepaling toegevoegd, waardoor uitbreiding aan de achterzijde bij mogelijk wordt van bepaalde aaneengesloten bouwblokken met maximaal 2 m, mits zulks niet onevenredig nadelig is voor de omringende woonbebouwing. Aan woningen met meer diepte zou in een aantal gevallen behoefte bestaan. Voorts zijn volgens de specifieke bepalingen opgenomen in de artikelen 3, 4 en 5 van de planvoorschriften binnen zekere grenzen aanpassingen van beeldbepalende panden mogelijk. Hierbij is zelfs vervangende nieuwbouw in bepaalde situaties toegestaan. Deze inspraakreactie komt voor gedeeltelijke overneming in aanmerking.	Toevoegen aan artikel 30 van de planvoorschriften een vrijstellingsbepaling voor uitbreiding van bouwblokken aan de achterzijde met maximaal 2m, onder bepaalde randvoorwaarden in verband met o.a. het behoud van een minimale lengte van de tuin.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
53	<i>Ingebracht door:</i> A.F.B.J. Bik 53 Bouwhoogte Buitenruststraat 13 en omgeving De heer Bik brengt naar voren dat voor het pand Buitenruststraat 13 gelegen achter zijn woonhuis Schelpenkade 43 ten onrechte geen maximale bouwhoogte is opgenomen. Uitbreiding van genoemd pand met een dakopbouw zou het daglicht en zonlicht in zijn woning ontnemen. Voorts staat de schuur van zijn woonhuis aan de Schelpenkade 43 ten onrechte ingetekend op de plankaart bij het woonhuis Buitenruststraat 13. Bij diverse panden aan de Stadhouderslaan en de Valdezstraat staan maximale goothoogtes aangegeven, in plaats van maximale bouwhoogten. Hierdoor zijn ongewenste dakopbouwen mogelijk op panden, die al 10 m hoog zijn.	Bouwhoogte Buitenruststraat 13 en omgeving De maximale goothoogte van het pand Buitenruststraat 13 bedraagt 7m. Het voorontwerp bestemmingsplan laat toe dat dit pand eventueel van een kap wordt voorzien. In het ontwerp bestemmingsplan wordt voorts een aanvullende bepaling opgenomen, dat hierbij de maximale goothoogte met niet meer dan 3,5 m mag worden overschreden. Volgens het bestemmingsplan Tuinstad/Staalwijk is eveneens een maximale goothoogte toegestaan van 7m, waarbij het pand nog 4 m hoger mag worden bij het afdekking met een kap. Daarnaast zal aan artikel 8 worden toegevoegd, dat B & W nadere eisen kunnen stellen aan de helling van een kap in verband met de bezonning van woningen in de directe omgeving. De schuur zal worden opgenomen bij het perceel Schelpenkade 43. Voor wat betreft panden aan de Stadhouderslaan en de Valdezstraat, die uit drie bouwlagen bestaan, zal op de plankaart een maximale bouwhoogte van 10 m worden aangegeven, zoals al bij vergelijkbare huizenblokken in de omgeving o.a. aan de Schelpenkade in het voorontwerp was vastgelegd. Verhoging van die betreffende panden is niet gewenst.	Aan artikel 3 “kappen” wordt een bepaling toegevoegd over de maximale bouwhoogte van gebouwen, die geen status hebben als monument of beeldbepalend pand, met daarin opgenomen dat de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m boven dan de toegestane maximale goothoogte mag uitkomen. Toevoegen aan artikel 8 dat B & W nadere eisen kunnen stellen aan de helling van een kap in verband met de bezonning van woningen in de directe omgeving. Op plankaart 3 de schuur van Schel-penkade 43 opnemen binnen de subbestemming tuinen gedeeltelijk bebouwd. Een maximale bouwhoogte aangeven van 10 m aan de Stadhouderslaan en Valdezstraat.
	Bouwhoogtes, goothoogtes, <i>Ingebracht door:</i> de heer Ing.M.P.W. Vink 54 bebouwingsvlakken Magdalena Moonsstraat en omgeving Gewezen wordt op een aantal aspecten , waarin het bestemmingsplan incompleet dan wel incorrect is, aldus de heer Vink; <u>a.Plankaart 3 incompleet qua maximale bouwhoogtes:</u> Op de plankaarten ontbreken vaak de maximale bouwhoogtes. In het geldende bestemmingsplan is hiervoor wel een algemene bepaling opgenomen; doorgaans de goothoogte vermeerderd met 4 m . Door het ontbreken van een regeling hiervoor in dit nieuwe plan is een maximale hoogte van 15 meter mogelijk volgens de aanvullende regeling in de Bouwverordening. Verzocht wordt per bouwvlak maximale hoogte maten	bebouwingsvlakken Magdalena Moonsstraat en omgeving <u>a.Plankaart 3 incompleet qua maximale bouwhoogtes:</u> Ten aanzien van de kappen kan worden opgemerkt, dat artikel 3 van de planvoorschriften is aangevuld met een bepaling dat voor panden zonder status van monument of beeldbepalend pand, zoals de meeste panden aan de Magdalena Moonsstraat, geldt dat de maximale goothoogte met maximaal 3,5 m mag worden vermeerderd door toepassing van een kap. Voor beeldbepalende panden en monumenten geldt dat bestaande kapvormen	Aan artikel 3 “kappen” wordt een bepaling toegevoegd over de maximale bouwhoogte van gebouwen, die geen status hebben als monument of beeldbepalend pand nl. dat deze niet meer dan 3,5 m hoger mag zijn dan de toegestane maximale goothoogte.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	aan te geven. <u>b. Plankaart 3 incorrect qua aangegeven goothoogte:</u> De heer Vink wijst er voorts op dat er in diverse gevallen onjuiste goothoogtes staan aangegeven op de plankaart. Voor bijvoorbeeld Magdalena Moonsstraat is een maximale goothoogte opgenomen van 8 m, terwijl de werkelijke goothoogte 6,5 m is. Daarentegen zijn voor de panden Magdalena Moonsstraat 84/86, die hoger zijn een goothoogte opgenomen van 7 m. Deze incorrectheden kunnen tot ongewenste uitbreidingen leiden. Verzocht de werkelijke goothoogtes aan te geven. <u>c. Bebouwingsvlakken incorrect</u> Volgens de heer Vink bestaat het buurtje rondom de Magdalena Moonsstraat uit diverse bouwblokken die op begane grond niveau gesloten zijn, maar daarboven open zijn. Hierdoor zijn er doorkijkmogelijkheden en is er sprake van een zekere ruimtelijke openheid. Op de plankaart zijn diverse van zulke situaties opgenomen binnen het bebouwingsvlak, waardoor het mogelijk wordt deze open hoeken vol te bouwen. De heer Vink vindt dit ongewenst. <u>d. Bebouwingsvlakken incompleet</u> Op de plankaart staan meestal per straat doorgaande bouwblokken aangegeven. Aan de Magdalena Moonsstraat komen echter verschillende typen woningen voor in kleinere blokken met afwisselende goothoogten. Deze overgangen in woningtypen zijn echter niet afleesbaar van de kaart, zoals bij de huisnummers nrs 33/333a, 45/47 en 88/90. Verzocht wordt deze overgangen aan te geven. <u>e. Inperking mogelijkheid dakopbouwen op woningen</u>	al voldoende zijn beschermd in artikel 3 van de plan- voorschriften, dat uitgaat van handhaving van de bestaande kapvormen. <u>b. Plankaart 3 incorrect qua aangegeven goothoogte:</u> Er zal een maximale goothoogte van 7 m worden aangegeven voor de betreffende panden aan de Magdalena Moonsstraat. De goothoogte van het pand Magdalena Moonsstraat 96 wijkt volgens onze constatering hier nauwelijks van af. Er worden maximale goothoogten opgenomen in het bestemmingsplan waarbinnen met een zekere marge rekening is gehouden. Bij kleine afwijkingen in goothoogten kunnen daarom panden de zelfde goothoogte maat aanduiding krijgen op de plankaart. De panden gelegen aan de Magdalena Moonsstraat zijn in het algemeen niet beeldbepalend. Voorzover daarvan wel sprake is, zijn er in artikel 4 van de planvoorschriften nog extra beschermende bepalingen opgenomen tegen veranderingen aan dergelijke panden. <u>c. Bebouwingsvlakken incorrect</u> Op de plankaart zijn in een aantal gevallen ten onrechte bijgebouwen en aanbouwen opgenomen binnen de hoofdbebouwing. Waar nodig zal voor wat betreft deze aspecten plankaart 3 worden verfijnd. <u>d. Bebouwingsvlakken incompleet</u> De goothoogteverschillen in de Magdalena Moonsstraat zijn zo gering, dat een maximale goothoogte van 7 m hierop in het algemeen van toepassing kan worden verklaard. Zoals hiervoor al is vermeld, zijn er voor beeldbepalende panden daarnaast nog extra beschermende bepalingen opgenomen.	In het algemeen uitgaan van een maximale goothoogte van 7m aan de Magdalena Moonsstraat. Plankaart 3 corrigeren op incorrectheden tussen hoofdgebouwen en aanbouwen + bijgebouwen. Op plankaart 3 voor het gedeelte van de Magdalena Moonsstraat tussen de Stadhouderslaan en de Schelpenkade een goothoogte opnemen van 7 m.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	De heer Vink wijst er op dat in het rijtje Magdalena Moonsstraat 46 t/m 88 reeds een zestal identieke dakopbouwen zijn gerealiseerd. Deze dakopbouwen zijn voor de omgeving aanvaardbaar en niet storend uit het oogpunt van zonlicht derving. Een drietal, waarvoor vergunning is verleend komt er nog bij. De bouwhoogte van het pand Magdalena Moonsstraat 62/64 bedraagt echter slechts 8 m. Dit is ongewenst, omdat hierdoor geen dakopbouw meer mogelijk is.	<u>e. Inperking mogelijkheid dakopbouwen op woningen</u> Er zal in het algemeen uitgegaan worden van een maximale goothoogte van 7 m. Hierbij zijn kappen, mits niet hoger dan 3,50 m, in het algemeen toegestaan. Dit geldt ook voor de pand Magdalena Moonsstraat 62/64. Deze inspraakreactie komt op diverse punten voor overneming in aanmerking.	
52 /2	<u>Ingebracht door:</u> <u>Woningbouwvereniging Ons Doel 52/2</u> Locatie Pioenstraat/Leliestraat Van de kant van deze woningbouwvereniging wordt mede gedeeld, dat zij het voornemen heeft haar woningbestand in het gebied rondom de Pioenstraat aan te passen aan de eisen van deze tijd. Het betreft een geliefd woongebied voor senioren, maar deze vooroorlogse woningen hebben onvoldoende kwaliteit voor de oudere generatie. De woningbouwvereniging verzoekt daarom in het bestemmingsplan, dat nu strikt conserverend is, daarvoor ruimte te reserveren.	Locatie Pioenstraat/Leliestraat Van de kant van de Woningbouwvereniging de Sleutels van Zijl en Vliet is eveneens de bezorgdheid uitgesproken over de beperkingen, die een conserverend bestemmingsplan voor renovatieplannen met zich mee kan brengen. Uit de bestaande stedenbouwkundige structuur vloeien reeds beperkingen voort. Hier is bij de Pioenhof door de hofjesachtige structuur in het bijzonder sprake van. Naar aanleiding van de inspraakreactie van de hiervoor genoemde woningbouwvereniging is aan de planvoorschriften nog een vrijstellingsbepaling toegevoegd, waardoor onder bepaalde randvoorwaarden uitbreiding aan de achterzijde mogelijk wordt van aaneengesloten bouwblokken met maximaal 2 m, mits zulks niet onevenredig nadelig is voor omringende woonbebouwing. Voorts zijn volgens de specifieke bepalingen, opgenomen in de artikelen 3, 4 en 5 van de planvoorschriften, binnen zekere grenzen aanpassingen van beeldbepalende panden mogelijk. Hierbij is zelfs vervangende nieuwbouw in bepaalde situaties toelaatbaar. Deze inspraakreactie komt ten dele voor overneming in aanmerking.	Toevoegen aan artikel 30 van de planvoorschriften een vrijstellingsbepaling voor uitbreiding van bouwblokken aan de achterzijde met maximaal 2m, mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden.
55	<u>Ingebracht door:</u> <u>C.D. Haaring 55</u> Herenstraat 116 De heer of mevrouw Haaring is bewoner en eigenaar van het pand Herenstraat 116. Deze inspreker acht het wenselijk zijn pand uit te breiden met een tweede verdieping. Dit zou betekenen dat het pand hoger wordt dan 8 m. In het voorontwerp-bestemmingsplan zijn voor het bouwblok, waarvan nr. 116 deel uit maakt,	Herenstraat 116 In het betreffende bouwblok komen inderdaad panden voor in twee bouwlagen met kap en zonder kap. De kap bestaat uit een puntdak. Deze afwisseling tussen panden zonder kap en met kap draagt bij tot de beeldkwaliteit. In het voorontwerp-bestemmingsplan zijn daarom de huidige bouwhoogten c.q. goothoogten aangegeven. Daarbij is enige marge ingebouwd,	-op plankaart 3 voor de panden Herenstraat 118 en 128 een maximale goothoogte opnemen van 7 m; Aan de planvoorschriften bij de algemene vrijstellingen een bepaling toevoegen, waardoor het mogelijk wordt gebouwen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan
	verschillende hoogtes aangegeven. Bij 110 en 114 wordt een maximale goothoogte aangegeven van 8 m , terwijl bij nr. 112 en de rest van het bouwblok een maximale bouwhoogte van 8 m is toegestaan. Volgens deze inspreker zou het niet misstaan, als zijn pand eveneens wordt voorzien van een puntdak in de zelfde stijl als de al aanwezige kappen in het blok. Verder vraagt hij zich af, of een maximale bouwhoogte van 8 m voor de panden Herenstraat 118 en 128 wel klopt met de werkelijkheid.	aangezien panden in twee bouwlagen doorgaans een hoogte hebben in oudere wijken van circa 7m. De beide panden zijn echter ook van een puntdak voorzien, zodat in plaats van een maximale bouwhoogte een maximale goothoogte moet worden aangegeven op de plankaart. Dit betreft 7m in plaats van 8 m. Andere kapvormen, dan een dwarskap zijn niet aanvaardbaar als dakbeëindiging bij deze huizenrij. Volgens het huidige bestemmingsplan Tuinstad/Staalwijk zijn kappen hier wel toegestaan. De Herenstraat zal nu echter een onderdeel zijn van een beschermd stadsgezicht. Het rechtstreeks toelaten van een kap in de situatie als Herenstraat 116 zal daarom niet overgenomen worden in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Er zal echter wel aan de planvoorschriften een vrijstellingsbepaling worden toegevoegd, waardoor het mogelijk wordt vrijstelling te verlenen van de maximale bouwhoogte voor het afdekken van een gebouw met een kap, mits de kap voor wat betreft de vorm en nokrichting, materiaalgebruik en hoogte past binnen het betreffende straatbeeld van het beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil. Deze inspraakreactie komt voor gedeeltelijke overneming in aanmerking.	in 2 bouwlagen alsnog te voorzien van een kap, mits deze kap voor wat betreft de vorm- en nokrichting, materiaalgebruik en hoogte past binnen het bestaande straatbeeld van het beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil. Op de kaart 3 een maximale goothoogte aangeven van 7m bij gebouwen met een kap in deel van de Herenstraat.

Beantwoording inspraakreacties met betrekking tot Rijn Gouwelijk (verder afgekort met RGL)

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
56	<i>Ingebracht door:</i> <u>Stichting Arent van 's Gravesande</u>⁵⁶ - RGL en het beschermde stadgezicht gaan niet samen. De RGL is een negatieve, zichtas- en beeldverstorende ontwikkeling. Bovendien	De Lammenschansweg is destijds zodanig ontworpen, dat in het profiel plaats was voor een tramlijn of ander hoogwaardig openbaar vervoerstracé. Door de uitslag van het referendum gehouden op 7 maart 2007 en de uitspraak van de gemeenteraad op 27 maart 2007 om de uitslag te respecteren is de medewerking aan het eerder vastgestelde voorkeurstracé door Leiden afgewezen. Er wordt de komende maanden naar een andere oplossing gezocht voor een hoogwaardig	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	bestaat er geen duidelijkheid of de RGL op de Lammenschansweg moet worden aangelegd	openbaar vervoerstelsel voor de stad. Er dient daarom niet uitgesloten te worden, dat er een vorm van hoogwaardig openbaar vervoer wenselijk blijft over de Lammenschansweg, zoals de al aanwezige aparte busbanen. Realisering van een tram of lightrailverbinding levert afgezien hiervan nauwelijks een visuele blokkade op. De invloed blijft beperkt tot een visuele lijn bestaande uit rails en bovenleidingen. De eventuele verwijdering van bomen zal moeten worden gecompenseerd. De inpassing van een openbaar vervoerstraject kan voorts op zodanige manier tot stand worden gebracht dat het groene karakter van de middenberm behouden blijft. Over het voorontwerp is overleg gepleegd met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Van die kant zijn geen opmerkingen gemaakt over het tracé gedeelte van een lightrailverbinding over de Lammenschansweg. Deze inspraakreactie komt niet voor overneming in aanmerking.	
57	Ingebracht door: Mw. mr. M.A.J. van Zeggeren [REDACTED] 57 Mw heeft bezwaren tegen de oostligging: - de lightrail komt dicht bij de aan de oostzijde gelegen huizen te liggen met als gevolg: toename geluidsoverlast, toename op trillingen en dus op scheuren in oude woning, afname van de privacy. Verder geldt dat dan meer bomen moeten worden gekapt of verplaatst en dat de directe omgeving minder aantrekkelijk wordt voor de bewoners door minder groen en minder mooi uitzicht. Bovendien worden de bouwwerkzaamheden ook dichterbij de woningen uitgevoerd waardoor overlast ontstaat (geluid, stank, trillingen) En dat dan ook nog gedurende een periode van 3 jaar dat de werkzaamheden duren. Dit betekent een waardedaling van de woning	- De discussie over de middenligging en de zijligging is achterhaald door de keuze voor een zogenaamde combivariant. Als gevolg van het raadsbesluit van 27 maart 2007 over de gevolgen van de uitslag van het referendum, zal daarnaast de openbaar vervoersoplossing voor Leiden opnieuw worden onderzocht. De mogelijkheid voor een keuze van een openbaar vervoerstraject over de Lammenschansweg blijft aanwezig. Aspecten als mogelijke geluidshinder, trillingen, aantasting van de privacy en effecten op de groenstructuur zullen altijd aan de orde komen bij de mogelijke uitvoering van een dergelijk specifiek traject. In het ontwerp-bestemmingsplan voort de Zuidelijke Schil blijft daarom een ruimtelijke reservering voor zo'n tracé gehandhaafd. Voor de volledigheid dient te worden opgemerkt dat in het vigerende bestemmingsplan Professoren- en Burgemeesterwijk via het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid reeds rekening wordt gehouden met de aanleg van een (snel)tramverbinding over de Lammenschansweg. In het oudere bestemmingsplan voor Tuinstad /Staalwijk was nog niet een dergelijke wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de westelijke helft de Lammenschansweg. - De uitvoeringswerkzaamheden voor de aanleg van een nieuwe openbaar vervoersverbinding worden t.z.t. gefaseerd opgepakt, mocht hiervoor gekozen worden. Er zal dan opnieuw bekeken worden, hoeveel tijd dat in beslag neemt voor wat betreft de Lammenschansweg. Hierbij zal er overigens ook voor moeten worden gezorgd dat de verschillende verkeersbewegingen van en naar de woningen in de omgeving van het traject gedurende (een groot deel van) de bouwperiode kunnen blijven plaatsvinden.	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		Tijdens de aanlegperiode zullen bewoners wellicht enige ongemakken moeten doorstaan, maar er zal dan, als dit al aan de orde zou komen, op worden toegezien deze zoveel mogelijk te beperken. Mogelijke schade als gevolg van de werkzaamheden is niet te verwachten. Er worden bouwmethoden toegepast die dit zoveel mogelijk tegen gaan. Bovendien worden er (voor de daarvoor in aanmerking komende woningen langs een dergelijk het traject) voor de start van de werkzaamheden en erna opnamen gemaakt van de staat van de gebouwen om mogelijke schade te traceren. De aannemer is vervolgens aansprakelijk voor eventuele schade. Overigens vallen de uitvoeringswerkzaamheden buiten de orde van dit bestemmingsplan. Deze inspraakreactie komt niet voor overneming in aanmerking.	
58	<i>Ingebracht door:</i> Mw. mr. M.A.J. van Zeggeren [REDACTED] 58 Op pagina 43, pagina 59 en in bijlage III wordt aangegeven dat de gevelbelasting op de woningen met RGL 63 dB(A) gaat bedragen, terwijl de toegestane belasting 57 dB(A) is.	Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geldt voor wegverkeer een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A); de voorkeursgrenswaarde voor railverkeer bedraagt 57 dB(A). Een lightrailverbinding valt noch onder de noemer wegverkeer, noch onder de noemer railverkeer. Voor lightrailverbindingen zijn geen geluidnormen opgenomen waaraan deze moeten voldoen, net zo min als voor tram- en metroverbindingen. De hierboven genoemde norm van 57 dB(A) is hierop dus niet van toepassing. Bij deze vervoerssoorten is alleen te verlangen dat voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen een binnenniveau van 35 dB(A) niet wordt overschreden. Voor bestaande woningen geldt deze waarde niet. Wel is onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om de gevelbelasting ook op bestaande woningen zo laag mogelijk te houden. Aangezien het wegverkeer zal overheersen op het potentiële tram of lightrail geluid is de beste maatregel het toepassen van stil asfalt. Hierdoor zal inclusief de mogelijke tram of lightrail het geluidniveau in de berekende situatie voor 2017 niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie bij de mogelijke komst van een dergelijke verbinding. N.B. er is in het ontwerp bestemmingsplan alleen sprake van een traject voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer over de Lammenschansweg. Deze inspraakreactie komt voor een gedeelte voor overneming in aanmerking.	De toelichting zal nog enigszins worden verduidelijkt op het gebied van geluidhinder in relatie tot een tram of lightrailverbinding.
59	<i>Ingebracht door:</i> Mw. mr. M.A.J. van Zeggeren [REDACTED] 59 Op pagina 45 wordt aangegeven dat de fijn stof norm niet wordt overschreden na aftrek van zeezoutconcentratie. De	De wijze van berekenen van luchtkwaliteit is door het rijk bepaald. Voor het gehele land geldt de mogelijkheid om de bijdrage als gevolg van de zeezoutconcentratie af te trekken in de berekeningen. In deze berekeningen is dit ook gedaan. De berekeningen tonen aan dat de normen niet overschreden worden. Fijn stof van zeezout mag volgens het Besluit Luchtkwaliteit worden afgetrokken, omdat het niet direct een bedreiging	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	inspreker vraagt zich af, waarom deze zeezoutconcentratie mag worden afgetrokken?	voor de gezondheid vormt. De verwachting is dat de groei van de automobilititeit enigszins afneemt door de eventuele komst van een lightrail of tram. Deze effecten zijn niet eenvoudig om te zetten in de cijfers. In het algemeen valt op te merken, dat de lightrail of tram een minder vervuulende vorm van verkeer is dan het autoverkeer, zodat de nieuwe situatie niet negatief zal afwijken van de bestaande situatie, maar zich eerder in positieve zin zal onderscheiden. Deze inspraakreactie komt niet voor overneming in aanmerking.	
60	<i>Ingebracht door:</i> Mw. mr. M.A.J. van Zeggeren [REDACTED] 60 Alleen het midden tracé dient in het plan te worden vastgelegd	Door de uitslag van het op 7 maart 2007 gehouden referendum is de gemeentelijke medewerking van de RGL door de stad afgewezen. De gemeenteraad heeft nu besloten in het kader van het opstellen van een nieuw Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan andere mogelijkheden voor hoogwaardig openbaar vervoer te laten onderzoeken. De mogelijkheid van een openbaar vervoertraject over de Lammenschansweg blijft dan ook bestaan. De discussie over een oost of middenligging van de RGL was daarnaast reeds achterhaald. Tijdens een informatieavond, die gehouden is op 28 november 2006 is er een gemeentelijke informatieavond georganiseerd voor omwonenden over het tracégedeelte van de RGL over de Lammenschansweg, waarbij er 3 varianten zijn gepresenteerd. Als gevolg van voortschrijdend inzicht was hierbij een variant ontwikkeld, waarbij de middenberm nagenoeg gehandhaafd bleef en de Lightrail en autobussen in beide richtingen gebruik maken van de linker rijbaan en het autoverkeer van de rechter rijbaan. Het betreft de zogenaamde combivariant, waarbij er tevens voor fietsers en voetgangers die oversteken een tussenstop mogelijk is, wat ook in het belang van de veiligheid gunstig is. Deze combivariant kan ook worden toegepast bij een keuze voor een ander hoogwaardige openbaar vervoertraject over de Lammenschansweg dan de RGL. Deze inspraakreactie komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
61	<i>Ingebracht door:</i> STOOM 61 Middenligging is ongewenst gelet op het advies van de veiligheidsadviescommissie. Ligging ter plaatse van de oostelijke busbaan op de Lammenschansweg is veiliger	Verwezen kan verder worden naar de beantwoording van de reactie hierboven. Deze inspraakreactie komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
62	<i>Ingebracht door:</i> <u>STOOM 62</u> De soorten en de aantallen te kappen bomen opnemen in bestemmingsplan, want met het kappen van de bomen wordt het groene karakter van de Lammenschansweg aangetast	Deze gegevens worden aangeleverd bij de aanvraag van een kapvergunning bij veranderingen aan het huidige openbaar vervoertraject. Ook hiervoor geldt, dat hierover meer duidelijkheid kan worden gegeven bij het opstellen van gedetailleerde inrichtingsplannen, als de Lammenschansweg hiervoor in aanmerking komt. Hierbij dient voorts aangegeven te worden, wat de compensatie zal zijn voor de eventuele bomen die niet gehandhaafd kunnen blijven. Bij de nieuwe combivariant voor een eventueel andersoortig hoogwaardig openbaar vervoertraject dan de huidige busbanen blijft de middenberm overigens praktisch in tact. Deze inspraakreactie komt niet voor overneming in aanmerking.	geen
63	<i>Ingebracht door:</i> <u>STOOM 63</u> Plaatsing van verkeerslichteninstallaties vergt de aanleg van afslagstroken, waardoor er nog meer groen wordt aangetast	Voor de beantwoording van dit punt kan verwezen worden na de beschouwing hierboven. Deze inspraakreactie komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
64	<i>Ingebracht door:</i> <u>STOOM 64</u> Aanleg van minirotondes bij kruising met Koninginnelaan en met Sitterlaan:	Verkeerskundige aanpassingen mogen worden uitgevoerd binnen de verkeersbestemming. De wegprofielen zijn niet vastgelegd in het bestemmingsplan. De aanleg van rotondes ligt echter niet in de lijn der verwachting bij aanpassingen aan het openbaar vervoertraject over de Lammenschansweg. Deze inspraakreactie komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
65	<i>Ingebracht door:</i> <u>STOOM 65</u> De variant van het tracé over het bestaande spoor dient ook in het plan te worden opgenomen	In september 2006 heeft het college van B & w besloten het buitenomtracé buiten beschouwing te laten voor het referendum. Deze inspraakreactie komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
66	<i>Ingebracht door:</i> <u>STOOM 66</u> Bezwarenprocedure gericht tegen de RGL in het bestemmingsplan Binnenstad II dient eerst te worden afgerond.	De procedure voor het bestemmingplan Binnenstad II loopt meer dan een half jaar voor op de procedure van het onderhavige bestemmingsplan. Voor dat plan geldt, dat daarin de ruimtelijke reservering voor het tracé van de RGL is opgenomen. Het bestemmingsplan Binnenstad II is inmiddels op 16 januari 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. De procedures verlopen niet parallel aan elkaar. De procedure van Binnenstad II behoeft echter geenszins te zijn afgerond, voordat met de procedure van Zuidelijke Schil verder kan worden gegaan. Deze inspraakreactie komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
67	<i>Ingebracht door:</i> <u>Vereniging Professoren- en Burgemeesterswijk 67</u>		Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	De stelling dat de middenligging van de RGL geen wijziging van de historische structuur betekent klopt niet. Want met de aanleg van de huidige Lammenschansweg is het gebied opnieuw ingericht. De groene middenberm is juist sindsdien een belangrijke karakteristiek geworden	De groene berm is ontstaan, omdat de Lammenschansweg in de jaren 20 van de vorige eeuw met het oog op de realisering van het tramtraject zo'n breed profiel heeft gekregen, d.w.z. een breedte variërend van 80 tot 50 m. De waarde van de groene middenberm is een waardevol kenmerk van de huidige Lammenschansweg. Deze waarde wordt ook erkend. Bij de aanleg van een traject voor het openbaar vervoer over de Lammenschansweg zal de inrichting hierop worden afgestemd. In de aanleg binnen een groene setting binnen de bestemming wordt voorzien. Deze inspraakreactie komt niet voor overneming in aanmerking.	
68	<i>Ingebracht door:</i> <u>Vereniging Professoren- en Burgemeesterwijk 68</u> Dijkverhoging spoordijk t.b.v. RGL strookt niet met de in het bp aangegeven bestemming Groen	De verbreding van het talud was niet opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil. In het gedeelte van een aflopend stuk groen naast het talud dat nog in het oorspronkelijke plangebied van Zuidelijke Schil viel, vinden geen aanlegwerkzaamheden voor de RGL plaats. Het zal echter wel nodig zijn dit stuk grond te gebruiken tijdens de uitvoering in verband met bereikbaarheid van het werkterrein, zoals althans nu wordt ingeschat. De Provincie Zuid-Holland heeft voorts geadviseerd de plangrens zodanig in zuidelijke richting op te schuiven, dat daarin ook het tracégedeelte van de RGL wordt opgenomen tussen de Kanaalweg en Lammenschansweg. Dit advies zal echter niet worden opgevolgd na de uitslag van het referendum over het RGL voorkeurstracé. Wel wordt rekening gehouden met een verbreding van de spoorwegbrug over het kanaal, omdat dit werk ook nodig is bij een spoorwegverdubbeling. De inspraakreactie komt voor gedeeltelijke overneming in aanmerking.	Verschuiving van de grens van het bestemmingsplan grens in zuidelijke richting bij het Rijn en Schiekanaal voor een verbreding van de spoorwegbrug.
69	<i>Ingebracht door:</i> P.C. van Lent [REDACTED] 69 RGL past niet in het beschermd stadsgezicht en is een aantasting van de stedelijke omgeving en het leefmilieu.	Zoals al bij de bespreking van de reactie van de Stichting Arent van 's-Gravensande bij punt 1 van dit onderdeel van het Inspraakrapport is vermeld, is het profiel van de Lammenschansweg in het verleden ontworpen met het oog op een tramverbinding. Daaraan heeft deze weg onder andere zijn brede profiel te danken. Voorts kan verwezen worden naar de bespreking onder punt 12 van de Vereniging Professoren- en Burgemeesterwijk, waarin evens op dit aspect wordt ingegaan. Deze inspraakreactie komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
70	<i>Ingebracht door:</i> P.C. van Lent [REDACTED] 70 De RGL over de Jan van Houtbrug zorgt voor een verkeersonveilige situatie. De	De Jan van Houtbrug valt buiten het bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Deze brug opgenomen in het bestemmingsplan Binnenstad II, waarin rekening wordt gehouden met een verbod van de brug. Er wordt gestreefd naar een zo	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	doorstroom van auto's op het kruispunt van de Zoeterwoudsesingel/ Lammenschansweg wordt nog moeilijker. Stilstaand verkeer geeft stank en geluidsoverlast. De verbreding van de brug zorgt voor een inbreuk op stadsgezicht.	beperkt mogelijke aanpassing van de brug. Er wordt rekening gehouden met de aan de oostzijde aanwezige plataan. Voor wijziging van de monumentale brug moet een monumentenvergunning worden aangevraagd. De gemeentelijke Monumentencommissie brengt hierover advies uit. Als daadwerkelijk een apart traject wordt aangelegd, zal ook het overige verkeer daarop zodanig worden afgestemd, dat een veilige verkeersafwikkeling is gewaarborgd. Deze inspraakreactie komt niet voor overneming in aanmerking.	

VI. Resultaten Wettelijk Overleg

Op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp- bestemmingsplan toegezonden aan :

- De Kamer van Koophandel Rijnland;
- N.V. Energie –en Watervoorziening NUON;
- N.V. Gasunie;
- KPN /SU;
- De Provincie Zuid –Holland;
- Rijksplanologische Dienst;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Ministerie van Economische Zaken;
- Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen;
- Directoraat –generaal Rijkswaterstaat;
- VROM inspectie;
- Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- Ministerie van VROM –Directoraat Wonen;
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
- Gastransportservices;
- Ministerie van Verkeer en Waterstaat;

Bespreking Adviezen:

1.De Kamer van Koophandel Rijnland:

Opmerking:

Van kant van de Kamer wordt naar voren gebracht, dat ze weinig opmerkingen heeft, aangezien het voorontwerpbestemmingsplan Zuidelijke Schil hoofdzakelijk een conserverend plan betreft. De Kamer is wel van mening dat de bestaande bedrijven niet in hun uitbreiding- / ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt, nu het om een toekomstig beschermd stadsgezicht gaat.

Commentaar:

Het gemengde karakter van het plangebied is niet op alle locaties even sterk aanwezig. Het is niet de bedoeling, dat het plangebied uitsluitend een woongebied wordt. Met de aanwezige bedrijvigheid in het plangebied wordt daarom rekening gehouden. De gemengde bestemmingen zijn zodanig flexibel, dat

hierbij uitwisseling van diverse functies mogelijk wordt gemaakt. Ook is de regeling om een bedrijf/praktijk aan huis uit te oefenen verruimd naar 40 % van de oppervlakte per woning. Wel bestaat er de geneigdheid bij grootschalige bedrijven om het plangebied te verlaten, zoals is gebeurd in de omgeving van de Hoge Rijndijk / Utrechtse Jaagpad. Dit proces is echter al ingezet in jaren 90 van de vorige eeuw.

2. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed defensie Directie West, Ruimtelijke Ordening en Milieu
Deze instantie heeft schriftelijk verklaard, dat het voorontwerpbestemmingsplan Zuidelijke Schil haar geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

3. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat Zuid-Holland.
Deze instantie heeft schriftelijk verklaard, dat het voorontwerpbestemmingsplan Zuidelijke Schil haar geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

4. N.V. Nederlandse Gasunie
Deze instantie heeft schriftelijk verklaard, dat zich in het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan Zuidelijke Schil geen leidingen of stations van de Gasunie bevinden.

5. Ministerie VROM, Inspectie Zuid-West.
De Inspecteur Ruimtelijke Ordening merkt op, dat naar aanleiding van de sturingsfilosofie in de Nota Ruimte het Kabinet heeft besloten zoveel mogelijk één gezamenlijke rijksreactie te geven op het voortontwerp-bestemmingsplan..

Opmerking:

Externe veiligheid (VROM-Inspectie) In de toelichting staat vermeld, dat in het plangebied geen bedrijven zijn gevestigd, die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) vallen.

In de planvoorschriften is deze uitsluiting echter niet expliciet vermeld. daarin is opgenomen, dat alleen bedrijven in de categorie 1 en 2 zijn toegestaan. In theorie kan echter een categorie 2 bedrijven, bijvoorbeeld een groothandel in genotmiddelen door de aanwezigheid van koelinstallaties met ammoniak onder het BEVI vallen.

Geadviseerd wordt vestiging van nieuwe bedrijven, die onder het BEVI vallen expliciet uit te sluiten.

Commentaar:

De planvoorschriften zullen hiermee aangevuld worden, zodat bedrijven, die onder het BEVI vallen worden uitgesloten.

Opmerking:

Beschermd Stadsgezicht (Rijksdienst voor de Monumentenzorg)

De RDMZ heeft een aantal opmerkingen betreffende de aanwijzing van het beschermd stadsgesicht. Hierover zal echter een aparte brief naar de gemeente worden gestuurd door de RDMZ.

Commentaar:

Verwezen kan worden naar de bespreking van de betreffende brief die hierna aan de orde komt.

Geen van de overige Rijksdiensten, zoals vertegenwoordigd in de Provinciale Planologische Commissie provincie Zuid-Holland om opmerkingen te maken over het voorontwerp-bestemmingsplan.

6. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg,(sinds eind 2006 De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumentenzorg RACM)

Opmerking:

Van de kant Rijksdienst wordt opgemerkt, dat zij in hoofdlijnen kan instemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil als beschermend bestemmingsplan ex artikel 36 van de Monumentenwet.

De begrenzing en procedurevoorschriften voor wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden vragen echter om nader overleg.

Commentaar:

Het plangebied van het voorontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil komt inderdaad niet helemaal overeen met de begrenzing van toekomstige nieuwe Beschermd Stadsgesicht. Het gehele toekomstige beschermd stadsgesicht zal echter alsnog integraal in het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil worden opgenomen. De inspraakprocedure met betrekking tot het beschermd stadsgesicht heeft ook over de ontbrekende delen van de Haagweg, Rijn- en Schiekade, Rijnkade en Zijlsingel plaats

gevonden. Over gedeelten die toegevoegd worden aan het plangebied zal nog een aparte inspraakprocedure worden gevolgd.

Met betrekking tot ontwerp wijzigings- en uitwerkingsplannen zal raadpleging van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap, Monumentenzorg plaats vinden.

7. Het Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap heeft de volgende opmerkingen gemaakt ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil.

Opmerking:

Toelichting: In de toelichting staat op pagina 36 vermeld, dat steigers en vlonders worden toegestaan tot maximaal 2 m uit de oeverlijn. Volgens het beleid van Rijnland is echter de toegestane breedte van een steiger of vlonder afhankelijk van de breedte van het oppervlaktewater. voor het aanbrengen van overkluizingen is een ontheffing van de Keur noodzakelijk. Dit geldt ook voor de aanleg van woonboten. Het Hoogheemraadschap verzoekt de tekst hierop in de toelichting aan te passen.

Commentaar:

De toelichting zal op deze punten worden bijgesteld.

Opmerking:

Plankaart 5: Het Hoogheemraadschap adviseert het gemaal aan de van Vollenhovenkade op plankaart 5 in te tekenen inclusief de bijbehorende geluidscirkel en aan te geven voor nutsdoeleinden. Op deze manier weet men, dat men bij nieuwbouw rekening moet houden met geluidsoverlast en dat men eventuele kosten als gevolg van geluidsoverlast niet op de beheerder van het gemaal kan verhalen.

Commentaar:

Het gemaal zal alsnog op plankaart 5 worden aangegeven en bestemd worden voor nutsdoeleinden. Het betreft een gemeentelijk rioolgemaal, waarvoor geen geluidscirkel is vereist.

Opmerking:

Planvoorschriften:

- a) Verzocht wordt aan artikel 23, dat betrekking heeft op de ontwikkelingslocatie water op te nemen bij de doeleindenomschrijving. Daarnaast dient er een nadere bepaling aan artikel 23 te worden toegevoegd, inhoudende dat bij transformatie van onverhard naar verhard oppervlak, 15 % van de toename van de verharding in de vorm van extra wateroppervlak wordt gecompenseerd.
- b) Een zelfde verzoek heeft het Hoogheemraadschap gedaan ten aanzien van artikel 24, waarin de nader uit te werken bestemming voor de locatie Lorentzhof en omgeving is opgenomen.
- c) Voorts verzoekt het Hoogheemraadschap van Rijnland in artikel 33 (Procedure uitwerking en wijziging) uitdrukkelijk te worden vermeld als belanghebbende.

Commentaar:

- a) Artikel 23 heeft betrekking op de ontwikkelingslocatie Hugo de Grootstraat 25, 27, 27a, 27a, 29 en 31. Deze locatie wordt nu praktisch volledig door bebouwing ingenomen. Bij de herontwikkeling worden er een aantal gebouwen gesloopt om plaats te maken voor groen en parkeren. Het verharde oppervlak zal dus in elk geval niet vergroot worden. Aanleg van een waterpartij binnen het onverharde deel is eventueel mogelijk. Aan artikel 23 zal daarom "water" aan de doeleindenomschrijving worden toegevoegd.
- b) Het is niet de bedoeling dat de oppervlakte aan verharding toeneemt op de locatie Lorentzhof e.o. In de huidige situatie is slechts 31 % van het gebied onverhard. Wel zal het bebouwde gebied toenemen. Minimaal 35 % van de oppervlakte van deze locatie moet echter uit groen, water en tuinen bestaan. In artikel 29 nieuw zal voor deze ontwikkelingslocatie een regeling voor de 15 % extra wateroppervlak ter compensatie van extra verharding worden opgenomen. Hiervan is slechts vrijstelling mogelijk in overleg met het Hoogheemraadschap op basis van een integraal waterplan voor Leiden. Voorts zal in artikel 25 (voorheen 24) expliciet worden vermeld, dat er compensatie nodig is bij een verlegging van de bestaande sloot, die nu tussen het terrein van de Lorentzhof en de praktijkschool loopt. Deze sloot zal in het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil binnen het uitwerkingsgebied worden opgenomen en niet meer apart als water worden bestemd. Artikel 29 is verder ook van toepassing op een enkele andere ontwikkelingslocaties, zoals wordt voorzien in artikel 34 (voorheen 32) via een wijzigingsbevoegdheid. Het Hoogheemraadschap zal vermeld worden in artikel 33 (35 nieuw).

8. De adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van de Gemeente(ARK)

Van de kant van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is met betrekking tot het Voorontwerp Bestemmingsplan Zuidelijke Schil, april 2006, als volgt gereageerd.

De A.R.K heeft waardering voor de duidelijke opzet en leesbaarheid van het voorontwerp bestemmingsplan.

Zoals het een adviescommissie betaamt, heeft zij ook kritische opmerkingen en ondersteunende reacties. De A.R.K. brengt deze nadrukkelijk in ter verbetering en aanscherping van het voorgelegde stuk.

Opmerking 1.

- Het voorontwerp betreft een beschermend bestemmingsplan. Nieuwbouw en ingrepen mogen geen aantasting vormen van aanwezige (historische) waarden. Volgens de begeleidende tekst zouden deze ingrepen aanwezige waarden moeten versterken en nieuwe kwaliteiten moeten toevoegen.
- Juist de grotere ontwikkelingslocaties bieden hiertoe de uitgelezen mogelijkheid.
- De commissie constateert dat juist voor deze locaties onvoldoende randvoorwaarden met betrekking tot de gewenste kwaliteit opgenomen zijn, en stelt zich de vraag of het instrument van het bestemmingsplan hiertoe voldoende middelen aanbiedt.
- De commissie constateert dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden slechts zeer summier zijn weergegeven (max. bouwhoogtes en volumes, aangevuld met een aantal korte punten).
- De commissie stemt in met de uitwerkingsverplichting voor de ontwikkelingslocaties, maar twijfelt aan de kwaliteit in uitwerking. De aangewezen planmiddelen ten behoeve van nadere en meer specifieke uitwerking zijn, naar haar mening, een gedegen stedenbouwkundige studie of een Beeldkwaliteitplan, alvorens tot definitieve planvorming overgegaan kan worden.

Commentaar

Het bestemmingsplan is een wettelijk instrument om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. In het stadium van het voorontwerp is het slechts mogelijk hoofdlijnen voor deze nieuwe ontwikkelingen aan te geven. Als het om globale nader uit te werken bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden gaat, betekent dit dat voor die locaties in de toekomst nog een nadere detaillering van die locaties plaats vindt in de vorm van uitwerkings- en wijzigingsplannen.

De ARK krijgt deze plannen dan opnieuw voorgelegd. In dat stadium zal er ook meer inzicht zijn over de kwaliteit van de plannen. Uiteraard zal dan de ligging van de locaties binnen een beschermd stadsgezicht meegewogen worden bij de ontwikkeling van de meer uitgewerkte plannen.

Opmerking 2.

- In het verlengde van de bovenstaande opmerkingen geeft de commissie enkele meer concrete voorbeelden aan waar zij de randvoorwaarden in het voorontwerp bestemmingsplan te summier en te vrijblijvend acht:
- a. Het gebied rond de Lorentzhof vormt nu een caesuur in de continuïteit van de singel. Deze locatie vormt een uitgelezen kans tot een waardevolle locatie uit te groeien, die zijn bijzondere ligging uitbuit. Hetzelfde geldt voor de locatie Motorhuis Hoge Rijndijk. Het aantal woningen is op beide locaties indicatief aangegeven.
- Bij de Lorentzhof wordt gesteld dat de parkeervoorzieningen aan het zicht onttrokken moeten worden (voor zover mogelijk ondergronds). Voor het Motorhuis wordt gesteld dat er 'een parkeeroplossing gevonden moet worden'.
- De parkeernormen van het CROW worden –gedurende de periode dat er geen Leidse parkeernormen vastgesteld zijn- als uitgangspunt aangehouden (blz 73 van het voorontwerp); deze vormen echter naar het oordeel van de commissie een zeer schematische aanduiding van de te realiseren kwantiteiten. Feitelijk worden er noch kwantitatief noch kwalitatief eisen gesteld aan de parkeervoorzieningen op deze ontwikkelingslocaties, terwijl hiermee juist het ambitieniveau van de locaties duidelijk gemaakt kan worden.

- b. Vrijblijvendheid blijkt ook uit de randvoorwaarden van de locatie hoek Verdamstraat/Hoge Rijndijk. Hier wordt gesteld dat een verbreding van de bestaande poldersloot zou kunnen plaatsvinden. Resteert de vraag: is dit nu gewenst of niet, benoemt de gemeente hier haar ruimtelijke randvoorwaarden op een duidelijke wijze?
- c. Eenzelfde onduidelijkheid is te vinden bij de beschrijving van de Rijn-Gouwe Lijn: er wordt betoogd dat de aanleg van de Rijn-Gouwe Lijn het "weer" aanleggen van een tramlijn betreft. Een oostligging wordt echter niet uitgesloten. Zijn deze uitspraken niet met elkaar in tegenspraak?

Commentaar;

Hiervoor wordt verwezen naar de beschouwing hierboven. De verdere uitwerking van het parkeerbeleid valt buiten de orde van dit bestemmingsplan. Daarin wordt slechts aangegeven onder welke fysieke randvoorwaarden parkeeroplossingen dienen plaats te vinden.

In dit bestemmingsplan is een ruimtelijke reservering opgenomen voor een eventuele tram of lightrail traject over de Lammenschansweg. De kwaliteit van een concreet inrichtingsplan is een zaak, die later aan de orde zal worden gesteld, als de uitvoering van een dergelijke verbinding door zou gaan.

- Naast bovenstaande opmerkingen, leven binnen de commissie ook enkele vragen rond de concrete uitwerkingen in de Voorschriften.

Opmerking;

3.

De commissie heeft de volgende vragen en opmerkingen met betrekking tot de uitwerking onder 'Woondoeleinden':

- a. Artikel 9, punt 9.3.7.: hoogte tuinmeubilair:
 - Hier wordt een hoogte van tuinmeubilair voor de voorgevelrooilijn van niet meer dan 2 meter aangegeven, en achter de voorgevelrooilijn van 2,7 meter. Naar de opvatting van de ARK zijn dit aanzienlijke maatvoeringen, gezien het feit dat onder artikel 1, begripsbepalingen onder 'tuinmeubilair' ook gesloten objecten als speelhuisjes opgenomen zijn.
- b. Artikel 9, punt 9.3.8.: hoogte tuinmuur:
 - De bouwhoogte van een tuinmuur zou niet hoger mogen bedragen dan de bestaande bouwhoogte. Welke 'bestaande' hoogte wordt hier naar verwezen?
- c. Artikel 9, punt 9.3.9.: hoogte bouwwerken geen gebouw zijnde:
 - Hier wordt voor 'overige bouwwerken' een maximale hoogte van 3 meter aangegeven. De commissie beschouwt deze hoogtemaatvoering als aanzienlijk. Waarop is deze maatvoering gebaseerd?
- d. Artikel 9, vrijstellingen, punt 9.4.2.: hoogte erfafscheidingen:
 - Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor een erfafscheiding langs de grens met de openbare ruimte tot een hoogte van maximaal 2 meter. Wat is de reden en onderbouwing van deze vrijstellingsbepaling?

Commentaar;

Het betreft een aantal standaardvoorschriften, die in algemeen worden opgenomen binnen Leidse bestemmingsplannen en zijn gebaseerd op de praktijk. Verwezen kan worden naar de bestemmingsplannen Binnenstad I en II, die ook vrij recent aan de ARK zijn voorgelegd. Voorts kan er voor wat betreft de vrijstelling behoefte aan hogere erfafscheidingen zijn, wanneer de achtertuin met een zijkant grenst aan de openbare ruimte. De voortuinen zijn voorts in het algemeen geregeld binnen een aparte bestemming tuin, waarop artikel 16 van toepassing is. Deze regeling zal worden aangevuld worden met een bepaling over het oprichten van nieuwe erfafscheidingen langs de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat deze niet hoger mogen zijn dan 80 cm.

Opmerking 4:

- In algemene zin zijn onder 'Woondoeleinden' geen bepalingen opgenomen over parkeervoorzieningen. Dit verwondert de commissie.
- Het commentaar van de commissie op de voorschriften met betrekking tot 'Maatschappelijke doeleinden en woondoeleinden' betreft dezelfde punten zoals weergegeven onder de punten 3a tot en met 3d.

Commentaar:

De voorschriften zullen nog aangevuld worden met een regeling, over parkeervoorzieningen binnen de bestemming Woondoeleinden en Maatschappelijke doeleinden en woondoeleinden, voorzover deze althans zijn toegestaan. Het is nl. niet de bedoeling hiervoor tuinen op te offeren.

Opmerkingen 5 plankaart. Afgekort O5

Met betrekking tot de plankaarten vielen de volgende zaken op:

- a. **O5** op plankaart 1 ligt de Van Gend & Loos- locatie buiten het plangebied; waarom is dit het geval?

Commentaar: hiervoor is een apart bestemmingsplan gemaakt, dat medio 2005 in procedure is gebracht.

- b. **O5** ook de omgeving Groenhovenstraat ligt erbuiten; waarom is dit het geval?

Commentaar: De Groenhovenstraat ligt gedeeltelijk op plankaart 1 en gedeeltelijk op plankaart 2. De ontbrekende gedeelten van de Rijn en Schiekade maakten deel uit van het bestemmingsplan Haagwegterrein. Omdat zij ook deel uit maken van het nieuwe beschermd stadsgezicht, zullen zij echter alsnog toegevoegd worden aan het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil.

- c. **O5** de Lorentzhof en omgeving heeft de bestemming U (zie de voorschriften, blz 33); wat is hiervan de exacte status?

Commentaar: U betreft een aanduiding voor uitwerkingsgebied.

- d. **O5** op de plankaart ter plaatse van de Lorentzhof ontbreekt de aanduiding 'p' of 'p-'.
Commentaar: voor de parkeeroplossing kan verwezen worden naar de uitwerkingsregels. In het uitwerkingsplan zal te zijner tijd aangegeven worden op welke plekken in het uitwerkingsgebied parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

e. **O5** in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is sprake van een ontwikkeling op de hoek Hoge Rijndijk – Zoeterwoudsesingel. Dit is nergens op de plankaart aangeduid.

Commentaar: het betreft een op de kaart aangegeven gedetailleerde woonbestemming ter plaatse van de voormalige wasserij.

Slotopmerking:

- De commissie zou het op prijsstellen indien voor definitieve vaststelling van het bestemmingsplan nog eenmaal informeel overleg gevoerd zou worden.
- De commissie wenst haar instemming met de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht te onderstrepen, en wenst u veel succes met de verdere procedure.
- Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Commentaar: Het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil kan desgewenst nader toegelicht worden in de commissie (ARK).

9. De Nederlandse Spoorwegen

Deze instantie heeft verklaard dat het voorontwerpbestemmingsplan Zuidelijke Schil geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

10. KPN Vastnet

Deze instantie heeft verklaard dat het voorontwerpbestemmingsplan Zuidelijke Schil geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

11. De Provincie Zuid-Holland

Het toegezonden bestemmingsplan geeft de Provincie Zuid-Holland aanleiding tot de volgende reactie. Het plan past binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en is in overeenstemming met het streekplan.

Voor het overige wordt het volgende opgemerkt.

Opmerkingen:

RijnGouweLijn

Het bestemmingsplan maakt de RijnGouweLijn (RGL) mogelijk door middel van de bestemming "V/G" in de voorschriften en op de plankaarten.

Ten aanzien van de Lammenschansweg speelt thans een discussie over het wel of niet kappen van de bomen in de middenberm. In geval van behoud van de bomen dient het RGL-tracé in oostelijke richting verschoven te worden. Daarom wordt verzocht om de grens van de V/G-bestemming naar het oosten, tot over de parallelweg te verschuiven.

De bestaande spoorbrug over het Rijn-Schiekanaal wordt mogelijk vernieuwd en in dat geval dan ook verhoogd, daar de vaarweg onderdeel uitmaakt van de staandemastroute. Daarom wordt verzocht om de grens voor spoorwegdoeleinden zodanig naar het noorden te verschuiven, dat er voldoende ruimte ontstaat om een verbreed en verhoogd talud bij die brug aan te leggen. Het is verder van belang om de zuidelijke grens van het bestemmingsplan te verleggen tot voorbij de watergang die ten zuiden van het spoor ligt. Zodoende is het niet langer nodig om naast dit bestemmingsplan nog een tweede bestemmingsplan voor een groot deel van de lightrailverbinding op te stellen en in procedure te brengen.

Commentaar

Op 7 maart 2007 heeft er in de gemeente Leiden een referendum plaats gevonden over de bereidheid om wel of niet mee te werken aan de realisering van de RijnGouwewijn volgens het voorkeurstracé door Leiden. De bevolking heeft zich daarbij uitgesproken tegen het verlenen van de medewerking daaraan. De gemeenteraad heeft op 27 maart 2007, nr. 070034 besloten de uitslag van het referendum te respecteren. Aan de raad hebben wij daarnaast voorgesteld om hierover later een evaluerende bespreking te houden. Wij zullen in verband hiermee voorbereidingen treffen voor het maken van een nieuw plan van aanpak om de gestelde doelen voor hoogwaardig openbaar vervoer, bereikbaarheid en inrichting van de (binnen-)stad en verkeersveiligheid te bereiken, in het kader van het voorbereiden van een opnieuw te formuleren Gemeentelijk Verkeer-en-vervoerplan (GVVP);

Voor het opstellen van het alternatieve plan zal een proces worden gevolgd waarbij zowel de betrokkenen in de stad (inwoners, ondernemers, georganiseerde en niet-georganiseerde partijen) als de regio/regiogemeenten en de provincie worden betrokken.

In dit licht bezien is het niet opportuun om het advies op te volgen om het plangebied van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil zodanig uit te breiden, dat daarin nu ook het tracégedeelte van de RGL komt te liggen tussen het Rijn- en Schiekanaal en de Lammenschansweg. Wel is rekening gehouden met een verbreding en verhoogd talud bij de spoorbrug, omdat daaraan ook behoefte zal zijn bij een eventuele spoorwegverdubbeling.

Wel blijven wij er van uit gaan, dat ter plaatse van de Lammenschansweg, waar nu immers al aparte busbanen aanwezig zijn, een specifiek openbaar vervoerstracé aanwezig mag zijn binnen de bestemming verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen. Daarnaast blijft de functie openbaar vervoer binnen de bestemmingsomschrijvingen voor verkeersdoeleinden en verblijfsgebied in het algemeen toegestaan.

Binnen de oorspronkelijke bestemming Verkeersdoeleinden en Groen is zowel met een ruimtelijke reservering voor een lightrail tracé met een middenligging als een oostligging rekening gehouden. Een grens tot aan de oostelijke ventweg van de Lammenschansweg is volgens de gegevens hierover binnen de gemeente voldoende. De ventweg vervult een belangrijke functie voor aan de Lammenschansweg gelegen woningen en dient daarom als zodanig wel in stand te worden gehouden. De begrenzing tussen de bestemming Verkeersdoeleinden en Groen en Verblijfsgebied is echter opnieuw bezien. De grens tussen de beide bestemmingen is hierna op enkele punten gecorrigeerd, zoals bij de kruising bij de Zeemanlaan.

De grens van de bestemming spoorwegdoeleinden zal bij de bestaande spoorbrug over het Rijn- en Schiekanaal zodanig worden verschoven, dat voldoende ruimte ontstaat om een verbreed en verhoogd talud bij de brug aan te leggen.

De verlegging van de zuidelijke grens van het bestemmingsplan tussen het Rijn en Schiekanaal en de Lammenschansweg in verband met de ruimtelijke reservering voor dat gedeelte van het RGL tracé zou tot gevolg hebben, dat dan ook de nieuwbouwlocatie voor het ROC binnen het bestemmingsplan Zuidelijke Schil komt te vallen. Het traject loopt nl, wanneer het afbuigt van de spoorbaan ten zuiden van deze nieuwbouw. Voor dit bouwplan, waarvoor een inspraakprocedure is gevolgd is door Burgemeester en Wethouders een verklaring van geen bezwaar ex. Artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aangevraagd bij de Provincie. De aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil zal echter op dit punt niet plaats vinden, aangezien als gevolg van de uitslag van het referendum de openbaar vervoersoplossing voor Leiden opnieuw wordt onderzocht. Als alsnog voor een dergelijke oplossing wordt gekozen, zal hiervoor een aparte ruimtelijke orderingsprocedure worden gevolgd.

Water

Het provinciaal beleid gaat in principe uit van de 10%-regel uit de nota Regels voor Ruimte voor de reservering van voldoende ruimte voor open water. Daarvan kan worden afgeweken indien daarover

overeenstemming is bereikt met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Verzocht wordt in de waterparagraaf verslag te doen van het gevoerd overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Daarbij dient aangegeven te worden wat de consequenties van dat overleg zijn voor de voorschriften en de planklaar van het bestemmingsplan.

Commentaar

Verwezen kan worden naar de bespreking hiervoor van het advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Luchtkwaliteit

De berekening van de luchtkwaliteit is met de inmiddels verouderde methode CAR II versie 4.1 uitgevoerd. Verzocht wordt de berekening opnieuw uit te voeren met CAR II versie 5.0. De nieuwe methode leidt tot betere resultaten. Vervolgens dient in de plantoelichting aangetoond te worden dat de in het bestemmingsplan voorziene nieuwbouw aanvaardbaar is uit oogpunt van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Voor een toelichting omtrent de wijze waarop de provincie omgaat met het aspect luchtkwaliteit wordt verwezen naar de brief van Gedeputeerde Staten van 15 juni 2006 (kenmerk DGWM/2006/7006).

Commentaar

De paragraaf over de luchtkwaliteit voor wat betreft het plangebied zal worden geactualiseerd.

Geluidhinder

Vanwege de Wet geluidhinder dienen voor de nieuwbouwlocaties 2 en 9 bijzondere geluidsreducerende maatregelen getroffen te worden, zonder die maatregelen is het voor Gedeputeerde Staten niet mogelijk om hogere grenswaarden te verlenen c.q. het bestemmingsplan voor die nieuwbouwlocaties goed te keuren.

Commentaar

Er zal een verzoek om een hogere grenswaarde worden aangevraagd voor dit bestemmingsplan ten behoeve van de locaties, waarvoor dat is vereist in de omgeving van de Hoge Rijndijk en de Lammenschansweg. De procedure hiervoor is inmiddels opgestart. Het ontwerp verzoek volgens de Wet Geluidhinder om een hogere waarde vanwege het verkeerslawaaï lag van 1 december tot 29 december 2006 voor de daarvoor in aanmerking komende locaties binnen het plangebied ter inzage.

Financiële uitvoerbaarheid

In de plantoelichting valt te lezen dat bij enkele nieuwbouwlocaties sprake is van ernstige bodemverontreiniging. In hoofdstuk 12.3 van de plantoelichting dient aangegeven te worden wat de gevolgen van de (soms kostbare) sanering van die bouwlocaties zijn voor de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Commentaar

In hoofdstuk 12.3 zal nader worden ingegaan op de financieringsmogelijkheden van bodemsanering.

Advies

Deze brief zal, naast het oordeel over de eventuele bedenkingen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, de basis vormen voor de goedkeuringsprocedure ex artikel 28 WRO. Gelet op de gemaakte opmerkingen komt het plan thans niet in aanmerking voor een specifieke verklaring van geen bezwaar. Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Commentaar

Zoals hierboven blijkt bij de bespreking van de verschillende onderdelen van het advies van de provincie is met het door haar uitgebrachte advies rekening gehouden.

VII. Voornaamste aanpassingen.

De voornaamste aanpassingen hebben betrekking op de beschrijving van de randvoorwaarden voor de ontwikkelingslocaties. Deze worden voor een belangrijk gedeelte verwerkt in de planvoorschriften. In de Staat van Wijzigingen worden deze aanpassingen besproken.

Een ander gedeelte van de inspraakreacties betreft individuele verzoeken tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan. Voor een gedeelte kan hieraan tegemoet worden gekomen.

De grootste aanpassingen van het ontwerp-bestemmingsplan vloeien echter voort uit de adviezen van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de Provincie Zuid-Holland, omdat deze leiden tot een vergroting van het plangebied. De Rijksdienst verzoekt het gehele gebied, waarop het aanwijzingsbesluit voor het Beschermd Stadsgezicht Zuidelijke Schil betrekking op heeft, in het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil op te nemen. Dit betekent dat een gedeelte van het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan Haagwegterrein toegevoegd wordt aan het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Daarnaast wordt een gedeelte van de Zeeheldenbuurt toegevoegd aan dit ontwerp bestemmingsplan. Het betreft een gedeelte van de Zijlsingel en van de Rijnkade aangevuld met een gedeelte van de Oosterdwarstraat en de Oosterstraat, waarmee een gesloten bouwblok wordt gevormd. De inspraakprocedure over het aanwijzingsvoorstel voor het beschermd stadgezicht had reeds betrekking op de Rijnkade en Zijlsingel tot aan de Oosterdwarstraat. Over de toegevoegde plandelen zal nog een aparte verkorte inspraakprocedure worden gevolgd.

VIII. Ambtshalve aanpassingen

Deze bestaan voor een belangrijk deel uit detailaanpassingen van de plankaarten ten behoeve van een aantal noodzakelijke verfijningen in het bestemmingsplan. Het betreft:

- Correcties van hoogtematen, inclusief het aanbrengen van hoogtescheidelingslijnen.
- Bijgebouwen en aanbouwen terug brengen buiten het bebouwingsvlak;
- Het aangeven van onderdoorgangen e.d.
- Het aangeven van extra tuinbestemmingen ten behoeve van betere garanties van het bestaande groen in de wijken.
- Het alsnog aangeven van bestemmingen voor gemengde doeleinden, die in eerste instantie niet zijn geconstateerd, zoals in de Pioenstraat en in een binnengebied achter de Melchior Treublaan, Franchimontlaan en de van Sande Bakhuyzenlaan.
- Aanpassing van de bebouwingsmogelijkheid van het perceel Haagweg 5, waardoor alsnog bebouwing aan de weg mogelijk wordt gemaakt.
- Het alsnog aangeven van enkele ligplaatsen voor woonschepen, langs het perceel Haagweg 1 en 5.
- Het aangeven van garages bij woningen.
- Het omzetten van de bestemming Verblijfsgebied in een bestemming woondoeleinden onbebouwd met parkeren toegestaan bij een aantal particuliere parkeerterreinen..
- Het aangeven als tuin of erf bebouwing 100% bebouwd bij aaneengesloten bergingen blokken en de tuin daaromheen als tuin met een aanduiding T.

Deze aanpassingen worden niet apart benoemd in de staat van wijzigingen, voor zover het uitsluitend om correcties en verfijningen gaat, die overeenkomstig de bestaande situatie zijn.

IX. Staat van wijzigingen

In het nu volgende overzicht worden de wijzigingen opgenoemd die in het plan worden aangebracht, zoals dat in het ontwerp ter inzage zal worden gelegd. Het gaat om de veranderingen van voorontwerp naar ontwerp. Achter iedere wijziging is aangegeven of deze het gevolg is van een ingediende inspraakreactie (re), uitgebracht advies ex art. 10 Bro (10Bro) of een ambtshalve aanpassing (ah).

A. Plankaarten

Hoge Rijndijkbuurt kaart nr.6

1. De schuurtjes aan de achterzijde van de percelen Hoge Rijndijk 39 en 41 worden opgenomen binnen het tuin- en erfgedeelte van de bestemming woondoeleinden, waarbinnen ook in bepaalde mate bijgebouwen zijn toegestaan in plaats van binnen de bestemming GD 4. (re)
2. De bestemming GD4 voor het hoveniersbedrijf op het adres Verdamstraat 20 wordt opgeschoven in zuidelijke richting naar de rand van wijzigingsgebied III. (re)
3. De maximale bouwhoogte van de achterbouw van Hoge Rijndijk 94 (la Cucina) zal gecorrigeerd worden in 9m conform de bestaande situatie binnen bestemming GD 4. (re + ah)
4. Ter plaatse van de bebouwing aan het Utrechtse Jaagpad gelegen in het verlengde van Hoge Rijndijk 90 is de maximale hoogte van 9 m verhoogd naar 10 m conform het geldende bestemmingsplan, met dien verstande dat op een afstand van 3 m uit de oostgrens en 25 m uit de grens met het Utrechtse Jaagpad een hoogte van maximaal 6 m met hoogtescheidingslijnen staat aangegeven. (re + ah)
5. Perceel P.J. Blokstraat 4 correcties in aangegeven hoogtes. (re)
6. Fruinlaan 6, berging opnemen bij hoofdgebouw, bebouwingsmogelijkheid aanpassen in de tuin in combinatie met een autobox bij Fruinlaan 6, bereikbaar vanaf de Cobetstraat. (re)
7. Hoge Rijndijk 14 bestemming woondoeleinden (W) wijzigen in GD3*. (re)
8. Uitbreiding plangebied met Rijnkade 1 tot en met 17, de Zijlsingel van Oostdwaarsstraat tot aan de Rijnkade, en het Brugwachtershuis bij de Watertoren aan de zuidoostkant van de Wilhelminabrug in verband met het aanwijzingsvoorstel voor het beschermd stadsgezicht. (10Bro)
9. Toevoegen horecafunctie hIII bij de GD 2 bestemming van de Watertoren, alsmede de aanduiding **, d.w.z. geen verplichte woonbestemming voor de verdiepingen (ah)
10. Diverse correcties van hoogtematen aan de bestaande hoogtes. (ah)
11. Alsnog bestemming T voor oorspronkelijke stadstuinen aangeven bij diverse percelen, achter Utrechtse Jaagpad 41 t/m 43, Hoge Rijndijk 24, Hoge Rijndijk 52 t/m 64, omgeving Kernstraat/Cobetstraat. (ah)
12. Speelplek aangeven aan de Kanaalstraat tegenover de Hartmanstraat als groen met speelvoorziening met G "S". en het aangrenzende bergingenblok, als, W 100% erfbebouwing (ah)
13. Diverse correcties door bijgebouwen, aanbouwen e.d. op te nemen binnen tuin- en erfgedeelte van de woonbestemming met beperkte bebouwing in plaats van binnen de hoofdbebouwing. (ah)
14. Enkele particuliere parkeerterreinen opnemen binnen bestemming woondoeleinden met de aanduiding "p" voor parkeren toegestaan in plaats van als Verblijfsgebied, zoals achter Utrechtse Jaagpad nrs.36, Hoge Rijndijk 25.(ah)

Professoren en Burgemeesterswijk (kaarten 4 en 5)

1. Voor wat betreft uitwerkingsgebied MDW/GD zal aan de kant van de Zoeterwoudsesingel de bestemmingsgrens samenvallen met de voorgevel van de bebouwing Zoeterwoudsesingel 33/34. De strook tussen de weg en de voorgevel krijgt een tuinbestemming (T). (re)
2. De sloot in het midden van het uitwerkingsgebied zal opgenomen worden binnen de bestemming MDW/GD met een aanduiding als waterverbinding.(re)
3. De bestemming Nutsdoeleinden langs de Lammenschansweg zal opgenomen worden binnen de MDW/GD. (ah)
4. Bij het boerderijpand Lorentzkade 15b zal een uitbreidingsmogelijkheid worden opgenomen. (re)
5. Het pand Zeemanlaan 41 krijgt in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming Gemengde Doeleinden 3, GD3 op de plankaart. (re)
6. Voor de scholen met woningen locatie aan de Oppenheimstraat worden een aantal aanpassingen aangebracht.(re)

- Het bebouwingspercentage gaat terug naar 50%.
 - De maximale bouwhoogte over de strook grond langs de Oppenheimstraat gaat terug naar 13,50 m en in het binnengebied tot 8 m (re), met dien verstande, dat volgens de planvoorschriften een beperkt gedeelte 11, 50 m hoog mag worden, zie bij de aanpassingen van de planvoorschriften (a).
7. Het pand Cronesteinkade 18 krijgt een bestemming voor Gemengde Doeleinden 3*, GD3* op de plankaart. (re)
 8. Zeemanlaan 22/22a, de hoogtematen worden gecorrigeerd, waarbij er ook hoogtescheidingslijnen zullen worden aangebracht. De bijgebouwen zullen buiten de hoofdbebouwing worden gelaten. De aangrenzende pastorietuin en enkele tuingedeelten rondom de kerk krijgen een tuinbestemming. (re/ah)
 9. De cultuurhistorische kaart 5 zal voor de omgeving Oppenheimstraat aangevuld worden met een aantal bomen. (re)
 10. De garage bij Meijerskade 14 zal opgenomen worden binnen het tuin- en erfgedeelte van de bestemming woondoeleinden en een (a) aanduiding krijgen. (re) Dit zelfde zal bij verschillende vergelijkbare situaties plaatsvinden. (ah)
 11. De speeltuin krijgt tevens een Groen bestemming, G met (S) op de plankaart. (re)
 12. Ontbrekende hoogtescheidingslijnen zullen in een aantal situaties worden aangebracht (re en ah)
 13. Zij- en voortuinen zullen in het algemeen ook bij de bestemmingen voor GD 1 t/m 4 en MD en MD/W een tuinbestemming (T) krijgen. (re en ah)
 14. Het pand de Sitterlaan 17/17a krijgt een bestemming voor GD 2. (re)
 15. Het plantsoen in de omgeving van het Kamerlingh Onnesplein krijgt een groenbestemming(G). (re)
 16. Het pand Lammenschansweg 28 krijgt een GD3 bestemming. (re)
 17. De maximale goothoogte van de Roomburgerschool wordt teruggebracht tot 7 m. (re)
 18. Het pand Lammenschansweg 46 krijgt een GD3 bestemming. (re)
 19. De panden Lammenschansweg 10 en 12 krijgen een GD3 bestemming. (re)
 20. Met een spoorwegverdubbeling over het Rijn en Schiekanaal wordt rekening gehouden. (10Bro en ah)
 21. De oostelijke grens van de bestemming V en G wordt incidenteel met enkele meters verruimd. (10Bro) In de omgeving van het Kamerlingh Onnesplein wordt de begrenzing verbeterd. Zie ook kaart 3.
 22. Het enigszins achteraf gelegen pandje Melchior Treublaan 28a krijgt de bestemming GD4 en de grond daarvoor op een klein strookje na grenzend aan dit pandje een bestemming Tuin (T). (ah)
 23. De nieuwe voetgangersbrug in het verlengde van Roodenburgerstraat naar de sportvelden en tijdelijke school aan de Cronesteinkade zal worden aangegeven op de kaart. (ah)
 24. Een strook grond van circa 12 m breed tussen de hierboven bedoelde sportvelden en de sloot zal aangegeven worden als Groen, conform de bestaande situatie. Hierdoor loopt ook een openbare voetgangersverbinding richting Zoeterwoudsesingel.
 25. De gemengde bestemming op het adres Franchimontlaan 23 vervalt. Het betreft een woning. Het bedrijf bevindt zich achter Franchimontlaan 45 in het binnengebied. Hieraan wordt een GD2 bestemming gegeven. (ah)
 26. Het rioolgemaal in de omgeving van Vollenhovenkade /Hazewinkelstraat krijgt de bestemming Nutsdoeleinden. (art. 10 Bro)
 27. De locatie voor de nieuwbouw voor de Lorentzschool en woningen aan de van Vollenhovenkade wordt opgesplitst in gedetailleerde bestemmingen voor overwegend Maatschappelijke Doeleinden, Woondoeleinden, Groen met Speelvoorziening. (ah)

Vreewijk , kaarten 1 en 2

1. De plankaart 2 zal worden aangepast door omwisseling van de bestemmingen W en GD1 voor de panden Witte Rozenstraat 35a een bedrijf en 37 een woning conform het gebruik van deze panden (re).
2. Het achtergedeelte van het pand Gerrit Doustraat 4 (plankaart 2) krijgt een GD1 bestemming. (re)
3. Voor het pand Groenhovenstraat 5 (plankaart 1) wordt de goothoogte gewijzigd in 11m. Tevens krijgt het een GD3 aanduiding met *. (re)
4. De groenstrook tussen de Vliet en de bestrating van de Jan van Goyenkade krijgt een bestemming voor Groen, G op plankaart 2. (re)

5. Plankaart 2, Witte Rozenstraat 57 krijgt een goothoogte van 10 m. Verder zullen de tuinbestemmingen bij de panden Witte Rozenstraat 57, 55a, 55 en 43 en Jan van Goyenkade 44 worden aangepast aan de huidige situatie (re+ah).
6. De cultuurhistorische kaart 2 voor de omgeving Witte Rozenstaat / hoek Jan van Goyenkade 2 zal worden aangevuld met enkele daarop ontbrekende bomen. (re+ah)
7. De plangrens van de plankaarten 1 en 2 wordt zodanig verlegd, dat de in het voorontwerp de nog ontbrekende gedeelten van de Rijn en Schiekade inclusief de hoek Haagweg die liggen binnen het toekomstige Beschermd Stadsgezicht alsnog bij het plangebied worden betrokken (10Bro)
8. Het parkje Oud Hortuszicht en de groenaanleg bij het Justus Carelhuis wordt de aanduiding "cw" toegevoegd al groen van cultuur historische waarde. (re+ah)
9. Het plangebied wordt uitgebreid met een gedeelte van de Haagweg en de nog ontbrekende gedeelten van de Rijn en Schiekade, zodat het toekomstige beschermd stadsgezicht binnen het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil komt te liggen. (art. 10Bro + re)

Enkele ambtshalve aanpassingen kaart 1en 2

10. Haagweg 5 betreft een advocatenkantoor, dat zich bevindt langs de oever van de Rijn. Het terrein aan de voorkant is ingericht als parkeerterrein. De bebouwing aan het water is bestemd voor gemengde doeleinden 3. In het ontwerp wordt het mogelijk gemaakt ook langs de voorkant bebouwing op te richten, mits het tussen liggende terrein wordt ingericht als tuin, met een ondergrondse parkeervoorziening. (ah)
11. De particuliere parkeerterreinen bij de Haagwegflat en het Mattias de Vrieshof worden opgenomen binnen de bestemming woondoeleinden met een aanduiding p in plaats van binnen de bestemming Verblijfsgebied. (ah)
12. Woonbotenligplaatsen aangeven bij Haagweg 3a en 5, conform ligplaatsenplan. (ah)
13. Sluizencomplex nabij Haagweg 3a aangeven met aanduiding. (ah)
14. Groen- en tuinstroken ter weerszijden van de Haagwegflat aangeven als tuin. (ah)
15. Hoogtes corrigeren complex Leidsch Dagblad. (ah)
16. De gronden rondom de Universiteitscomplexen tussen de Witte Singel en de Maliebaan een bestemming geven conform de werkelijke inrichting met het Keunenstraatje en Jacob Geelstraat als openbare verbindingen en de parkeerkelder met -p. (ah)
17. Voor de panden Groenhovenstraat 1 tot en met 18 een maximale bouwhoogte aangeven van 10m.
18. Tuin aangeven achter Witte Singel 28 t/m 41. (ah)
19. Rijn- en Schiekade 16 betreft een GD3 bestemming. (ah)
20. Algemeen, waar nodig hoogtes, tuinen en hoofd- en bijgebouwen corrigeren.

Tuinstad / Staalwijk, kaart 3

1. Het pand Zoeterwoudsesingel 7 krijgt de bestemming GD3. (re)
2. Een maximale goothoogte van 7 m aangeven voor de panden Pieter de la Courtstraat 58 t/m 66. (re)
3. De schuur van Schelpenkade 43 opnemen binnen het tuingedeelte van de bestemming W. (re)
4. Een maximale bouwhoogte aangeven van 10 m voor de panden aan de Stadhouderslaan en Valdezstraat. (re)
5. Plankaart 3 corrigeren op diverse incorrectheden tussen hoofdgebouwen, onderdoorgangen, aanbouwen en bijgebouwen. (re +ah)
6. Corrigeren van hoogtematen in het algemeen. (ah)
7. Voor de Magdalena Moonsstraat in het algemeen een goothoogte aanhouden van maximaal 7m. (re)
8. Uitbreiding van Tuinbestemmingen, waar deze ook aanwezig zijn over grotere oppervlakten, zoals ook is gedaan in het geldende bestemmingsplan Tuinstad/Staalwijk. (ah)
9. Langs de Andries Schotkade en Kastanjekade zijn alsnog smalle groenstroken met bomenstructuur evenwijdig aan de spoorsloot als zodanig bestemd. (ah)
10. Het bedrijfscomplex aan de Leliestraat 22b heeft een bestemming voor Gemengde Doeleinden 2 gekregen met daarachter een tuinbestemming. De bestemming GD1 is voort deze woonstraat te ruim. De aldaar gevestigde wasserij wordt gesloten. De grond daarachter is inmiddels van de gemeente en kan beter onbebouwd blijven ten behoeve van de realisering van een tuinbestemming.
11. Het speelterrein aan de voorkant van de school aan de Watergeuzenstraat zal worden aangegeven als speelterrein binnen de bestemming groenvoorziening. (ah)

12. Het remservice bedrijf Jense gevestigd aan de Lindestraat is opgenomen binnen de bestemming Gemengde Doeleinden 1 (GD1). Binnen deze bestemming zijn behalve bedrijven ook andere functies toegestaan, die passen binnen een woonwijk. (ah)
13. Het parkje tussen de Pioenstraat en de Leliestraat alsmede de paden, er naartoe en omheen, krijgen een bestemming voor groenvoorziening, conform het bestemmingsplan Tuinstad/Staalwijk. (ah)
14. Een aan de Pioenstraat 28 gevestigd bedrijf krijgt alsnog de bestemming GD1 in plaats van woondoeleinden. (ah)
15. Het pand Zoeterwoudsesingel 8 krijgt een GD3 bestemming met achter een tuin. (ah)
16. Algemeen, waar nodig hoogtes, tuinen en hoofd- en bijgebouwen corrigeren. (ah)

Aanpassing Cultuur historische en bomen kaarten PM

B. Planvoorschriften

1. Artikel 1, Begripsbepalingen;
 - Sub 8, het begrip archeologisch monument vervalt, omdat het niet voorkomt binnen het plangebied. (ah);
 - Er zal een begripsbepaling voor atelier worden toegevoegd. (ah)
 - Sub 37, voor kappen in de Zuidelijke Schil mag de minimale helling 30% bedragen.(ah)
 - Er zullen begripsbepalingen voor monumentale en waardevolle bomen en voor beeldbepalende bomen, boomgroepen en boomstructuren worden toegevoegd. (re+ah)
2. Artikel 3 Kappen; de beschrijving in lid 3.2 over de handhaving van bestaande kappen wordt verbeterd. De bepaling zal gericht zijn op het behoud van kappen, die van oorsprong al aanwezig zijn en niet later zijn toegevoegd, tenzij deze kappen ondersteunend zijn geworden voor de beeldkwaliteit in het betreffende gedeelte van het plangebied. (ah).
De vrijstelling opgenomen in lid 3.3, sub b om gebouwen te voorzien van een extra terug liggende laag zal alleen verleend kunnen worden, als de cultuurhistorische waarde van de betreffende straatwand niet wordt aangetast. (ah)

Er wordt een bepaling toegevoegd in een nieuw lid 3.4, waarin is geregeld dat de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m boven de maximale goothoogte, zoals is aangegeven op de kaart, mag uitrijzen, indien in de bestaande situatie geen kap aanwezig is. Hiervan is nog vrijstelling mogelijk in een nieuw lid 3.5 tot 5m. (re+ah) Deze bepaling is alleen van toepassing, indien uitbreiding met kap volgens deze voorschriften is toegestaan, of voorzover het nieuwbouw betreft. (re+ah)

Er wordt een vrijstelling toegevoegd in een nieuw lid 3.6 om gebouwen in maximaal twee bouwlagen af te dekken met een kap, waar volgens de kaart een maximale bouwhoogte is aangegeven, mits een dergelijke kap goed past in het straatbeeld. De hoogte van een dergelijke kap is bepaald op 3,5 m. (re+ah)

3. Artikel 4 Beeldbepalende panden;
Dit artikel zal zodanig worden aangepast, dat veranderingen die het beeldbepalende karakter aantasten niet zijn toegestaan. Wel is voor bepaalde veranderingen en/ of vergrotingen vrijstelling mogelijk. Daaronder wordt ook een vrijstelling verstaan voor de vervanging van een beeldbepalend pand door algehele nieuwbouw, waarbij het beeldbepalende karakter wordt teruggebracht. De aanlegvergunning om een beeldbepalend pand te slopen vervalt hierbij, zodat er alleen een sloopvergunning behoeft te worden verleend op grond van artikel 37 van de Monumentenwet 1988. Er mag dan een sloopvergunning worden verleend krachtens deze wet , voorzover er een bouwvergunning ten behoeve van nieuwbouw kan worden verleend en daarvoor ook een bouwaanvraag is ingediend. (ah)
4. Artikel 5 Afstand Bebouwing tot Waardevolle bomen: er wordt een nieuw lid 5.3 toegevoegd, waardoor het mogelijk wordt gemaakt om op een kortere afstand dan 8m vanuit het hart van de stam

van de boom bebouwing op te richten, mits dat niet schadelijk is voor de aanwezige waardevolle boom. (re)

Deze bepaling is verder niet van toepassing voor de nog op te richten bebouwing in bestaande straatwanden, voorzover de in straat aanwezige bomenrij zich al op kortere afstand tot deze straatwand bevindt. (ah)

5. Artikel 6, Aanlegvergunning:

Er zal een regel worden toegevoegd in verband met het dempen van watergangen (6.1), wat niet is toegestaan, tenzij in compensatie hiervan wordt voorzien (6.3).

Aan lid 6.3 zal een bepaling worden toegevoegd, dat geen aanlegvergunning is vereist voor het rooien of vellen van bomen, die onderdeel zijn van een waardevolle bomenstructuur, als vaststaat dat wordt voorzien in herplant binnen de betreffende bomenstructuur of in de directe omgeving daarvan. (ah)

6. Algemene Bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen; aan 8.8. toepassing kappen wordt toegevoegd, dat er nadere eisen kunnen worden gesteld aan de dakhellingen en vorm van de kap in verband met de bezonning en lichttoetreding bij woonpanden in de directe omgeving (re +ah).

7. Artikel 9 Woondoeleinden; Bijzondere woonfuncties worden niet overal rechtstreeks toegestaan, maar via een vrijstelling van Burgemeester en Wethouders.(ah); aan dit artikel wordt een nadere regeling ten aanzien van het parkeren, de bouw van garages en het verdere gebruik als tuin van onbebouwde grond toegevoegd (re+ah+10Bro).

De bepalingen in lid 9.3.4 voor het bouwen buiten de bebouwingsgrenzen van het hoofdgebouw worden verbeterd. (art. 10Bro + ah)

Er wordt een nieuwe vrijstellingsbepaling toegevoegd in artikel 9.4.3 voor het verhogen van aanbouwen en bijgebouwen in bepaalde situaties met een kap. (re)

Op enkele details wordt de formulering van dit artikel verbeterd. (ah)

8. Artikel 10, Maatschappelijke Doeleinden en Woondoeleinden (MD en MD/W)

In lid 1 zal binnen de bestemmingsomschrijving ook een apotheek worden genoemd als toegelaten functie binnen de bestemming Maatschappelijke Doeleinden. Lid 1 wordt verder verbeterd (ah).

Er wordt een bepaling toegevoegd in een nieuw lid 10.2.3 over de inrichting van de onbebouwd blijvende gronden buiten het bebouwingsvlak.(ah)

Het bepaalde in artikel 10.3.1 over het bouwen in aaneengesloten bebouwing kan voor de bestemming MD en MD/W vervallen. (ah)

In artikel 10.3.2 vervalt het bepaalde t.a.v. het bouwen in de voorgevels in de bestemmingsgrens en over de plaatsing van zijgevels, omdat de bestemming van toepassing is op de vele verschillende vrijstaande gebouwen binnen deze bestemming. Er zullen echter wel nadere eisen kunnen worden gesteld over de plaatsing van de voorgevels (10.6). (ah)

Artikel 10.3.4, sub b (nu10.3.3 sub b); hieraan zal worden toegevoegd, dat binnen bepaalde grenzen uitsluitend aanbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken zijn toegestaan buiten de bebouwingsgrenzen. (ah)

Voorts worden er een nieuw lid 10.2.5 en lid 10.3.9 toegevoegd met een aantal nadere randvoorwaarden voor de scholen en woningbouwlocatie Oppenheimstraat. (re)

9. Artikel 11, Gemengde Doeleinden 1 t/m 4, hieraan wordt in artikel 11.2.8 een bepaling opgenomen ten aanzien van een Hoveniersbedrijf aan de Verdamstraat (re) en in artikel 11.2.9 een aanvullende bepaling voor het winkel/kantoorcomplex Zeemanlaan 22 (re).

Artikel 11.2.2. ten aanzien van de niet woonfuncties op de verdiepingen wordt aangepast aan situaties in de Zuidelijke Schil, waarbij het wonen gesitueerd kan zijn op de begane grond en het werken in de verdiepingen. (re+ah)

Aan 11.4.1 wordt toegevoegd, dat bij vrijstelling voor uitbreiding van een niet woonfunctie tenminste 40 % van de nuttige gebruiksoppervlakte een woonbestemming dient te behouden. (a.h)

Op enkele details wordt de formulering van dit artikel verbeterd. (ah)

Naar aanleiding van het advies van het Ministerie van VROM, Inspectie Zuid-West , is aan de planvoorschriften toegevoegd, dat er binnen de bestemming Gemengde Doeleinden 1 t/m 4 geen vestigingen zijn toegestaan, die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). (10Bro)

10. Artikel 12, Bedrijven: Naar aanleiding van het advies van het Ministerie van VROM, Inspectie Zuid-West , is aan de planvoorschriften toegevoegd, dat er binnen de bestemming Gemengde Doeleinden 1 t/m 4 geen vestigingen zijn toegestaan, die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). (10Bro)
11. Artikel 13, Autoboxen, aan de bestemmingsomschrijving zal worden toegevoegd, dat binnen deze bebouwing ook andere voertuigen mogen worden gestald. Daarnaast mogen deze gebouwtjes voor huishoudelijke bergruimte worden gebruikt. (ah.)
12. Artikel 14. Nutsdoeleinden, hierin worden de maten meer afgestemd op de maatvoering in Binnenstad I en II. (ah)
13. Artikel 15, Sport en Recreatie (S&R); het bepaalde in artikel 15.3.3 sub b, over het bouwen van maximaal 15% buiten het bebouwingsvlak wordt vervangen door een bepaling over bouwen buiten het bebouwingsvlak van andere bouwwerken. Voor het bouwen van kleine gebouwtjes ten dienste van de bestemming buiten het bebouwingsvlak, zoals fietsenstallingen, bergingen e.d. zal een vrijstelling worden toegevoegd. (ah)
14. Artikel 16, Tuin: artikel 16,1a er wordt een bepaling sub b toegevoegd voor het behoud van tuinen met cultuurhistorische waarden (re+ah)
In lid 16, sub 2b wordt een maximum van 60 m2 aan toegestane verhardingen teruggebracht naar 50 m2, conform de bestemmingsplannen Binnenstad I en II. (ah)
Aan dit artikel wordt voorts een vrijstelling toegevoegd, voor het bouwen van bescheiden fietsen bergingen in de voortuin bij woningen zonder achtertuin of zonder achterom. (ah)
Aan artikel 16.4, vrijstellingen, wordt een bepaling toegevoegd, dat de hoogte van de nog op te richten erfafscheidingen langs de openbare weg en opbaar groen niet meer dan 80 cm mag bedragen. (10Bro)
15. Artikel 17, Verblijfsgebied: Binnen deze bestemming is ook een regeling opgenomen voor (gedeeltelijk) ondergrondse parkeervoorzieningen. (ah)
Voor wat betreft de in lid 17.3 genoemde groenstructuur zal de verwijzing naar de plankaarten vervangen worden door een verwijzing naar de cultuurhistorische en bomen kaarten in plaats van naar de plankaarten. (ah)
Artikel 17.4.1, de regeling voor terrassen bij horecabedrijven wordt vervangen door een regeling, waarbij de toelaatbaarheid wordt gekoppeld aan de APV; dit geldt ook voor standplaatsen. (ah) De zelfde regeling is opgenomen in artikel 18.5 binnen de bestemming Verkeersdoeleinden.
16. Artikel 19, Verkeersdoeleinden en Groen, lid 1 sub b. wordt aangepast met een meer algemene beschrijving voor het aparte openbaar vervoerstraject. (ah)
17. Artikel 21 Groenvoorzieningen; hieraan wordt een nadere bepaling toegevoegd in verband met de speeltuin in het Roomburgerpark en enkele kleinere speelplekken. (re+ah)
Dit artikel is voorts aangevuld met een regeling, die voorziet in de inrichting van particuliere oevertuinen en de bouw van bergingen met een hoogte van maximaal 2m en een grondoppervlakte van maximaal 6m2 ten behoeve van de langs de oevers gelegen woonboten. (ah)
18. Artikel 24, dat betrekking heeft op de nader uit te werken bestemming (U: MDW/GD) wordt op diverse punten bijgesteld:
 - Er komt een regel, dat de bestaande waterverbinding, aangegeven door een aanduiding op de plankkaart, wordt gecompenseerd door een nieuwe waterverbinding, als inpassing van de bestaande sloot niet mogelijk blijkt. (re)

- Deze waterverbinding bij voorkeur wordt gecombineerd met de voetgangerverbinding tussen de Lorentzkade en de Zoeterwoudsesingel en aansluit op de al aanwezige waterstructuur in de directe omgeving. (re)
- Een goede afstemming plaats vindt met de omgeving ook bij de hoogteopbouw.(re)
- De hoogte van de bebouwing Zoeterwoudsesingel 33/34 blijft gehandhaad (re)
- In het uitwerkingsplan zal een groen en waterplan worden opgenomen. (re+10Bro)
- Ten behoeve van de realisering van een parkeerkelder mag het onbebouwde deel nog van 35% tot 30% worden teruggebracht, als dat nodig mocht blijken te zijn om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte, mits hierboven op groen- en of speelvoorzieningen worden aangebracht. (ah)

19. Artikel 26, molen en Molenbeschermingszone, dit artikel is op diverse punten aangepast in verband de situatie ter plaatse, zoals de aanwezigheid van een berging, de toegelaten functie en de hoogte van de erfafscheiding, die meer dan 1,20 m mag bedragen.

20. Artikel 28, nieuw; In dit artikel zijn enkele bepalingen opgenomen over het toevoegen van extra wateroppervlak bij ontwikkelingslocaties, als die extra verhard worden ten opzichte van de bestaande situatie. Hiervan is vrijstelling mogelijk, als er elders compensatie kan worden geboden op basis van het Integraal Waterplan Leiden.

21. Artikel 31, voorheen 30, Algemene Vrijstellingen, er worden nog een aantal vrijstellingsbepalingen toegevoegd ten behoeve van;

- Uitbreiding gebouwen met energievoorzieningen(re);
- Uitbreiding aan de achtergevel met 2,5 m (re)
- Uitbreiding met kappen alleen in bepaalde situaties(re);
- Uitbreiding met een extra bouwlaag bij panden in één bouwlaag met kap, mits de bestaande kap wordt teruggeplaatst .alleen in bepaalde situatie(re) + (ah)
- Een regeling voor het bouwen van overdekte fietsenstallingen in het openbare gebied (ah).
- Een regeling voor een onderlinge uitwisselbaarheid van de bestemmingen verblijfsgebied en groenvoorzieningen voor de gronden gelegen rondom de watertoren, mits de oppervlakte, die is bestemd voor groenvoorzieningen, niet wordt verkleind. Daarnaast wordt er een vrijstellingsbepaling toegevoegd, waardoor het mogelijk is bij de watertoren een aanbouw te realiseren met een grondoppervlakte van maximaal 100m² en een hoogte van maximaal 5 m, indien aangetoond kan worden, dat met het oog op het goed functioneren van de watertoren realisering van deze aanbouw is gewenst.

Bij toepassing van deze vrijstellingen geldt wel als randvoorwaarde, dat bij deze uitbreidingen de beeldkwaliteit, van de omgeving waarin deze bebouwing zich bevindt, niet wordt aangetast.

22. Artikel 33, voorheen 32, Wijzigingsbevoegdheden, de beschrijving van een aantal ontwikkelingslocaties wordt aangepast;

33.1.1, locatie Bloemistenlaan;

- Het maximaal aantal woningen wordt vervangen door een bebouwingspercentage van 50% met 10 % extra ten behoeve van bebouwing met een hoogte tot 4m. (re)
- De maximale goothoogte wordt teruggebracht tot 7 m, alleen over een grondoppervlakte van maximaal 400 m² is een goothoogte van maximaal 10m mogelijk; de maximale goothoogtes mogen 1 m extra bedragen in het belang van (gedeeltelijk) ondergrondse parkeervoorzieningen. (re)
- In het wijzigingsplan zal aangegeven moeten worden, hoe rekening wordt gehouden met belangen als zon- en lichttoetreding, privacy ontsluitingspaden voor de omgeving . (re)

33.1.2, Wijzigingsgebied II, (locatie Motorhuis);

- De bepaling, waarin een maximaal aantal woningen wordt vermeld verval. De bepaling, dat maximaal 40 % van het gebied onbebouwd dient te blijven blijft in principe gehandhaafd. (re)

- Voor de zone gelegen binnen een afstand 40 m uit weggrens met de Hoge Rijndijk is goothoogte van maximaal 11m toegestaan, in het overige gedeelte van maximaal 7m; deze maximale goothoogte mag 8 m bedragen, voorzover de woningen opgericht worden boven een (gedeeltelijk) ondergrondse parkeervoorzieningen. (re)
- Binnen de zone van 40 m uit de Hoge Rijndijk is in afwijking van het bepaalde dat de locatie voor 40% onbebouwd dient te blijven, maximaal 20 % extra bebouwing toegestaan tot een hoogte van maximaal 5 m voor (gedeeltelijk) ondergronds parkeren, aanbouwen en bijgebouwen e.d. (re)
- In het wijzigingsplan zal aangegeven moeten worden, hoe rekening wordt gehouden met belangen als zon- en lichttoetreding, privacy ontsluitingspaden voor de omgeving. (re)

33.1.3, wijzigingsgebied III (locatie Colijn Hoge Rijndijk / Verdamstraat)

- In plaats van een maximaal aantal woningen zal een maximaal bebouwingspercentage van 40 % met 10 % extra voor (gedeeltelijke) ondergrondse parkeervoorzieningen en aanbouwen en bijgebouwen met een goothoogte van maximaal 3m. (re+ah)
- Het opnemen van een dierenweide in het wijzigingsplan zal als mogelijkheid voor de inrichting van de groene ruimte worden vermeld. (re)
- De goothoogte voor de huizen blijft 7m, waarbij echter verhoging met 1 m is toegestaan bij de bouw van de huizen boven een gedeeltelijke ondergrondse parkeervoorziening. (ah)
- In het wijzigingsplan zal aangegeven moeten worden, hoe rekening wordt gehouden met belangen als zon- en lichttoetreding, privacy ontsluitingspaden voor de omgeving.(re)
- Er zal verder een bepaling worden toegevoegd over het minimale wateroppervlak, dat is vereist bij bebouwing (10Bro).

33.5 De wijzigingsbevoegdheid voor het gemaal vervalt. (ah) Hiervoor komt een nieuwe wijzigingsbevoegdheid om extra bestemmingen voor Gemengde Doeleinden mogelijk te maken in de wijk Vreewijk. (re)

23. Artikel 34, (voorheen 33); procedure uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheid: hieraan zal worden toegevoegd, dat over het in artikel 25 bedoelde uitwerkingsplan en de in artikel 34.1.1, 34.1.2, 34.1.3, 34.2 en 34.3 bedoelde wijzigingsplannen overleg zal worden gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

24. De heer Beijen heeft in zijn inspraakreactie nog gewezen op tekstuele incorrectheden in de planvoorschriften. De planvoorschriften zullen in het algemeen waar nodig gecorrigeerd worden. Deze kleine correcties zullen echter niet allemaal apart benoemd worden.(re+ah)

25. Overige ambtshalve aanpassingen **PM**

Aanpassingen van de toelichting + bijlagen

TOELICHTING:

Naar aanleiding van de voorgestelde wijzigingen van de plankaarten en de planvoorschriften zal ook de toelichting worden aangepast. Daarnaast zijn er aanpassingen nodig op grond van de uitgebrachte adviezen ex artikel 10Bro. Daarnaast zal de toelichting bijgesteld worden naar aanleiding van de actualiteit. Globaal genomen gaat het op de volgende aanpassingen:

Hoofdstuk 1. Inleiding: de paragrafen 1.2 t/m 1.4 worden aangepast in verband met de uitbreiding van het plangebied met nog ontbrekende delen van aan te wijzen beschermd Stadsgezicht Zuidelijke Schil en de spoorwegverdubbeling.

Hoofdstuk 2. Geschiedenis:

In dit hoofdstuk zal nog vermeld worden, waarom een gedeelte van de Rijnkade en Zijlsingel is opgenomen binnen het aan te wijzen beschermd stadsgezicht.

Hoofdstuk 3. Bevolkingsopbouw en demografische gegevens:

Door de toevoeging van de Rijnkade/ Zijlsingel wordt het plangebied uitgebreid met circa 60 woningen. Dit levert ook ongeveer 100 extra bewoners op.

Hoofdstuk 4. Ruimtelijke Karakteristiek en Structuur:

Dit hoofdstuk zal worden aangevuld met passages over de gebiedsuitbreidingen.

Hoofdstuk 5. Functionele Karakteristiek en Structuur:

Dit hoofdstuk zal eveneens worden aangevuld met passages over de gebiedsuitbreidingen. De beschouwing over het openbaar vervoer zal worden geactualiseerd.

Hoofdstuk 6. Natuurlijke structuur: In paragraaf 6.1, Water zal ingegaan worden op het advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland over dit aspect.

Hoofdstuk 7. Milieu: De paragrafen 7.7. Geluid, 7.8 Luchtkwaliteit, zullen worden geactualiseerd.

Hoofdstuk 8. Ontwikkelingslocaties: Dit hoofdstuk zal worden geactualiseerd en aangepast naar aanleiding van de inspraak. Het zal verder worden aangevuld met passages over enkele ontwikkelingen in de gebiedsuitbreidingen, zoals de nieuwbouw van nieuwe woningen aan de Rijnkade en het binnengebied daarachter.

Hoofdstuk 9. Beleid. Dit hoofdstuk zal worden geactualiseerd.

Hoofdstuk 10. Wijze van bestemmen. Dit hoofdstuk zal worden aangevuld met een uitgebreidere beschrijving van de bestemmingen.

Hoofdstuk 12. Uitvoerbaarheid. Dit hoofdstuk zal worden geactualiseerd en aangevuld met de resultaten van de inspraakprocedure en het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Bro.

X. Uitbreiding plangebied

24 april 2007

Ontwerp-Bestemmingsplan Zuidelijke Schil

Ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil is het plangebied uitgebreid aan diverse kanten.

Op verzoek van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (inmiddels Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten RACM) is het gehele plangebied van het toekomstig beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil.

1. Uitbreiding Rijn-en Schiekade / Haagweg:

Aan het ontwerp-bestemmingsplan zijn de gedeelten van Rijn- en Schiekade en Haagweg toegevoegd, die nog niet opgenomen waren in voorontwerp, maar waartoe zich wel het aanwijzingsvoorstel voor het beschermdstadsgezicht uitstrekt. Het betreft de panden Rijn en Schiekade 1a, 61 tot 80, 100a tot 111. en Haagweg 4, 7 en 7a. Voorheen vielen de betreffende panden met uitzondering van de laatste twee panden in het voorontwerp bestemmingsplan Haagwegterrein. De 2 woonpanden, die vlak langs de spoorbaan liggen aan de oneven zijde van de Haagweg, maken evenmin deel uit van het gebied volgens het aanwijzingsbesluit voor het beschermd stadsgezicht. Om te voorkomen, dat deze panden straks buiten een actueel bestemmingsplan worden gelaten, zijn ze toegevoegd aan de Zuidelijke Schil.

Het gaat bij het toegevoegde plandeel Rijn- en Schiekade / Haagweg voornamelijk om woningen. Deze krijgen conserverende bestemmingen voor woondoeleinden en tuin aan de voorgevel, conform de al in het plan voor de Zuidelijke Schil opgenomen regelingen. Het te renoveren voormalige schoolgebouw Haagweg 4, dat in gebruik is ten behoeve van ateliers krijgt een bestemming voor Maatschappelijke Doeleinden met een mogelijkheid voor de vestiging van ateliers.

Er wordt verder rekening gehouden met een fiets- voetpad richting Haagwegterrein tussen Rijn en Schiekade 65 en 66.

2. Uitbreiding Rijnkade, Zijlsingel, Oosterdwardsstraat.

Aan de noord- oostkant wordt de grens van het plangebied (kaart 6) eveneens gewijzigd. Deze uitbreiding betreft de Rijnkade en een gedeelte van de Zijlsingel aan de overzijde van de Rijn tegenover het Utrechtse Jaagpad. De Rijnkade, waarlangs zich diverse gevarieerde woonpanden bevinden en het gedeelte van Zijlsingel tot aan de Oosterdwardsstraat, waarlangs zich voornamelijk oudere woonpanden uit de 19^{de} eeuw en begin 20^{ste} eeuw bevinden, vallen ook binnen het gebied voor het aanwijzingsvoorstel voor het beschermd stadsgezicht.

Ten einde een niet al te verbrokkelde grens te verkrijgen zijn ook gedeelten van de Oosterdwardsstraat en de Oosterstraat bij de planuitbreiding betrokken. Langs de Rijnkade ligt het zogenaamde Bracolterrein, dat zich uitstrekt tot aan de achtertuinten van de woningen aan de Oosterdwardsstraat. Voor deze braakliggende voormalige bedrijvenlocatie is een bouwplan ontwikkeld voor de realisering van circa 15 eengezinshuizen. Een eerste versie van dit bouwplan heeft in 2006 ter inzage gelegen in het kader van een inspraakprocedure ten behoeve van de toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Als gevolg van de Inspraakreacties dient dit bouwplan nog op diverse punten te worden aangepast. In het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil zal rekening gehouden worden met dit aangepaste bouwplan. Dit bestaat uit de invulling van de open plek tussen Rijnkade 6 en 8 met een drietal huizen en twee tegenover elkaar geprojecteerde bouwblokken in het binnengebied met elk 6 eengezinshuizen. Hierbij is ook een centrale groenvoorziening in het middengebied opgenomen. Deze groenvoorziening vervult ook een functie voor de bestaande huizen rondom het binnengebied tussen de Rijnkade en Oosterdwardsstraat. Voorts wordt rekening gehouden met een achterom voor zowel de bestaande als nieuwe huizen. Het parkeerterrein voor de woningen, dat achter de Rijnkade ligt, wordt bestemd als verblijfsgebied. Het is bereikbaar vanaf de Rijnkade.

De meeste panden in deze planuitbreiding zijn bestemd voor woondoeleinden. Alleen aan de panden Zijlsingel 95, 97, 99, Oosterdwardsstraat 4 en Oosterstraat 2d is een bestemming voor Gemengde Doeleinden gegeven.

De grens van kaart 6 is verder gecorrigeerd door toevoeging van het brugwachterhuis bij de Wilhelminabrug/Hoge Rijndijk.

3. Uitbreiding spoorbaan over Rijn en Schiekanaal

Aan de zuidkant is de grens van plankaart enigszins gewijzigd. De spoorbaan en de eventueel te verbreden spoorbrug over het Rijn- en Schiekanaal zullen worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil.

Verloop inspraak over de planuitbreidingen.

Als gevolg van het wettelijke vooroverleg over het voorontwerp-bestemmingsplan zijn alsnog de ontbrekende delen uit het aanwijzingsvoorstel beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil toegevoegd aan het plangebied. Voorts zijn de gronden betrokken bij een eventuele spoorwegverdubbeling toegevoegd aan het plangebied. Deze inspraaknota is op 24 april 2007 vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. De nota is vervolgens verstuurd naar degenen die een reactie hadden uitgebracht op het voorontwerp-bestemmingsplan.

Overeenkomstig het college besluit van 24 april 2007 is over deze toegevoegde delen een aparte inspraakprocedure gehouden, bestaande uit verspreiding van een huis aan huis brief, publicatie in het Leids Nieuwsblad, terinzagelegging van kaartjes en een beschrijving van de toegevoegde delen d.d. 21 mei tot 2 juli 2007 en een informatieavond d.d. 11 juni 2007. Er zijn naar aanleiding van de inspraakprocedure over de uitbreiding van het plangebied geen reacties binnen gekomen. Wel is bij de behandeling van een kredietvoorstel voor de sanering en bouwrijp maken van het perceel Rijnkade tussen 6 en 8 in de raad op 16 oktober 2007 (nr.: 070117) afgesproken, dat het aantal woningen op de zogenaamde Bracol locatie van 15 wordt teruggebracht tot 13. Dit heeft tot gevolg dat de plankaart en beschrijving voor deze locatie in de planuitbreiding nog zijn aangepast in het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil.

In de bij de inspraaknota opgenomen staat van wijzingen worden de aanpassingen op het voorontwerp bestemmingsplan behandeld. Het betreft ook diverse ambtshalve aanpassingen, die nodig bleken te zijn ter verbetering van het plan of voortvloeien uit actuele ontwikkelingen met betrekking tot het plangebied. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt hiernaast nog rekening gehouden met een uitbreidingsmogelijkheid van het clubgebouw van TRIGON, dat zich tegenover de Cronesteinkade bevindt en noodzakelijk is om accommodatie voor naschoolse kinderopvang in onder te kunnen brengen. Het is de bedoeling dat voor dit bouwplan op korte termijn een procedure op basis van artikel 19 lid 2 van de Ruimtelijke Ordening wordt gestart. Dit betreft een actuele ontwikkeling, die nog niet in inspraakrapport naar voren was gebracht. Er zal ten behoeve het voornemen om vrijstelling te verlenen een separate inspraakprocedure worden gevolgd.

Het is voorts wenselijk gebleken voor het complex Haagweg 4, dat bestaat uit een voormalig schoolgebouw, waarin nu ateliers zijn ondergebracht en dat een bestemming heeft gekregen voor maatschappelijke doeleinden (MD), een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in de planvoorschriften. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid naar gemengde doeleinden 2 of 3. Binnen de bestemming GD2 zijn woondoeleinden, detailhandel, ateliers, horeca, (publieksgerichte) dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, sport en recreatie toegestaan.

In de bestemming GD3 zijn woondoeleinden, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en kantoren toegestaan. Van de wijzigingsbevoegdheid zal gebruik kunnen worden gemaakt, als het huidige gebruik voor ateliers geheel of gedeeltelijk zou worden beëindigd. Voor wat betreft de eventuele horecafunctie kan gedacht worden aan een café-restaurant (hIII) en een hotel (hVI). Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, waaraan een inspraakprocedure vooraf zal gaan, dient wel aangetoond te worden, dat deze gemengde functies qua schaal en aard passen in de omgeving. De verkeersaantrekkende werking van deze functies moet voorts aanvaardbaar blijven voor de omgeving. Voorts wordt de in de wijzigingsbevoegdheid ook rekening gehouden met een aantal uitbreidingen van de bebouwing, zoals een overkapping van de binnenplaats en verhoging van enkele lagere bouwdelen langs de binnen en bij nieuwbouw van het Gymnastieklokaal. Uiteraard dient hierbij de monumentale waarde van het gebouwencomplex, dat voor een gedeelte is aangewezen als Gemeentelijk Monument niet aangetast te worden.

Het inspraakrapport maakt deel uit van het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil.

Het Inspraakrapport ligt mede ter inzage gedurende de vervolprocedure, zodat daarvan steeds kennis genomen kan worden. De zienswijzen die bij de vaststellingsprocedure ingediend kunnen worden zullen komen terecht in het raadsvoorstel. Ook dat stuk zal beschikbaar zijn, zodat goed nagegaan kan worden hoe omgegaan is met inspraakreacties en zienswijzen.

Verslag inspraakavond voorontwerp Zuidelijke Schil

Gehouden op maandag 24 april 2006

Atrium van het Stadsbouwhuis, Langengracht 72 in Leiden.

Aanwezig:

de heer G. Visser	onafhankelijk voorzitter
de heer F. Buchner	medewerker Rijksdienst voor de Monumentenzorg
mevrouw G. Schramm	medewerker afdeling ruimtelijk beleid
mevrouw E. Steneker	medewerker afdeling ruimtelijk beleid
de heer M. Burger	medewerker afdeling ruimtelijk beleid
de heer Griffioen	projectleider Lorentzhof
de heer J. van Nuland	projectleider stedelijk advies bureau SAB

Voorts waren in de zaal ca. 65 belangstellenden en zes betrokken ambtenaren aanwezig.

Verslag.

1. Opening.

De heer Visser opent de bijeenkomst en heet alle aanwezigen welkom.

Momenteel liggen het voorontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil en de adviesaanvraag voor de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht ter inzage. De inspraakprocedure voor het voorontwerp loopt van 4 april 2006 tot en met 15 mei 2006. Tot die datum kunnen inspraakreacties worden ingediend bij het college van B&W.

Van deze avond wordt een verslag gemaakt. Alle opmerkingen / suggesties die deze avond naar voren zijn gebracht, worden meegenomen als inspraakreacties.

Aan de aanwezigen die hun naam en adres op de presentielijst schrijven, wordt het verslag van de avond toegestuurd.

2. Presentatie de heer Buchner.

Een beschermd stadsgezicht is in de monumentenwet omschreven als een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarden en in welke groep zich één of meer monumenten bevinden. De Zuidelijke Schil is voorgedragen als beschermd stadsgezicht omdat in dit stedelijk gebied de oorspronkelijke verkavelingstructuur van het uitbreidingsplan Verhagen naast historische, functioneel-ruimtelijke ontwikkelingen goed bewaard zijn. Het aanwijzingsvoorstel is door de Rijksdienst voor advies gestuurd naar de gemeenteraad van Leiden, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie. Na ontvangst van de verschillende adviezen zal de Rijksdienst een aanwijzingsbesluit nemen.

Het doel van de aanwijzing is de stedenbouwkundige structuur van de gebieden te behouden. Daarnaast blijft na de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht ruimte voor toekomstige ontwikkelingen, de wijk gaat niet 'op slot'.

3. Presentatie de heer Burger.

De heer Burger vertelt dat er twee belangrijke gevolgen van een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht zijn: het aanwijzen van de panden die de dragers zijn van de stedenbouwkundige structuur en het opstellen van regels die uitvoering geven aan de bescherming. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van de structuur. De welstandstoets zal altijd volledig zijn. Zo zal o.a. gekeken worden naar volume, detaillering, materiaal en kleurstelling. Binnen een beschermd stadsgezicht is het niet mogelijk vergunningvrij te bouwen. De gemeente zal om dit nadeel te ondervangen waarschijnlijk een snelle loket vergunningverlening toepassen. In de gevallen, dat elders vergunningvrij gebouwd kan worden, zal voor aanvragen binnen het beschermd stadsgezicht een vergunning binnen een week verleend kunnen zijn. Eigenaars van panden binnen het beschermd stadsgezicht komen bij verbouwingen in aanmerking voor een laagrentende lening.

4. Presentatie de heer Van Nuland.

De heer Van Nijland belicht het bestemmingsplan zelf. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, voorschriften en de plankaart. De toelichting is een beschrijving van het plangebied. Daarnaast bevat de

toelichting het beleid, de ontwikkelingen in het plangebied en de rapporten van de milieuonderzoeken. De voorschriften, de plankaarten en de cultuur-historische kaarten zijn het juridische kader van een bestemmingsplan. Op de plankaart staan alle bestemmingen aangegeven. In de voorschriften is artikelgewijs beschreven wat binnen een bestemming is toegestaan en wat niet mogelijk is. Aangegeven is wat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zijn van de gronden en panden in het plangebied. Ook voor de bescherming van het stadsgezicht zijn in dit bestemmingsplan regels opgenomen, zoals de bepaling t.a.v. beeldbepalende panden, gevelindeling, parcellering, kapvormen.

5. Presentatie de heer Rots.

De heer Rots belicht alle ontwikkelingslocaties binnen het plangebied:

de Maliebaan (uitbreiding universiteit), Hugo de Grootstraat, Bloemistenlaan, locatie Lorentzschool, Josephschool (Oppenheimstraat), Hoge Rijndijk (Dingjan en Motorhuis), La Cucina en Verdamstraat. Hij vertelt welke plannen voor de verschillende locaties bekend zijn. Voor de Hugo de Grootstraat en de Lorentzschool loopt al een art.19 lid 2 procedure. Voor de locaties Bloemistenlaan en het Motorhuis zullen de plannen pas verder ontwikkeld worden als de bedrijven zijn verhuisd. Per locaties vertelt hij het aantal geplande woningen en ideeën over de inrichting/randvoorwaarden.

6. Presentatie de heer Griffioen

De gemeente ontwikkelt samen met Ons Doel een nieuw zorgcentrum Lorentzhof. Het accent van het zorgcentrum verschuift van intramurale zorg naar extramurale zorg. De sociale huurwoningen orden o.g.v. zorgindicatie toegewezen. Er komen ook enkele koopwoningen. Randvoorwaarden voor dit gebied met een uitwerkingsbestemming zijn randbebouwing, een luwe binnenruimte, een openbaar voetgangerspad door het gebied en parkeren op eigen terrein.

Ook voorziet het plan in uitbreidingsmogelijkheden voor het Instituut de Bruggen, dat gericht is op begeleiding van licht verstandelijk gehandicapte kinderen.

7. Presentatie mevrouw Schramm.

Mevrouw Schramm belicht de mogelijkheid dat de RijnGouweLijn wordt gerealiseerd in Leiden. Het bestemmingsplan heeft de RijnGouweLijn opgenomen als mogelijkheid, niet als een plicht om de lijn aan te leggen. In het bestemmingsplan staan randvoorwaarden voor de aanleg van de RijnGouweLijn, bijvoorbeeld inpassen in het groen van de Lammenschansweg. Het besluit of de RijnGouweLijn aangelegd wordt en volgens welk tracé is aan de politiek. Zij kan daar op dit moment als ambtenaar geen mededelingen over doen.

8. Gelegenheid tot het stellen van vragen t.a.v. de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

De heer Oosten spreekt zijn waardering uit voor het voorstel om deze wijken aan te wijzen tot beschermd stadsgezicht. Hij vindt het behouden van het stadsgezicht en tegelijkertijd mogelijk maken van ontwikkelingen een tegenstrijdige doelstelling. Verkeersmaatregelen kunnen een belemmering zijn voor het behoud van het beschermd stadsgezicht. Bijvoorbeeld de stoplichten op kruisingen met de Lammenschansweg i.v.m. het RijnGouweLijn-tracé maken door de voorsorteerbanen van de Lammenschansweg een vierbaansweg. Meer asfalt en minder groen. Hij stelt voor deze verkeersinrichting niet mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

De heer Burger antwoordt dat in de eerste plaats wordt gestreefd naar het behoud van het stadsgezicht, maar om het gebied levendig te houden kunnen ontwikkelingen niet uitgesloten worden. Toekomstige ontwikkelingen in de jaren van de geldigheid van het bestemmingsplan (10 jaar) zijn niet allen te voorzien en zijn dus niet vooraf in het bestemmingsplan te regelen. Plannen voor fysieke (verkeers)wijzigingen zullen altijd aan welstand en aan de regels voor het beschermd stadsgezicht worden getoetst.

Voor de Lammenschans zijn randvoorwaarden in het bestemmingsplan opgenomen. Het karakter van de weg met het groen mag niet verdwijnen.

De heer Van der Waals vraagt op welke gronden de grens van het beschermd stadsgezicht zijn bepaald.

De heer Buchner geeft aan dat het gebied waar het oorspronkelijke uitwerkingsplan Verhagen is gerealiseerd in het beschermd stadsgezicht is opgenomen. Latere bebouwing valt buiten het beschermde gebied.

De heer Korthof vraagt of het onmogelijk is jongere – mooie- delen van de wijk ook op te nemen.

De heer Buchner antwoordt dat het tijds criterium belangrijk is. Het monumenten inventarisatie project is nu verricht voor bouw tot 1940. De beoordeling in het kader van dit project is geen oordeel over de schoonheid van de jongere bebouwing. In de toekomst zal een jongere tijdspanne bekeken worden.

De heer Driessen merkt op dat binnen het beschermde stadsgezicht geen uitzondering is gemaakt voor individuele, jongere, lelijke panden.

De heer Bruchner antwoordt dat de bescherming is gericht op de stedenbouwkundige structuur. Niet alle panden in het gebied zijn dragers van deze structuur. Voor panden die geen rijks- of gemeentelijk monument zijn kan een sloopvergunning worden gevraagd. Aan de nieuwbouw worden in het bestemmingsplan wel eisen als goot- of nokhoogte gesteld. Zo kan de karakteristieke kleinschalige bebouwing niet vervangen worden door een toren.

De heer Boer vraagt of het aanwijzingvoorstel een idee vanuit Den Haag is of van de gemeente Leiden. Heeft de gemeente voordeel van deze aanwijzing?

De heer Bruchner antwoordt dat het project gestart is op initiatief van de staatssecretaris. In het proces van aanwijzing werkt de Rijksdienst samen met de gemeente, omdat de medewerking een vereiste is voor de bescherming van een gebied. De gemeente heeft indirect voordeel van een aanwijzing doordat voor een beschermd stadsgezicht bepaalde regelingen gelden die de in stand houding van het karakter van het gebied bevorderen, zoals de laagdrempelige lening.

De heer Van Loon merkt op dat de voordelen van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht de regels in het bestemmingsplan zijn. Hierdoor kan niet zomaar gebouwd worden, zodat bijvoorbeeld een nieuwe torenflat niet mogelijk is.

De heer Van der Hoog vraagt naar de samenhang van de RijnGouweLijn en het beschermd stadsgezicht. Het bestemmingsplan maakt de RijnGouweLijn mogelijk. Geldt dit ook voor de alternatieve tracés, bijvoorbeeld over het bestaande spoor?

De heer Burger antwoordt dat het alternatieve tracé over het bestaande spoor buiten het plangebied ligt.

Mevrouw Verhooy vraagt welke invloed de bescherming van het stadsgezicht heeft op de bebouwing net buiten het aangewezen stadsgezicht. Bijvoorbeeld de plannen voor nieuwe hoogbouw van ROC in de omgeving van de Lammenschansweg en het alternatieve tracé van de RijnGouweLijn over het bestaande spoor. De heer Buchner vertelt dat de Rijksdienst strikt genomen geen invloed heeft op bouwplannen in aangrenzende gebieden. De Rijksdienst wordt wel altijd advies gevraagd over plannen die invloed hebben op de kwaliteit van het beschermde stadsgezicht. De Rijksdienst kan buiten de grens van het beschermd stadsgezicht geen zaken afdwingen maar spant zich in om de kwaliteit van het stadsgezicht te behouden.

9. Pauze.

10. Gelegenheid tot het stellen van vragen t.a.v. het bestemmingsplan.

Een meneer vraagt welke gebouwen aan de Oppenheimerstraat worden afgebroken. In het bestemmingsplan is een mogelijkheid voor nieuwbouw opgenomen voor 40 woningen met een hoogte van 15 meter. In de straat zijn al een sportschool en een kinderopvang gevestigd. Hij verwacht in de smalle straat verhoging van de verkeersoverlast met de komst van zo veel woningen.

De heer Rots antwoordt dat de recent gebouwde panden blijven staan. De gemeente wacht initiatief af.

Mevrouw Schramm merkt op dat plannen bestaan om één van de oude schoolgebouwen te vernieuwen. De randvoorwaarden zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Er zijn nog geen concrete plannen. De woningen zijn gedacht langs de Oppenheimstraat.

Mevrouw Mentink vraagt op welke termijn de tegelhandel en de stomerij aan de Bloemistenlaan gaan verhuizen. In het bestemmingsplan staat dat de gemeente van mening is dat deze bedrijven niet passen in de straat. Wat betekent een verhuizing voor de ruimtelijke situatie? Waarom hebben deze bedrijven op de plankaart een specifieke aanduiding, zodat ze in de straat kunnen blijven?

Mevrouw Schramm vertelt dat de gemeente niet actief is t.a.v. de verhuizing van deze bedrijven, maar wel zal meewerken aan initiatieven van de bedrijven daartoe. Omdat nog geen concrete plannen voor verhuizing bestaan, hebben de panden de aanduiding op de kaart conform de huidige functies.

Mevrouw Mentink's tweede vraag betreft de opgenomen randvoorwaarden voor plannen na verhuizing van de bedrijven. Wat ligt aan de criteria voor het aantal woningen (40) ten grondslag. Hoe moet ze de bestemming gemengde doeleinden 2 interpreteren? Als goothoogte is in het bestemmingsplan 10 meter opgenomen. Hoe komt deze maat tot stand?

De heer Rots wijst erop dat een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan de gemeente op termijn de mogelijkheid biedt om bestemmingen te wijzigen. Nadat de bedrijven zijn verhuisd, stelt de gemeente een visie voor het terrein op, waarbij rekening gehouden wordt met de typologie van de omringende woningen en de structuur van de wijk.

Mevrouw Schramm vult nog het volgende aan: de gemeente stelt voor het terrein een wijzigingsplan op. De randvoorwaarden voor dit wijzigingsplan zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. De opgenomen goothoogte van 10 meter is een maximale maat en zal niet altijd en over het gehele nieuwe gebouw worden toegepast. Er zal daarvoor t.z.t. een procedure voor worden gevolgd.

De heer Dieben vraagt of het getal 40 doelt op woningen of op wooneenheden (appartementen). In de straat staan huizen met een goothoogte van 5 – 7 meter. Nieuwbouw van 10 meter is een hoog gebouw voor deze straat.

Mevrouw Schramm antwoordt dat de grootte van de woningen niet in het bestemmingsplan is opgenomen. Het maximale aantal is 40 woningen, het uiteindelijke plan kan minder woningen bevatten.

De heer Rots vertelt dat 10 meter goothoogte is toegestaan, maar niet verplicht gesteld wordt. Een bouwplan zal altijd worden beoordeeld of het past in de directe omgeving.

De heer Van Oosten merkt op dat de gemeenteraad akkoord is gegaan met het voorlopige tracé van de RijnGouweLijn onder de voorwaarde dat het tracé zo veilig mogelijk zal zijn. De ingestelde veiligheidscommissie zegt in haar advies dat aanleg van de RijnGouweLijn in de middenberm van de Lammenschansweg niet de veiligste oplossing is. Beter is een aanleg op de oostelijke rijbaan. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt alleen over de middenbermligging van de RijnGouweLijn gesproken. Als voor het alternatieve tracé over het bestaande spoor wordt gekozen zal het verhoogd en verdubbeld moeten worden. Het voorontwerp maakt dit tracé niet mogelijk.

Mevrouw Schramm merkt op dat in de toelichting van het voorontwerp is opgenomen dat een meer oostelijke ligging van de RijnGouweLijn niet is uitgesloten.

Het toenmalige college van B&W heeft op 14 maart besloten dit voorontwerp in procedure te brengen. Het alternatieve tracé over bestaand spoor valt nu buiten dit bestemmingsplan. Als het nieuwe college op dit punt een aanpassing van het bestemmingsplan wil, zal dit in de volgende fase, de ontwerpfase, kunnen worden opgenomen.

De heer Driessen vraagt wat de aanduiding 'G' en 'B' betekenen in bijlage 2. Wanneer wordt een boom opgenomen in de lijst monumentale bomen? Waar kunnen gebouwtjes neergezet worden in de gebieden met de aanduiding tuin. Waar zijn de brandpoorten in Vreewijk opgenomen?

Mevrouw Schramm vertelt dat G staat voor gemeentelijk monument, B voor beeldbepalend pand. Bomen die bepalend zijn voor het straatbeeld zijn opgenomen in de lijst monumentale bomen.

De heer Nuland brengt naar voren dat in de gebieden met tuinbestemming niet gebouwd mag worden. De brandpoorten zijn niet apart bestemd. Ze vallen binnen de bestemming wonen of tuin. Het zijn gebouwen geen gebouw zijnde. In de voorschriften is opgenomen hoe hoog deze mogen zijn. Het overgangsrecht is van toepassing als de brandpoort hoger is dan de voorschriften toelaten. Maatgevend is de bestaande hoogte.

Mevrouw Winter mist een gedeelte van de Rijn en Schiekade dat binnen het beschermd stadsgezicht valt op plankkaart 1. In dit deel ligt Rijn en Schiekade nummer 96, dat een beeldpalend pand is. Tegenover dit pand is in de nieuwe plannen van het bestemmingsplan Haagwegterrein een hoog gebouw gepland.

Mevrouw Schramm antwoordt dat dit deel van de Rijn en Schiekade in de ontwerp fase mogelijk bij het bestemmingsplan Zuidelijke Schil wordt getrokken.

De heer Bruchner merkt op dat de Rijksdienst het merkwaardig vindt dat dit gedeelte niet in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil is opgenomen. De Rijksdienst heeft haar reactie op het voorontwerp Haagweg naar de gemeente gestuurd.

De heer Nuland antwoordt dat de term beeldbepalend verwarrend is. De aanwijzing tot beeldbepalend pand geschiedt alleen op grond van de waarden van het gebouw zelf.

NB: Volgens de voorschriften wordt onder een beeldpalend pand verstaan: een op de kaart als zodanig aangegeven gebouw – niet zijnde een beschermd monument – van belang voor het historisch stadsbeeld binnen het beschermd stadsgezicht.

In hoeverre de rest van de omgeving daarbij is betrokken, is niet altijd duidelijk.

De heer Verberk merkt op dat bij de Verdamstraat geen speelplek voor de jeugd is ingepland. De dierenweide wordt bij de wijzigingsbevoegdheid getrokken voor de 20 woningen. Nu kan worden gevoetbald op het parkeerterrein van het meubelplein.

De heer Rots antwoordt dat een wijzigingsbevoegdheid voor het terrein is opgenomen. Bij het ontwikkelen van de stedenbouwkundige visie van het terrein zullen alle wensen, ook voor speelruimte worden, geïnventariseerd.

De heer Post van der Molen merkt op dat de bestemming van zijn pand Gerrit Doustraat 4 is gewijzigd van gemengde doeleinden in wonen, terwijl het een historisch atelier is.

De aanbouw is groter dan de 40% van het huis die is toegestaan voor beroep aan huis.

Na de bijeenkomst zullen mevrouw Schramm en de heer Post van der Molen dit punt bespreken.

Mevrouw Verstege vraagt of de aanduiding in de Lorentzhof 35% onbebouwd betekent dat 65% bebouwd kan worden? Hoeveel procent is nu bebouwd?

Mevrouw Schramm vertelt dat 35% onbebouwd betekent dat er ook niet ondergronds gebouwd mag worden. Het percentage geeft aan dat minimaal 35% groen, water of tuin blijft. Momenteel is nog geen 65% bebouwd. Bij de 65% bebouwing behoort ook de grotendeels ondergrondse parkeervoorzieningen die die hier gedacht zijn. Het is een uitwerkingsgebied, nadere, concrete plannen zijn nog niet bekend.

Mevrouw Tijsterman informeert of al bekend is waar de ingang van de nieuwe Lorentzhof zal zijn.

De heer Griffioen vertelt dat de plannen nog niet concreet zijn en de plaats van de ingang nog niet bekend is.

Als de plannen van Lorentzhof concreet zijn, volgt een inspraakperiode.

Mevrouw Schramm legt uit dat bij een uitwerkingsgebied vereist is dat t.z.t. een uitwerkingsplan met gedetailleerde bestemmingen wordt gemaakt.

De heer Korthof vraagt of het niet beter is voor de rechtszekerheid voor de burger pas plannen op te nemen in een bestemmingsplan als de plannen concreet zijn.

Mevrouw Schramm merkt op dat de gemeente Leiden heeft gekozen de mogelijkheid uit de wet Ruimtelijke Ordening te gebruiken om ook plannen in ontwikkeling op te nemen in bestemmingsplannen. Daarom is in dit stadium gekozen voor een uitwerkingsbevoegdheid. Als in de ontwerpfasen meer bekend is over de plannen voor de Lorentzhof, kunnen eventueel meer gedetailleerde bestemmingen worden opgenomen.

De heer Van der Waalst vraagt of het werkelijk de bedoeling is om de percentages zoals die in de ontwikkelingslocaties zijn opgenomen, te realiseren. Bijvoorbeeld 75% bij de Josephschool.

De heer Rots antwoordt dat bij de ontwikkeling van het terrein rekening gehouden zal worden met de stedenbouwkundige structuur om tot een evenwichtig plan te komen. Het percentage geeft een mogelijkheid aan.

11. Sluiting.

De heer Honkoop van het Servicepunt Bouwen en Wonen vertelt dat deze balie alle vragen die zijn blijven bestaan over het voorontwerp bestemmingsplan kan beantwoorden. Niet alleen vragen over bestemmingsplannen, maar op alle vragen op het terrein van bouwen en wonen geeft het servicepunt antwoord. Het servicepunt is gevestigd in de hal van het Stadsbouwhuis.

Mevrouw Schramm wijst op de procedure van het bestemmingsplan die is opgenomen in de folder. Tot 15 mei kunnen inspraakreacties worden ingediend.

Mevrouw Steneker merkt op dat een ieder ook tot 15 mei zijn reactie op het aanwijzigingsvoorstel tot beschermd stadsgezicht kan sturen naar het college. De reacties zullen worden betrokken in de besluitvorming door de gemeente. De gemeenteraad besluit en brengt advies uit aan de staat.

De heer Visser dankt allen voor zijn bijdrage aan de avond en sluit de bijeenkomst.

Verslag inspraakavond uitbreiding plangebied ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil

Gehouden op maandag 11 juni 2007

Atrium van het Stadsbouwhuis, Langegracht 72 in Leiden.

Aanwezig:

mevrouw G. Schramm	medewerker afdeling ruimtelijk beleid
mevrouw M. Luijendijk	notulist

Voorts waren in de zaal ca. 3 belangstellenden aanwezig.

Verslag.

1. Opening.

mevrouw Schramm opent de bijeenkomst en heet alle aanwezigen welkom.

Momenteel ligt de uitbreiding van het plangebied van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil ter inzage. De inspraakprocedure loopt van 21 mei 2007 tot en met 2 juli 2007. Tot die datum kunnen inspraakreacties worden ingediend bij het college van B&W.

Van deze avond wordt een verslag gemaakt. Alle opmerkingen / suggesties die deze avond naar voren zijn gebracht, worden meegenomen als inspraakreacties.

Aan de aanwezigen die hun naam en adres op de presentielijst schrijven, wordt het verslag van de avond toegestuurd.

2. Presentatie mevrouw Schramm.

Mevrouw Schramm vertelt dat het plangebied van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil wordt uitgebreid, zodat het gehele nieuw aan te wijzen beschermd stadsgezicht binnen één bestemmingsplan valt.

Zij geeft in haar presentatie informatie over de toewijzing tot beschermd stadsgezicht en de gevolgen voor de inwoners van de wijken, over een bestemmingsplan in het algemeen, over de uitbreidingen van het plangebied en tot slot over de procedure bij het opstellen van een bestemmingsplan.

-het beschermd stadsgezicht:

Een beschermd stadsgezicht is in de monumentenwet omschreven als een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarden en in welke groep zich één of meer monumenten bevinden. De Zuidelijke Schil is voorgedragen als beschermd stadsgezicht omdat in dit stedelijk gebied de oorspronkelijke verkavelingstructuur van het uitbreidingsplan Verhagen naast historische, functioneel-ruimtelijke ontwikkelingen goed bewaard zijn. Het aanwijzingsvoorstel is door de Rijksdienst voor advies gestuurd naar de gemeenteraad van Leiden, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie. Na ontvangst van de verschillende adviezen zal de Rijksdienst een aanwijzingsbesluit nemen.

Het doel van de aanwijzing is de stedenbouwkundige structuur van de gebieden te behouden. Daarnaast blijft na de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht ruimte voor toekomstige ontwikkelingen, de wijk gaat niet 'op slot'.

Er zijn twee belangrijke gevolgen van een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht zijn: het aanwijzen van de panden die de dragers zijn van de stedenbouwkundige structuur en het

opstellen van regels die uitvoering geven aan de bescherming. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van de structuur. De welstandstoets zal altijd volledig zijn. Zo zal o.a. gekeken worden naar volume, detaillering, materiaal en kleurstelling. Binnen een beschermd stadsgezicht is het niet mogelijk vergunningvrij te bouwen. De gemeente zal om dit nadeel te ondervangen een snelle loket vergunningverlening gaan toepassen voor kleine plannen die binnen de ontwikkelde welstandscriteria vallen. In die gevallen, dat elders vergunningvrij gebouwd kan worden, zal voor aanvragen binnen het beschermd stadsgezicht, zoals wordt nagestreefd, binnen een week een vergunning verleend kunnen worden. Eigenaars van panden binnen het beschermd stadsgezicht komen bij verbouwingen in aanmerking voor een laagrentende lening.

Op advies van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten wordt het plangebied uitgebreid de nog ontbrekende gedeelten van het aan te wijzen beschermd stadsgezicht. Aangezien de gemeenteraad positief heeft beslist op 17 april 2007 over deze aanwijzing, zal het advies van de Rijksdienst worden opgevolgd..

- het bestemmingsplan in het algemeen:

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, voorschriften en de plankaart. De toelichting is een beschrijving van het plangebied. Daarnaast bevat de toelichting het beleid, de ontwikkelingen in het plangebied en de rapporten van de milieuonderzoeken. De voorschriften, de plankarten en de cultuurhistorische kaarten zijn het juridische kader van het bestemmingsplan. Op de plankaart staan alle bestemmingen aangegeven. In de voorschriften is artikelsgewijs beschreven wat binnen een bestemming is toegestaan en wat niet mogelijk is. Aangegeven is wat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zijn van de gronden en panden in het plangebied. Ook voor de bescherming van het stadsgezicht zijn in dit bestemmingsplan regels opgenomen, zoals de bepaling t.a.v. beeldbepalende panden, gevelindeling, parcellering, kapvormen.

- de uitbreidingen van het plangebied bestemmingsplan Zuidelijke Schil:



De uitbreidingen van het plangebied zijn:

- de hoek Haagweg / Rijn en Schiekade en gedeelten van de Rijn- en Schiekade
- de studentenflat
- nummers 61-79 met het aangrenzende gedeelte van de Trekvliet

Voorheen waren deze gedeelten met bestaande bebouwing opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Haagwegterrein. Deze locaties maken als gevolg hiervan straks geen deel meer uit van het ontwerp bestemmingsplan Haagwegterrein, dat nog moet verschijnen.

- Spoorbaan vanaf de brug over Rijn en Schiekanaal tot aan de

Lammenschansweg; dit is gedaan in verband met een mogelijke verbreding van de spoorbrug en het aansluitende deel van de spoorbaan.

- het gebied aan de noordkant van de Rijn begrensd door de Rijnkade, Zijlsingel, Oosterdwarsstraat. In het aanwijzingsvoorstel voor het beschermd stadsgezicht vallen alleen de Rijnkade en Zijlsingel. De Oosterdwarsstraat is echter ook bij de planuitbreiding betrokken om

een logische begrenzing van het plangebied te verkrijgen in plaats van dwars door een bouwblok.

In dit gebied bevinden zich voornamelijk woningen en enkele percelen met gemengde bestemmingen. De bebouwing is in het algemeen gevarieerd, waarbij de woonbebouwing aan de Rijnkade een enigszins prestedelijk dan wel dorpsachtig karakter heeft. In deze uitbreiding is ook het nieuwbouwplan met 15 woningen, dat gepland is op het zogenaamde Bracolterrein en aan de voorkant grenst aan de Rijnkade, ingepast.

- Wilhelminabrug / Hoge Rijndijk (brugwachtersluis); het betreft een karakteristiek brugwachterhuis in de omgeving van de Watertoren, die de grens van het beschermd stadsgezicht markeert.

De bestemmingen staan aangegeven op de bijgevoegde kaartjes.

- de procedure bij het opstellen van het bestemmingsplan

- voorontwerp bestemmingsplan:
terinzagelegging van 4-4-2006 tot en met 15-05-2006
inspraakrapport is door B & W vastgesteld op 24-04-2007
- uitbreiding plangebied:
terinzagelegging van 21-5-2007 tot 2-7-2007;
binnen deze 6 weken kunnen inspraakreacties worden ingediend bij B&W
vaststelling aanvulling inspraaknota door B & W.
- ontwerp bestemmingsplan
terinzagelegging gedurende 6 weken
binnen deze 6 weken kunnen zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad
- vastgesteld bestemmingsplan
terinzagelegging gedurende 6 weken
binnen deze 6 weken kunnen bedenkingen worden ingediend bij de Provincie
- goedkeuring door Gedeputeerde Staten,
terinzagelegging gedurende 6 weken
binnen deze 6 weken kan beroep ingesteld worden bij de Raad van State
- onherroepelijk bestemmingsplan

3. Gelegenheid tot het stellen van vragen t.a.v. de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

De aanwezigen hebben gedurende de presentatie hun vragen gesteld. De meeste vragen betroffen de omvang van het plangebied in relatie tot het voorontwerp en de procedure bij het opstellen van het bestemmingplan.

Twee bezoekers woonachtig aan de Rijnkade hadden uitsluitend belangstelling voor het bouwplan voor het Bracolterrein en niet voor het bestemmingsplan hiervoor als zodanig. Zij hebben daarom de informatieavond niet verder bijgewoond.

4. Sluiting.

Mevrouw Schramm sluit de bijeenkomst om circa 21.30 onder dankzegging van de belangstellenden en notulist.



Leiden

Zuidelijke Schil



Zienswijzenrapport
raadsbesluit van 12 november 2009



LEIDEN.nl ► STAD VAN ONTDEKKINGEN

Memo

Aan	Van	Doorkiesnummer
-team Communicatie gemeente Leiden	Gerda Schramm	5819
-Nederlandse Staatscourant Afdeling Advertenties		
Onderwerp		Datum
Vaststelling bestemmingsplan Zuidelijke Schil		1 december 2009

VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN ZUIDELIJKE SCHIL

Namens de Gemeenteraad maken Burgemeester en Wethouders van Leiden bekend dat de raad op 12 november 2009 (Rv. nr: 09 0026) het bestemmingsplan Zuidelijke Schil gewijzigd heeft vastgesteld.

Begrenzing en karakter van het plangebied.

Het bestemmingsplan Zuidelijke Schil beslaat het gebied gelegen in de schil langs de zuidkant van de binnenstad, bestaande uit de stadswijken Vreewijk inclusief het Noordeindeplein en een gedeelte van de Haagweg tot en met het complex Haagweg 4, Tuinstad/Staalwijk, Professoren- en Burgemeesterswijk, de Hoge Rijndijkbuurt tot en met de watertoren en het aansluitende gedeelte van de Zeeheldenbuurt begrensd door de Rijn, de Zijlsingel, Oosterdwardsstraat en het bedrijventerrein "de Waard".

Het bestemmingsplangebied komt grotendeels overeen met het gebied, waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht "Zuidelijke Schil", op grond van de Monumentenwet, waarover de gemeenteraad op 17 april 2007 positief heeft geadviseerd. De Ministers van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OC&W) en van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) zullen een besluit nemen over de definitieve aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Alleen het naoorlogse plangedeelte ten zuidwesten van de Roomburgerlaan en ten zuidoosten de Burggravenlaan en het Professorenpad en de bebouwing aan de Oosterdwardsstraat en Oosterstraat vallen hier buiten.

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak consoliderend van aard en gericht op de bescherming van het stadsgezicht "Zuidelijke Schil" en tevens op de conservering van het aansluitende overwegend naoorlogse plangedeelte, dat buiten het te beschermen stadsgezicht valt. Met een aantal passende nieuwe ontwikkelingen wordt in het plan echter ook rekening gehouden.

Gewijzigde vaststelling

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn bij de vaststelling wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Deze zijn het gevolg van ingediende zienswijzen, gemeentelijke overwegingen en door de raad aangenomen amendementen. De wijzigingen staan in een aparte lijst die onderdeel is van het raadsbesluit. De meeste wijzigingen bestaan uit detailaanpassingen en correcties. Een aantal grotere wijzigingen wordt hieronder vermeld.

Vreewijk

- De percelen Rijn en Schiekade 12 en 13 krijgen de bestemming GD 3 (gemengde doeleinden 3) in plaats van W (woondoeleinden) en de strook grond aan de voorzijde krijgt de bestemming tuin (T) in plaats van de bestemming Vb (verblijfsgebied).
- Bij de ontwikkelingslocatie Hugo de Grootstraat 27/27a wordt de onbebouwde binnentuin bestemd tot tuin (T).
- De toegestane vloeroppervlakte in het bouwblok Hugo de Grootstraat 27/27a met de bestemming (W/GD/P/T) wordt terug gebracht naar maximaal 400 m² (artikel 23.2, sub d).

Tuinstad/Staalwijk

- Lindestraat 8: de bedrijfsbestemming vervalt en is vervangen door de bestemming Gemengde Doeleinden (GD 2).
- Aanpassing van de hoogte maten van de panden Buitenruststraat 13 en Stadhouderslaan 34 door daarvoor een maximale bouwhoogte van 7m aan te geven.

Professoren en Burgemeesterswijk

- De locatie Du Rieustraat 20; deze gronden zijn behalve voor woondoeleinden (W) tevens bestemd voor Gemengde doeleinden (GD2sr), waardoor in plaats van 4 woningen ook een sporthal is toegestaan.
- Voor de woningbouw locatie aan de van Vollenhovenkade gelegen ten zuid westen van de Lorentzschool is de aanduiding (md) van toepassing op het gehele bebouwingsvlak; een oppervlakte van maximaal 1000 m² is toegestaan ten behoeve van onderwijs, kinderopvang en daarmee vergelijkbare activiteiten;
- Station Lammenschans; in het stationsgebouw is winkelondersteunende horeca categorie h II in plaats van maximaal h I toegestaan (art. 20.1, a) ten behoeve van de verkoop van snacks.
- Zeemanlaan 22 met bestemming GD2; in art. 11.4.8 is een vrijstellingsbepaling opgenomen, waardoor ontheffing kan worden verleend ten behoeve van een winkel tot maximaal 200 m² in de levensmiddelenbranche, mits voorzien wordt in de behoefte voor de wijk.

Hoge Rijndijkbuurt

- Kanaalstraat 2a: de hoogtes zijn aangepast: door voor de achterbebouwing aan de kant van de Goejestraat over een diepte van 8 m een maximale bouwhoogte aan te geven van 3,5 m en voor het overige gedeelte van de achterbouw en over een strookje grond aan de voorzijde ter breedte van 3 m, grenzend aan de achtertuin van het woonhuis Hoge Rijndijk 67 een goothoogte van maximaal 3,5 m;
- Locatie GD 4 achter Hoge Rijndijk 94 t/m 96g; hiervoor is een vrijstellingsbepaling opgenomen om het aantal maximaal toegestane woningen van 6 uit te breiden tot 8 (artikel 11.2.6).
- Bij het voor woondoeleinden aangewezen pand aan het Utrechtse Jaagpad 27 is de aanduiding (md) toegevoegd, zodat kinderopvang is toegestaan.
- Het gebouw Kernstraat 2A, heeft een bestemming gekregen voor Maatschappelijke Doeleinden en Woondoeleinden.(MD/W), waardoor kinderopvang is toegestaan.

Lorentzhof e.o.

In het ontwerp bestemmingsplan was deze locatie opgenomen als uitwerkingsgebied. De locatie Lorentzhof is nu in uitgewerkte vorm opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betreft dus een wijziging.

Over het plan voor de Lorentzhof e.o. heeft een aparte raadpleegronde plaats gevonden voor de omwonenden, waarbij de uitgewerkte versie voor deze locatie met het stedenbouwkundig plan van 3 juni tot 15 juli 2009 ter inzage hebben gelegen. De resultaten van deze raadpleegronde zijn betrokken bij het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil en verwerkt in het bestemmingsplan.

- Het oorspronkelijke uitwerkingsgebied U: MD/W/GD is nu aangegeven als ontwikkelingsgebied MD/W/GD/GVT/Wa (art. 24), waarbij de bouwmassa's worden aangegeven als de bebouwingsenveloppen W1,2,3,4 en 5 voor de bouw van circa 100 woningen), MD/W/GD voor de nieuwbouw van de Lorentzhof met bijbehorend, dienstencentrum MD/W(o) nieuwbouw voor het orthopedagogisch instituut van Ipse / de Bruggen; verder worden het groen, water, de toegangen tot en routes voor voetgangers door het gebied en het ondergronds parkeren aangegeven.
- Het aanvankelijk voorgestelde hoogteaccent op de hoek Lammenschansweg/ Lorentzkade bij het blok MD/W/GD is vervallen. Daarvoor in plaats krijgt deze wand tot aan de hoek een hoogte van maximaal 16 m. Voorts heeft de gemeenteraad per amendement bepaald, dat de bovenste laag van dit bouwblok langs de Lammenschansweg 2 m terug moet liggen en de hoogte van de gevel langs de Lammenschansweg niet meer mag bedragen dan 14 m inclusief een balustrade.
- In het op deze locatie geplande wijk annex dienstencentrum zijn door een amendement van de raad maatschappelijke functies toegestaan voor zover zij passen bij het verzorgingstehuis.
- De bebouwingsgrens van de bovenste bouwlaag van het blok W5 is 10 m terug geplaatst ten opzichte van de Lorentzkade; dit gedeelte krijgt een hoogte van maximaal 13,5 m aan de voorzijde; het achterste gedeelte behoudt een hoogte van 16,5 m.
- De in- en uitgang van de halfondergrondse parkeergarage met een capaciteit van circa 130 plaatsen, is verdraaid richting hoek Lammenschansweg/ Lorentzkade.
- De brug bij het blok W5 aan de kant van de Lorentzkade vervalt en de steigerpartij is aangepast. Het water wordt minder abrupt afgerond. De sloot langs de huidige Lorentzhof wordt verbreed.
- De mogelijkheid is toegevoegd om een brug/annex vlonder ter hoogte van de envelope MD/W(o) naar het sportvelden complex aan de overzijde van de sloot te realiseren om daar een speelterreintje in te richten.
- Op het tuinperceel achter de bebouwing Zoeterwoudsesingel 40,40a en bis het perceelsgedeelte van 20 m² naast het nutsgebouw opgenomen binnen de bestemming woondoeleinden als bijgebouw, 100% bebouwd.
- In het park boven de Trigon sportvelden is een 20 m brede zone aangegeven, waarbinnen een nieuw waterverbinding van 6 m breed wordt aangelegd naar het water langs de Cronesteinsekade, onder voorwaarde, dat over het beloop en de inrichting van deze watergang voorafgaand overleg plaats dient te vinden met de omwonenden en het Hoogheemraadschap van Rijnland (art.21.1.6.)

Voor de overige wijzigingen verwijzen wij naar de aparte lijst hiervoor, die onderdeel is van het raadsbesluit en bij de stukken ter inzage ligt.

Ter inzage.

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt met de daarbij behorende stukken vanaf donderdag 11 december 2009 gedurende zes weken ter inzage in het atrium van Stadsbouwhuis (Langegracht 72) en in de hal van het stadhuis (Stadhuisplein 1), maandag t/m vrijdag van 8.30-17.00 uur en in het stadhuis ook op donderdagavond van 17.00-20.00 uur.

Beschikbaarheid en te koop

Het bestemmingplan is op cd te koop voor € 7,50 bij de informatiebalies van het Stadhuis en Stadsbouwhuis, tijdens de openingstijden voor de ter inzage legging. Een gedrukt exemplaar kost € 15,- en een gekleurde plankaart kost € 7,50.

De bestanden van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil zijn digitaal (in PDF) beschikbaar op www.leiden.nl/ruimtelijkeordening

Bedenkingen.

Gedurende de termijn van de ter inzage legging kunnen degenen die tijdig hun zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt, alsmede een belanghebbende die aantoont redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest haar of zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken, bij Gedeputeerde Staten bedenkingen indienen tegen het vastgestelde bestemmingplan. Tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling heeft aangebracht kan een ieder gedurende bovengenoemde termijn bij Gedeputeerde Staten bedenkingen indienen. Deze bedenkingen dienen bij voorkeur schriftelijk te worden ingediend en dienen te worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag. Ook het indienen van mondelinge bedenkingen is mogelijk. Hiervoor dient tijdig, bij voorkeur uiterlijk een week voor het einde van de ter inzage legging, een telefonische afspraak te worden gemaakt via telefoonnummer 070-441 69 30.

Burgemeester en Wethouders van Leiden, 1 december 2009

RAADSVOORSTEL 09.0026

Inclusief erratum + 2^e zienswijzeronde Lorentzhof en omgeving

Rv. nr.: 09.0026

B&W-besluit d.d.: 17 maart 2009 en 8 september 2009

B&W-besluit nr.: 09.0253, 090976 en 090984

Naam programma +onderdeel:

Stedelijke Ontwikkeling + actualisering bestemmingsplannen.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Zuidelijke Schil.

Aanleiding:

Het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil heeft van 17 maart 2008 tot 26 april 2008 ter inzage gelegen op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De periode van 4 maanden, waarbinnen het plan daar had moeten zijn vastgesteld, is verlopen. Het betreft echter een termijn van orde, waar geen gevolgen zijn verbonden ten aanzien van de bevoegdheid van de raad tot vaststelling. Door de omvang van het bestemmingsplan en de vele uiteenlopende zienswijzen was afhandeling binnen de termijn van 4 maanden niet mogelijk. Wel verdient het aanbeveling dat het bestemmingsplan nu zo snel mogelijk wordt vast gesteld door de raad, voordat de wettelijke mogelijkheid hiertoe vervalt in verband met de nieuwe Wro.

Het zienswijzen rapport inzake het bestemmingsplan Zuidelijke Schil en Lorentzhof en omgeving is opgenomen in het raadsvoorstel.

Onderdeel Lorentzhof

Het bestemmingsplan Zuidelijke Schil, waarvan deze planontwikkeling deel uitmaakt, nadert zijn afronding. Op 16 april jl. heeft er een hoorzitting van de raadscommissie voor Ruimte en Bereikbaarheid plaatsgevonden over de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp - bestemmingsplan. De indieners van een zienswijze zijn hierbij in de gelegenheid gesteld hun zienswijze toe te lichten. Van de kant van de wijkvereniging Professoren- en Burgemeesterwijk en diverse bewoners uit de directe omgeving is verzocht om nog in de gelegenheid te worden gesteld te reageren op de uitgewerkte versie van het bestemmingsplan, zoals bij de procedure voor een uitwerkingsplan was voorgeschreven.

De raadscommissie heeft besloten haar advies in de vergadering van 12 mei jl. voor wat het onderdeel Lorentzhof e.o betreft op te schorten om de omwonenden daarmee een mogelijkheid te bieden een reactie naar voren te brengen over de uitgewerkte versie van de bestemmingen voor de Lorentzhof e.o in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil.

Naar aanleiding hiervan is er extra raadplegingronde georganiseerd voor de omwonenden eventuele andere belanghebbenden in deze omgeving.

De resultaten hiervan worden besproken in bijgaande aanvulling op het op 12 mei 2009 in de raadscommissie behandelde voorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil. De zienswijzen worden in een aanvulling op het zienswijzen rapport voor de vaststelling van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil besproken.

Doel:

Vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief een uitgewerkte versie van het bestemmingsplan voor de ontwikkelingslocatie voor de Lorentzhof e.o.), zodat het voor goedkeuring naar Gedeputeerde Staten kan worden gezonden en na goedkeuring in werking kan treden. e.o.

Kader:

Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Overwegingen:

Actualisering van bestemmingsplannen is verplicht. Op grond van artikel 36 van de Monumentenwet is voorts een beschermend bestemmingsplan verplicht. Het bestemmingsplan is daarom overwegend conserverend van aard. Het plan voorziet tevens in een aantal nieuwe wenselijk geachte ontwikkelingen, waarvoor in een aantal gevallen reeds procedures ex artikel 19 WRO zijn opgestart of doorlopen zijn. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

Haagweg 4: dat gerestaureerd wordt als ateliercomplex. Er zijn zienswijzen ingediend tegen de voor dit complex opgenomen wijzigingsbevoegdheid om ook enkele andere functies toe te laten in het complex, zoals horeca. De hoofdfunctie blijft echter ateliercomplex annex kunstenaarscentrum.

Hugo de Grootstraat 32: dit voormalige universitaire complex is inmiddels gerestaureerd en verbouwd voor overwegend studentenhuisvesting; het betreft 92 wooneenheden.

Hugo de Grootstraat 25 t/m 31: Aan de zijkanten zijn latere aangebouwde gedeelten verwijderd. Het hoofdgedeelte is eind 2008 gerestaureerd opgeleverd; in het complex bevinden zich 80 koopappartementen; er zijn zienswijzen ingediend van de kant van de nieuwe bewoners in verband met de toelaatbaarheid van niet woonfuncties.

Lorentzhof en omgeving

Op deze locatie wordt voorzien in nieuwbouw voor de Lorentzhof in combinatie met een wijkservicecentrum op de hoek Lammenschansweg/Lorentzkade, nieuwbouw ten behoeve het orthopedagogisch instituut Ipse/ de Bruggen langs de Stadssloot, waar nu nog de Lorentzhof staat en de bouw van circa honderd nieuwe woningen, verspreid langs de Lammenschansweg, Lorentzkade en in het huidige te handhaven en te restaureren gebouw van Ipse/Bruggen aan de Zoeterwoudsesingel 33/34; het geheel in een groene setting met ondergrondsparkeren. In het ontwerp bestemmingsplan was dit nog een uitwerkingsgebied. Omdat de plannen inmiddels meer zijn uitgekristalliseerd en omdat er in de zienswijzen om werd verzocht, is het ontwikkelingsgebied nu in gedetailleerde opzet opgenomen in het bestemmingsplan in combinatie met beeldkwaliteitrichtlijnen.

De raadpleegprocedure van het uitwerkingsvoorstel, waarbij zienswijzen konden worden ingediend, is aanleiding geweest het plan nog op een aantal punten bij te stellen.

De vaststelling van dit bestemmingsplan op korte termijn is noodzakelijk, omdat de mogelijkheid om een besluit hierover te nemen op basis van de oude WRO binnenkort verloopt. Het is daarom gewenst, dat er nu een keuze wordt gemaakt voor de invulling daarbinnen voor de locatie Lorentzhof e.o. Ook spelen er nog andere ontwikkelingen in het plangebied, waarvoor vaststelling van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil is gewenst

Oppenheimstraat: nieuwbouw Josephschool in combinatie met 25 woningen langs de Oppenheimstraat; hiertegen zijn zienswijzen ingediend afkomstig van omwonenden gericht tegen hoogtes en verdichting van de bebouwing; er zijn procedures opgestart ex artikel 19, lid 2 WRO voor deze locatie.

Van Vollenhovenkade: nieuwbouw Lorentzschool en woningen; de school is gereed, maar de bouwplanprocedure voor de woningen loopt nog; alleen de wijkvereniging Professoren en Burgemeesterswijk heeft tegen dit onderdeel een zienswijze ingediend.

Rijnkade 6 – 8: het betreft de nieuwbouw voor 13 woningen op het zogenaamde Bracolterrein; de RO procedure is voltooid, met de sanering is begonnen.

Zoeterwoudsesingel/hoek Hoge Rijndijk: de locatie valt aan de voorkant binnen het beschermd stadgezicht Binnenstad; het bestemmingsplan voorziet in afbouw van de Zoeterwoudsesingel met 4 woningen; er is namens de huidige eigenaar een zienswijze ingediend zonder verdere onderbouwing.

Hoge Rijndijk/Utrechtse Jaagpad: het betreft ontwikkelingen voor woningbouw door particulieren in of ter plaatse van leegstaande bedrijfscomplexen achter Hoge Rijndijk 90 en 96, die ook al mogelijk waren volgens het geldende bestemmingsplan. In dit nieuwe bestemmingsplan worden de bebouwingsmogelijkheden beter vastgelegd dan in het oude bestemmingsplan, dat aanleiding gaf tot onduidelijkheid bij onder andere de huidige omwonenden. Er zijn nog enkele zienswijzen ingediend van de kant van de huidige eigenaren en de omwonenden met betrekking tot de programmatische invulling.

Wijzigingsbevoegdheden

Hiernaast is in het bestemmingsplan nog voorzien in een aantal wijzigingsbevoegdheden, waar herontwikkelingen kunnen worden verwacht. Het betreft de locaties aan de Bloemistenlaan in Tuinstad/Staalwijk van een wasserijbedrijf en de tegelhandel met een wijziging ten gunste van Woondoeleinden en Gemengde Doeleinden, de locatie van het Motorhuis op de hoek Hoge Rijndijk/P.J. Blokstraat met een wijziging ten gunste van Woondoeleinden en Gemengde Doeleinden en de locatie van Colijn meubelen aan de Verdamstraat met een wijziging ten gunste van Woondoeleinden. Enkele zienswijzen hebben betrekking op de wijzigingsbevoegdheden en de programmatische aspecten daarvan.

HOV: in het bestemmingsplan is een hoogwaardig openbaar vervoertraject over de Lammenschansweg opgenomen; er zijn tegen dit onderdeel ook zienswijzen ingediend; deze zijn voor een deel van technische aard.

De meeste overige zienswijzen hebben verder betrekking op details.

Conclusie:

De zienswijzen geven in een aantal gevallen aanleiding voor te stellen om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen, maar kunnen verder voor het overige zodanig worden weerlegd, dat tot de vaststelling van het bestemmingsplan -met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen- kan worden overgegaan.

Financiën:

Nieuwe ontwikkelingen zullen in het algemeen van de kant van de initiatiefnemers worden bekostigd. Voor het project Lorentzhof wordt een separaat uitvoeringsbesluit voorgelegd.

Evaluatie:

Niet van toepassing.

Bijgevoegde informatie :

- zienswijzenrapport inzake het ontwerp bestemmingsplan “Zuidelijke Schil” inclusief Lorentzhof en omgeving
- het bestemmingsplan Zuidelijke Schil.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester wethouders (raadsvoorstel 09.0026 van 2009), mede gezien het advies van de commissie

Overwegende:

- dat het gewenst is het bestemmingsplan Zuidelijke Schil vast te stellen;
- dat de gevraagde adviezen in het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn ontvangen;
- dat het ontwerp - bestemmingsplan met ingang van 17 maart 2008 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat tegen het ontwerp – bestemmingsplan 64 zienswijzen zijn ingediend'
- dat alle zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard met uitzondering van de zienswijzen van de bewonerscommissie Tuinstadwijk en een 2^{de} zienswijze van de Stichting Arent van 's-Gravensande met een nadere argumentatiever buiten de termijn zijn ingediend;
- dat op grond van de overwegingen vermeld in het voorstel van Burgemeester en Wethouders de zienswijzen geheel of gedeeltelijk gegrond dan wel geheel of gedeeltelijk ongegrond en al dan niet voor geheel of gedeeltelijke overneming in aanmerking komen;
- dat de 2 buiten termijn ingediende zienswijzen op grond van de overwegingen vermeld in het voorstel van Burgemeester en Wethouders evenmin hebben geleid tot ambtshalve wijzigingen;
- dat kan worden ingestemd met de in dit voorstel opgenomen beoordelingen en motiveringen en de voorstellen over de ingediende zienswijzen en in verband daarmee voorgestelde wijzigingen, alsmede over de ambtshalve voorgestelde wijzigingen;
- dat het college bij besluit van 8 september 2009 (nr. 09.0976 en 09.0984) wijzigingen heeft voorgesteld ten aanzien van de locatie Lorentzhof e.o.

Gelet op de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het besluit op de ruimtelijke ordening, de invoeringswet Wet ruimtelijke ordening met daarin het Overgangsrecht Wet op de Ruimtelijke Ordening, alsmede de Wet milieubeheer, de Wet Geluidhinder en de Monumentenwet 1988;

BESLUIT:

1. de zienswijzen van de bewonerscommissie Tuinstadwijk en een 2^{de} zienswijze van de Stichting Arent van 's-Gravensande niet ontvankelijk te verklaren;
2. alle overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. de ontvankelijke zienswijzen in overeenstemming met de bespreking in dit raadsvoorstel en de hieraan voorafgaande overwegingen gegrond, ongegrond, dan wel gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
4. in te stemmen met de in dit raadsvoorstel naar aanleiding van de zienswijzen voorgestelde aanpassingen (zw) en voorgedragen ambtshalve aanpassingen (ah) van het ontwerpbestemmingsplan; genummerd met W1 tot en met W75;

wijzigingen in de plankaarten:

Plankaart 1, westelijk deel Vreewijk

- a. De percelen Rijn en Schiekade 12 en 13 krijgen de bestemming GD 3 (gemengde doeleinden 3) in plaats van W (woondoeleinden) en de strook grond aan de voorzijde krijgt de bestemming T in plaats van de bestemming Vb (verblijfsgebied); nr. 13 (zw) en nr. 12 (ah). **W1**
- b. De spoorbrug nabij de Rijnzichtstraat krijgt de bestemming spoorwegdoeleinden in plaats van de bestemming water; (zw). **W2**
- c. De aanwezigheid van de ondergrondse parkeergarage aangeven gelegen onder de universiteitsbebouwing gesitueerd tussen de Jacob Geelstraat en de Keunenstraat door de aanduiding (-p) aan te brengen binnen de bestemming MD (ah). **W3**

Plankaart 2, midden en oostelijk gedeelte Vreewijk

- a. Bij de ontwikkelingslocatie Hugo de Grootstraat 27/27a zal de onbebouwde binnentuin aangegeven worden als onbebouwd en bestemd worden tot Tuin T (ah) **W4**
- b. Correcties in de bouwhoogtes van de panden Witte Rozenstraat 38 t/m 64 door voor de panden met een goothoogte van 6m in het ontwerp een goothoogte aan te geven van 7m en voor het pand Witte Rozenstraat 58 een bouwhoogte aan te geven van 10m, (ah). **W5**
- c. Bij spoorbrug over de Trekvluit ook mogelijkheid aangeven van een voet /fiets pad tussen de Rijn en Schiekade en de Loskade / Lammersstraat, (ah). **W6**
- d. Schelpenkade bij Groene Deputatenbrug woonboten met oever mee laten lopen, (ah). **W7**
- e. Trafo opnemen bij Telderskade (ah) **W8**

Plankaart 3 Tuinstad / Staalwijk

- a. Bij het bouwblok Herenstraat 68 t/m 94 dient de maximale goothoogtemaat op de kaart gecorrigeerd te worden; bij de bestemming woondoeleinden W bedraagt de goothoogte maximaal 6 m en bij de panden met een bestemming voor Gemengde Doeleinden GD maximaal 7m (zw). **W9**
- b. Bij het bouwblok Stadhouderslaan 19 t/m 35 zal een maximale bouwhoogte worden aangegeven van 10 m en in plaats van een maximale goothoogte van 7m (zw) en bij de panden Stadhouderslaan 20 t/m 34 een maximale goothoogte van 7m in plaats van een bouwhoogte van 10m (ah). **W10**
- c. Duivenbodestraat hoek Watergeuzenstraat; middendeel bestemming Autoboxen vervangen door bestemming Verblijfsgebied in verlengde van de Duivenbodestraat, (ah). **W11**
- d. Lindestraat 8 bedrijfsbestemming vervalt en wordt vervangen door de bestemming Gemengde Doeleinden (GD 2), (ah) **W12**
- e. Voetpad aangeven vanaf Leuvenstraat naar het voetpad tussen de school MD bestemming en speelvoorziening Stadhouderslaan, (ah). **W13**
- f. Narcissenstraat, groenvoorziening tussen Koninginnelaan en Pieter de la Courtstraat aangeven met (sp), (ah). **W14**
- g. Zoeterwoudsesingel 8, hoofdgebouw donkere tint geven binnen bestemming GD3, (ah). **W15**
- h. voor de panden Buitenrustlaan 13 en Stadhouderslaan 34 bestemd voor woondoeleinden in plaats van een maximale goothoogtemaat van 7m een maximale bouwhoogte aangeven van 7m. (zw) **W15a**

Plankaart 4 westelijk gedeelte Professoren en Burgemeesterwijk

- a. Het uitwerkingsgebied U: MD/W/GD wordt aangegeven als ontwikkelingsgebied MD/W/GD/GVT/Wa, waarbij de bouwmassa's worden aangegeven als de bebouwingsenveloppen W1,2,3,4 en 5, MD/W/GD en MD/W(o); verder worden het groen, water, de toegangen tot en routes voor voetgangers door het gebied en het ondergronds parkeren aangegeven, (zw). **W16**
- b. mogelijkheid aangeven van een brug/annex vlonder ter hoogte van de enveloppe MD/W(o) naar het sportvelden complex aan de overzijde van de sloot, zoals de verbinding naar de sportvelden in het verlengde van de Roodenburgerstraat; renvooi op dit punt verbeteren; aanduiding brug/vlonder/terras/balkon toegestaan ontbreekt nog in renvooi(ah). **W17**
- c. Mogelijkheden aangeven binnen bestemming water van een bug naar bouwenveloppe W5, terrassen en balkons zuidkant W4, zuidkant en oostkant W5, langs groene oever tussen W5 en MD/W (o);(ah). **W18**
- d. Aangeven van een 20 m brede zone in het park boven de Trigon) sportvelden, waarin een nieuw waterverbinding van 6 m breed wordt aangelegd naar het water lang de Cronesteinsekade, (ah) **W19**
- e. De goothoogte van het monumentale tuinhuis in de achtertuin van Zoeterwoudsesingel 42 bedraagt 5 m. (ah) **W20**
- f. Het strookje grond, aangeduid met het perceelsnummer 8305, hoort bij de achtertuin van de woning Zoeterwoudsesingel 32 en niet bij het ontwikkelingsgebied voor de Lorentzhof en de Bruggen; het kan daarom een tuinbestemming krijgen, (zw). **W21**
- g. De zuid oost punt bij de spoorbrug en de fiets voetbrug naar de Kanaalweg is blanco gelaten; bestemmingen spoorwegdoeleinden, water en verblijfsgebied doortrekken, (zw),(ah). **W22**
- h. Fietspad Kanaalweg krijgt in plaats van de bestemming Groen de bestemming verblijfsgebied (ah). **W23**
- i. Trafo aangeven in het binnengebied tussen de Hugo de Vriesstraat en Buys Ballotstraat met bestemming nutsdoeleinden, (ah). **W24**

Plankaart 4 westelijk gedeelte Professoren- en Burgemeesterswijk Lorentzhof en omgeving: (versie met uitwerkingsvoorstel voor de locatie Lorentzhof e.o. conform B & W besluit van 17 maart 2009)

- a. Het hoogteaccent op de hoek Lammenschansweg/ Lorentzkade bij het blok MD/W/GD tot 20 m vervalt. Daarvoor in plaats krijgt deze wand tot aan de hoek een hoogte van maximaal 16 m. **WL1**
- b. De bebouwingsgrens van de bovenste bouwlaag van het blok W5 wordt 10 m terug geplaatst ten opzichte van de Lorentzkade; dit gedeelte krijgt een hoogte van maximaal 13,5 m aan de voorzijde; het achterste gedeelte behoudt een hoogte van 16,5 m. **WL2**
- c. De in- en uitgang van de halfondergrondse parkeergarage wordt verplaatst naar de hoek Lammenschansweg/ Lorentzkade. **WL3**
- d. De brug bij het blok W5 aan de kant van de Lorentzkade vervalt en de steigerpartij wordt aangepast. Het water wordt minder abrupt afgerond. **WL4**
- e. Op het tuinperceel achter de bebouwing Zoeterwoudsesingel 40,40a en b, het perceelsgedeelte van 20 m², naast het nutsgebouw opnemen binnen de bestemming woondoeleinden als bijgebouw, 100% bebouwd. **WL5**

Plankaart 5 oostelijk gedeelte Professoren en Burgemeesterwijk

- a. Bij Fruinlaan 1a, trafo naast de garage aangeven met bestemming nutsdoeleinden (ah). **W25**
- b. Van Vollenhovenkade bij Moddemanstraat, trafo aangeven met bestemming nutsdoeleinden (ah). **W26**
- c. Hazewinkelstraat, nrs. 2,4,6,8,10,12, 4 en 16. op de autobox bevindt zich een verdieping, hoort bij hoofdgebouw, bouwhoogte 6. autoboxen aan de voorzijde aangeven bij Hazewinkelstraat 1,3,5,7,9,11 en 13 met aanduiding (a), (ah). **W27**
- d. Burggravenlaan 17a, bestemming Maatschappelijke doeleinden en Woondoeleinden MD/W op de kaart, (ah). **W28**
- e. Autoboxen aangeven bij De Gijzelaarstraat 23, Burggravenlaan 19,21,De Laat de Kantenerstraat 11, 23, 36, de Mey van Streefkerkstraat 24, De Tiboel Siegenbeekstraat 1, achter Fruinlaan 1a (ah). **W29**
- f. Goothoogte van de panden de Laat de Kantenerstraat 34,36 bedraagt 4 m, tussen 32 en 34 strookje van 3 m aangeven met licht geel, (ah). **W30**
- g. Het pand de Laat de Kanterstraat 32 krijgt bestemming Gemengde Doeleinden 3 vanwege aanwezigheid huisartsenpraktijk, (ah). **W31**
- h. Tuinmuren aangeven tussen Wasstraat 28 en 30 en tussen Wasstraat 38 en Thorbeckestraat 29, (ah). **W32**
- i. De hoogte van de gymnastiekzaal achter de woningen Fruinlaan 11 en 9 bedraagt maximaal 7m in plaats van 8m (zw). **W33**
- j. De autobox binnen de bestemming woondoeleinden aan de westkant van het woonhuis Fruinlaan 11 wordt aangemerkt als hoofdgebouw met aanduiding (a) en een goothoogte van 3m, (zw). **W34**
- k. Het lage gedeelte aan de voorzijde van het woonhuis Fruinlaan 9 krijgt de aanduiding (a) voor autobox toegestaan, (ah). **W35**
- l. Bij het complex Cobetstraat 60, Laat de Kanterstraat 27 a en b (bestemming GD2) vanaf 12 m uit de voorgevel vanaf Cobetstraat 60 een goothoogte aangeven van 5m (ah). **W36a**
- m. plankaart 5 zodanig aan te passen, dat de aanduiding (md) van toepassing is op het op het hele bebouwingsvlak aan de van Vollenhovenkade, aangewezen voor Woondoeleinden, gesitueerd ten zuid westen van de Lorentzschool; **W36b**
- n. op het plankaartblad 5 de bestemming Woondoeleinden (W) voor het perceel Du Rieustraat 20 te wijzigen in Gemengde doeleinden 2 (Sport en Recreatie) en Woondoeleinden (GD2sr/W). **W36c**

Plankaart 6 Hoge Rijndijkbuurt, gedeelte Professoren en Burgemeesterwijk, Rijnkade, Zijlsingel, Oosterdwarstraat

- a. Cobetstraat1a, hoogtes corrigeren, bouwhoogte 16m ondiepe gedeelte naast nr. 1, aansluitend gedeelte met kap krijgt een goothoogte van 11 m in plaats van een bouwhoogte van 13m en lagere gedeelte krijgt een goothoogte van 4m in plaats van 8m. (zw). **W37**
- b. Trafo aangeven als nutsvoorziening in de Roomburgerlaan nabij de Rijndijkstraat, (ah). **W38**
- c. Trafo aangeven achter Hoge Rijndijk 154, (ah). **W39**
- d. Bij Kanaalweg 41,42,,44, 45, 46 en 47 autoboxen aangeven, (ah). **W40**
- e. Achter het appartementencomplex Utrechtse Jaagpad 36/38 , de bestemming tuin met parkeren toegestaan in woondoeleinden, als tuin- en erfgedeelte, met parkeren toegestaan (zw) **W41**

- f. Plankaart 6: de hoogtes aanpassen voor het perceel Kanaalstraat 2a, door voor de achterbebouwing een goothoogte op te nemen van maximaal 3,5 m in plaats van 4 m en voor en strookje grond aan de voorzijde ter breedte van 3 m grenzend aan de achtertuin van Hoge Rijndijk eveneens deze goothoogte op te nemen (zw). **W42**
- g. Fietspad Kanaalweg krijgt in plaats van de bestemming Groen de bestemming verblijfsgebied (ah). **W43**
- h. De beide kiosken in de omgeving Burggravenlaan/ Hoge Rijndijk zullen aangegeven worden op de kaart en krijgen de bestemming GD 4 met een maximale hoogte van 3, 50 m, (zw) . **W44**
- i. bij het voor Gemengde Doeleinden bestemde pand Kanaalstraat 2a aan de kant van de Goejestraat over een diepte van 8 m in plaats van een maximale goothoogtemaat van 3,5m een maximale bouwhoogte aangeven van 3,5m. (zw). **W44a**
- j. toevoegen bij het voor woondoeleinden aangewezen pand aan het Utrechtse Jaagpad 27de aanduiding (md), (ah) **W44b**
- k. het gebouw Kernstraat 2A, een bestemming geven voor Maatschappelijke Doeleinden en Woondoeleinden.(MD/W) (ah) **W44c**

Wijzigingen in de voorschriften;

Artikel 1 Begripsbepalingen

Verbetering van enkele bepalingen, zo is

- sub 26 bij het begrip “dakterras” het woord afrastering vervangen door de woorden “terrasafscheiding, zoals een balustrade of hekje. (ah+zw) **W45**
- sub 39 bij kap toevoegen zodat de dakconstructie voor tenminste 40% uit een niet horizontaal gedeelte dient te bestaan. (zw) **W46**

Artikel 3 Kappen **W47**

- Lid 3.1 wordt als volgt aangepast: “indien een hoofdgebouw is voorzien van een kap, dient deze bestaande kap te worden gehandhaafd.”
- Lid 3.3.sub c , de voorwaarde om geen kap toe te passen maar een vergelijkbare dakbeëindiging wordt als volgt verbeterd: “mits deze aansluit bij het desbetreffende straatbeeld en eventuele aangrenzende kapvormen.
- De leden 3.5 vrijstelling hogere kap en 3.6 de vrijstelling uitbreiding kap worden verwisseld.
- De vrijstelling voor een hogere kap is verder verruimd tot 6m. (zw+ah) **W47**

Artikel 7.4 dakterrassen

- In lid 7.4.1 zal het woord “afrastering” vervangen worden door de woorden “terrasafscheiding, zoals een balustrade of hekje”, terwijl aan lid 7.4.1, verder als voorwaarde zal worden toegevoegd, dat de hoogte van een terras afscheiding zichtbaar vanuit een aangrenzende open buitenruimte eveneens niet meer dan 1,20 m mag bedragen. (zw) **W48**

Artikel 9 Woondoeleinden

- toe te voegen aan het bepaalde in lid 9.1.1, in de opsomming de subbestemming sport en recreatie: sub g. sport en recreatie; **W49a**
- artikel 9.2.8. van de bestemmingsplanbepalingen in die zin aan te passen, dat deze bepaling als volgt komt te luiden: **maatschappelijke doeleinden**: “ Uitsluitend ter plaatse waar de voor woondoeleinden aangewezen gronden nader zijn aangeduid met (md), zijn tevens voorzieningen ten dienste van maatschappelijke doeleinden toegestaan ten behoeve van onderwijs, kinderopvang en daarmee vergelijkbare activiteiten over een oppervlakte van maximaal 1000 m2 op de locatie aan de van Vollenhovenkade, en voorts op de begane grond van het perceel Utrechtse Jaagpad 27.” **W49b**

- Toevoegen de nieuwe bepaling sub 9.2.9, dat op de gronden bestemd voor woondoeleinden gelegen aan de Zoeterwoudsesingel op de hoek Hoge Rijndijk maximaal 4 woningen zijn toegestaan. (ah) **W49c**
- toe te voegen een nieuw lid 9.2.10, **sport en recreatie**: Uitsluitend ter plaatse waar de voor woondoeleinden aangewezen gronden nader zijn aangeduid met (GD2sr) ter plaatse tevens de oprichting van een sportzaal is toegestaan; **W49d**
- toe te voegen een nieuw lid 9.3.10, **aanbouwen en bijgebouwen binnen de bestemming (GD2sr)**; indien ter plaatse van de gronden nader aangeduid met (GD2sr) een sportzaal wordt gerealiseerd, mogen deze gronden ten behoeve van deze subbestemming met niet meer dan 80% worden bebouwd en mag de hoogte van deze bebouwing niet meer dan 6 m bedragen; (amendement) **W49e**
- Toevoegen aan de vrijstellingsbepaling sub 9.4.4, dat bij vergroting van aanbouwen en bijgebouwen, het bebouwingspercentage van 30 %, zoals bedoeld in lid 9.3.4. sub b, niet mag worden overschreden. (zw) **W50**
- Toevoegen een nieuwe vrijstellingsbepaling in lid 9.4.6 voor het toestaan van een verhoging van toegangsdeuren van brandpoorten langs de openbare weg tot aan de hoogte van de eerste verdieping van het aangrenzende hoofdgebouw. (zw) **W51**

Artikel 10 Maatschappelijke Doeleinden en Woondoeleinden MD en MD/W

- Toevoegen aan lid 10.1 sub a na *“ateliers en galerieën ten behoeve van culturele voorzieningen”* de zinsnede *“ en daarmee vergelijkbare werkruimten in de creatieve sector”*. (ah) **W52**

Artikel 11 Gemengde Doeleinden 1,2,3 en 4

- Toevoegen aan het bepaalde in lid 11.2.6 *achter Hoge Rijndijk 94 t/m 96g*, dat op deze locatie maximaal 6 bovenwoningen zijn toegestaan. (zw) **W53**
- Een nieuw bepaling in verband de locatie GD2 aan de Kanaalstraat 2a;
11.3.9 kap locatie GD2 Kanaalstraat 2a: Indien de op deze locatie toegestane bebouwing wordt voorzien van een kap, aangrenzend aan de achtertuinen van de panden Hoge Rijndijk 67 t/m 75 uitsluitend een kap is toegestaan met een schuin hellend dakschild evenwijdig aan deze achtertuinen met een helling van maximaal 45 graden . (zw) **W54**
- Toevoegen aan de vrijstellingsbepaling **11.4.6 bebouwingspercentage**, bij de panden met een bestemming voor Gemengde Doeleinden in het straatgedeelte van de Herenstraat tussen de Zoeterwoudsesingel/Koninginnelaan en het straatgedeelte aan de oneven zijde van de Hoge Rijndijk tussen de Catharinastraat en de Rijnstroomstraat. (zw+ah) **W55**
- Toevoegen een nieuwe vrijstellingsbepaling **11.4.7 locatie GD4 achter Hoge Rijndijk 94 t/m 96g**: Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.2.6 voor de realisering van 2 extra bovenwoningen op deze locatie, mits tevens in een in pandige parkeeroplossing wordt voorzien voor de woningen te realiseren op deze locatie. (ah) **W56**
- Toevoegen een nieuwe vrijstellingsbepaling **11.4.8 locatie Zeemanlaan 22**: Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde 11.2.9 voor detailhandel in de voedsel sector tot een vloeroppervlakte van maximaal 200 m2, mits deze detailhandel een functie kan vervullen voor de wijk. (ah) **W57**
- Toevoegen een nieuw lid **11.2.10**, waarin het wonen op de begane grond wordt uitgesloten, conform het geldende bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt en een nieuw lid **11.4.9**, waarin vrijstelling kan worden verleend voor woonruimte op de begane grond, als daarvoor ontheffing kan worden verleend op basis van de Wet geluidhinder na vaststelling van een hogere grenswaarde. (ah) **W58**

Artikel 15 Sport en Recreatie (S&R)

- In lid 15.1.1 kan de zinsnede, “als bedoeld in artikel 10 van deze voorschriften” vervallen. (zw) **W59**

Artikel 16 Tuin (T)

- Toevoegen aan lid 16.4.1 de voorwaarde sub f : *het bepaalde sub d geldt niet voor zover het bijgebouw bestaat uit een berging voor fietsen of tuingereedschap, dierenhok of volière over een grondoppervlakte van maximaal 8 m2.* (zw+ah) **W60**

Artikel 19 Verkeersdoeleinden en Groen (V /G)

- Toevoegen aan het bepaalde in lid 19.1, sub c, voor “een groene middenberm” de woorden “groene zijbermen en”. , alsmede aan lid 19.4. ten aanzien van de inrichting van de groenstructuur de zinsnede “het aantal rijstroken voor doorgaand wegverkeer niet wordt vergroot”.(ah) (zw) **W61**

Artikel 20 Spoorwegdoeleinden

- In lid 20.1, sub a de zinsnede “horeca in maximaal categorie I” vervangen door de zinsnede “horeca in maximaal categorie II. (zw) **W62**

Artikel 21 Groenvoorzieningen

- In lid 21.1.4 vervalt de zinsnede “als bedoeld in artikel 10 van deze planvoorschriften”. (zw) **W63**
- Er wordt een nieuw lid 21.1.6 toegevoegd ten aanzien van het realiseren van een watergang met een breedte van minimaal 6 m breed in de strook groen op de kaart met de aanduiding (wa) bedoeld als aanwijzing voor een nieuwe watergang. (ah) **W64**

Artikel 22 Water

- Artikel 22.3 bebouwingsvoorschriften wordt uitgebreid met een nieuwe bepaling ten aanzien van specifieke bebouwingsmogelijkheden voor bruggen, vlonders en balkons en terrassen boven het water ter plaats van de specifieke aanduiding hiervoor. (zw+ah) **W65**

Artikel 23 Ontwikkelingslocatie (W/GD/P/T)

- In lid 23.2, sub d wordt maximaal 800 m2 gewijzigd in maximaal 400 m2. Voorts wordt aan deze bepaling nog toegevoegd, de betreffende niet woonfuncties direct vanaf de straatzijde toegankelijk dienen te zijn. (zw) **W66**
- In lid 23.3, sub b wordt toegevoegd, dat de hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen de op de kaart daarvoor aangegeven begrenzing. Voorts wordt toegevoegd, dat de (gebouwde) parkeervoorziening uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de kaart. (zw) **W67**

Artikel 24 uit te werken bestemming U: MD/W/GD (zw+ah) **W68**

- Het uitwerkingsgebied wordt getransformeerd tot ontwikkelingslocatie, waarin de subbestemmingen MD maatschappelijke doeleinden, W woondoeleinden 1 t/m 5, GD gemengde doeleinden GVT groen, verblijfsgebied en tuin zijn en Wa water zijn opgenomen.
- Voor de verschillende bebouwingsenveloppen zijn de locaties binnen het ontwikkelingsgebied op de kaart aangegeven. Het betreft de locaties voor woningbouw 1 t/m 5. Per locatie is een maximaal aantal woningen opgenomen. De locatie met de sub bestemming MD/W/GD voor nieuwbouw van het verzorgingstehuis, het dienstencentrum en nog een aantal woningen. Voorts is de locatie met de subbestemming MD/W(o) aangewezen voor nieuwbouw van het orthopedagogisch instituut Ipse/de Bruggen. De bestaande panden aan de Zoeterwoudsesingel worden verbouwd tot woningen. Het betreft de locatie W1.
- De sub bestemming GVT is gegeven aan de gronden, die voor een belangrijk gedeelte voor de inrichting voor groen, wandelpaden, maar ook de toegang/uitgang naar de parkeervoorziening in aanmerking komen. De te realiseren

parkeervoorziening ligt half ondergronds onder de subbestemmingen GVT, W5 en MD/W (o). Voor zover de parkeervoorziening niet onder de bebouwing ligt dient deze zoveel mogelijk afgedekt te worden door een groene laag. De sub bestemming water is gegeven aan de gronden die gebruikt moeten worden aan zuidoost rand voor verbreding van de bestaande waterlopen als compensatie voor de sloot die opgeheven wordt en een intensievere bebouwing. Hierop is artikel 22 van toepassing.

- Ten behoeve van deze ontwikkelingslocatie is in artikel 24 een samenhangend stelsel nadere bepalingen opgenomen gericht op het bereiken van een kwalitatief hoogwaardige invulling van de locatie.
- De regels ten aanzien van de uitwerking “*voorlopig bouwverbod/procedure*” zijn vervallen. (zw+ah) **W68**

Artikel 31 Algemene Vrijstellingen

- Lid 31.1.9 *uitbreiding aan de achtergevel met 2,5 m*: toevoegen dat ook vrijstelling kan worden verleend voor het oprichten van voorzieningen ten behoeve van de bereikbaarheid van de verdieping(en); (zw) **W69**
- Lid 31.1.12 *watertoren en omgeving*; toevoegen het woord “*wezenlijk*” in het zindeel “*mits de voor groenvoorzieningen ingerichte openbare ruimte niet woord verkleind*”; (ah) **W70**
- Toevoegen aan deze vrijstelling de mogelijkheid de watertoren te voorzien van een dakopbouw, mits deze goed aansluit op de omgeving en de op de kaart toegestane hoogte hierdoor met niet meer dan 4 m wordt overschreden. (ah) **W71**

Artikel 33 Wijzigingen

- lid 33.1.1, sub d als volgt aanpassen: “*in afwijking van het bepaalde onder sub c is over twee grondoppervlakten van elk 300 m2 aan de Bloemistenlaan evenwichtig verdeeld langs de straatwand een goothoogte toegestaan van 10 m.*” (zw) **W72**
- een nieuw lid 33.7 ten behoeve van vervangende nieuwbouw ter plaatse van het complex Zeemanlaan 22 met een kap, zoals het gebouw Lorentzkade 16. (zw+ah) **W73**

Artikel 34 Procedure Uitwerking en Wijziging:

- Het woord uitwerking in de titel en in lid 34.1.1 vervalt onder sub a het woord “*uitwerkingsplan*” en sub b het woord “*uitwerking*”. (zw+ah) **W74**

Wijziging planvoorschriften, met betrekking tot de Lorentzhof en omgeving: (versie met uitwerkingsvoorstel voor de locatie Lorentzhof e.o. conform B & W besluit van 17 maart 2009)

- In artikel 1, sub 35 bij horecacategorie III de zinsnede “*al dan niet*” voorafgaand aan de zinsnede “*in combinatie met etenswaren*” schrappen. **WL6**
- Aan artikel 9.2.7, dat betrekking heeft op bijzondere woongebouwen binnen de bestemming woondoeleinden, de zinsnede “*alsmede in de bij het pand Lorentzkade 15b toegestane uitbreiding van de bestemming woondoeleinden.*” **WL7**
- Aan artikel 21.1.6 zal de regel worden toegevoegd, dat over het beloop van deze sloot voorafgaand overleg plaats vindt met de belanghebbenden, waaronder de omwonenden en het Hoogheemraadschap van Rijnland. **WL8**
- Aan de vrijstellingsbepaling opgenomen in artikel 22.4.2 bestemming water, die de mogelijkheid biedt voor verschuivingen tot maximaal 5m van vlonders en bruggen, zal aangevuld worden met de restrictie deze richting Zoeterwoudsesingel op te schuiven. **WL9**
- In artikel 24.2, sub b vervalt de mogelijkheid om een horeca vestiging onder te brengen in het blok W3. **WL10**

- met betrekking tot de toegestane functies bij de nieuwbouw voor de Lorentzhof: voor het bij het verzorgingscentrum geplande dienstencentrum op de locatie MD/W/GD dient in de nadere bepaling inzake de bestemming en gebruik in artikel 24.2 sub d in regel 4 bij na “*diverse*” het woord “*bijpassende*” te worden toegevoegd ten aanzien van de toegestane maatschappelijke functies en kan de zinsnede met de opsomming “*zoals een huisartsenpost, fysiotherapie, kinderopvang*” vervallen;

WL10.1

- ten aanzien van het terug brengen van de hoogte van de nieuwbouw voor de Lorentzhof langs de Lammenschansweg en de Lorentzkade, dient aan artikel 24.3, sub a, bebouwingsvoorschriften, de volgende voorwaarde te worden toegevoegd “*in afwijking van het hierboven bepaalde bij het bebouwingsvlak MD/W/GD de bovenste bouwlaag langs de Lammenschansweg en Lorentzkade op een afstand van tenminste 2 m terug zal liggen ten opzichte van de naar de wegzijde toegekeerde bebouwingsgrens, waarbij binnen deze strook dakterrassen met een balustrade tot maximaal 1 meter hoog nog wel zijn toegestaan, mits een passende beeldkwaliteit kan worden bereikt en de totale gevelhoogte niet meer dan 14 meter zal bedragen aan de Lammenschansweg*”. **WL10.2**
- In artikel 24.3.f, wordt het bepaalde, waardoor het mogelijk wordt gemaakt om de noordelijke grens van de parkeergage 5 m richting Zoeterwoudsesingel op te schuiven beperkt tot een verschuiving van niet meer dan 2 m. **WL11**

Wijzigingen in de toelichting en bijlagen

Diverse aanpassingen als gevolg van de wijzigingen van de kaarten en voorschriften.

Actualisering van verschillende paragrafen en bijlagen, zoals in verband met voortgang in de beschreven ontwikkelingen e.d. en veranderde regelgeving. (ah+zw) **W75**

- uit bijlage II met de lijst van aanbevelingen voor het toestaan van een verhoging van een gebouw met een kap of dakopbouw, de panden Buitenrustlaan 13 en Stadhouderslaan 34 schrappen. Dit valt onder W75.
- **Het pand Bloemistenlaan 50a schrappen als beeld bepalend pand (ah) Dit valt onder W75.**
- in paragraaf 8.1.17 van de toelichting, waarin de locatie van Vollenhovenkade/Asserstraat aan de orde komt, op te nemen, dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor de realisering van 30 tot 35 woningen, een peuterspeelzaal en accommodatie ten behoeve van buitenschoolse kinderopvang (BSO) over een oppervlakte van maximaal 1000 m². Daarbij tevens in te gaan op verkeersaspecten en geluidsaspecten samenhangend met de BSO voorziening; Dit valt onder **W75**.

5. het aldus gewijzigde bestemmingsplan Zuidelijke Schil vast te stellen;

6. hierbij te verklaren dat dit bestemmingsplan tevens strekt ter bescherming van het stadsgezicht, zoals bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet ten bate van het beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil, waarvoor een voornemen tot aanwijzing bestaat bij de ministers van OC&W en VROM conform het aanwijzingsvoorstel waarmee de Raad op 17 april 2007 (RV 07.0026) heeft ingestemd.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 12 november 2009; dit voorstel is op 12 november 2009 gewijzigd vastgesteld.

de Griffier, de Voorzitter,

mw. E.H.T. van der Vlist drs. H.J.J. Lenferink

TECHNISCHE INFORMATIE

Opsteller: Gerda Schramm
Organisatieonderdeel: Realisatie/team Stadsruimte
Telefoon: 5165819
E-mail: g.schramm@leiden.nl

Verantwoordelijk portefeuillehouder:

Ruimtelijke Ordening, Binnenstad en Publiekszaken

Communicatie:

Publicatie na vaststelling in de Stadskrant en Staatscourant

Bijgevoegde informatie:

B&W – aanbiedingsformulier
Raadsvoorstel met daarin zienswijzenrapport
Bestemmingsplan Zuidelijke Schil

ADVIES PRESIDIUM

Doel:

Behandelingsvoorstel:

Opmerkingen/aandachtspunten:

B&W-Aanbiedingsformulier

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Zuidelijke Schil

Behoudens advies van de commissie

1. Kennis te nemen van de zienswijzen die zijn ontvangen op het ontwerp- bestemmingsplan Zuidelijke Schil en in te stemmen met de beantwoording daarvan, zoals verwoord in het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil met het daarbij behorende zienswijzenrapport.
2. De beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in het zienswijzenrapport ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil, ter kennis te brengen van de indieners van de zienswijzen.
3. Het zienswijzenrapport toe te zenden aan de raad ten behoeve van het horen van de indieners van deze zienswijzen.
4. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp - bestemmingsplan (zoals weergegeven onder de voorgenomen besluiten van college en raad, onder de nummers W1 tot en met W75);
5. De Raad voor te stellen:
 - A. de zienswijzen van de bewonerscommissie Tuinstadwijk en een 2^{de} zienswijze van de Stichting Arent van 's-Gravensande niet ontvankelijk te verklaren;
 - B. alle overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 - C. de ontvankelijke zienswijzen in overeenstemming met de bespreking in dit raadsvoorstel en de hieraan voorafgaande overwegingen gegrond, ongegrond, dan wel gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
 - D. in te stemmen met de in dit raadsvoorstel naar aanleiding van de zienswijzen (zw) voorgestelde aanpassingen en voorgedragen ambtshalve aanpassingen (ah) van het ontwerp-bestemmingsplan, genummerd met W1 tot en met W75;

wijzigingen in de plankaarten:

Plankaart 1, westelijk deel Vreewijk

- a. De percelen Rijn en Shiekade 12 en 13 krijgen de bestemming GD 3 (gemengde doeleinden 3) in plaats van W (woondoeleinden) en de strook grond aan de voorzijde krijgt de bestemming T in plaats van de bestemming Vb (verblijfsgebied); nr. 13 (zw) en nr. 12 (ah). **W1**
- b. De spoorbrug nabij de Rijnzichtstraat krijgt de bestemming spoorwegdoeleinden in plaats van de bestemming water; (zw). **W2**
- c. De aanwezigheid van de ondergrondse parkeergarage aangeven gelegen onder de universiteitsbebouwing gesitueerd tussen de Jacob Geelstraat en de Keunenstraat door de aanduiding (-p) aan te brengen binnen de bestemming MD (ah). **W3**

Plankaart 2, midden en oostelijk gedeelte Vreewijk

- b. Bij de ontwikkelingslocatie Hugo de Grootstraat 27/27a zal de onbebouwde binnentuin aangegeven worden als onbebouwd en bestemd worden tot Tuin T (ah) **W4**
- c. Correcties in de bouwhoogtes van de panden Witte Rozenstraat 38 t/m 64 door voor de panden met een goothoogte van 6m in het ontwerp een goothoogte aan te geven van 7m en voor het pand Witte Rozenstraat 58 een bouwhoogte aan te geven van 10m, (ah). **W5**
- d. Bij spoorbrug over de Trekvluit ook mogelijkheid aangeven van een voet /fiets pad tussen de Rijn en Schiekade en de Loskade / Lассersstraat, (ah). **W6**
- e. Schelpenkade bij Groene Deputatenbrug woonboten met oever mee laten lopen, (ah). **W7**
- f. Trafo opnemen bij Telderskade (ah) **W8**

Plankaart 3 Tuinstad / Staalwijk

- a. Bij het bouwblok Herenstraat 68 t/m 94 dient de maximale goothoogtemaat op de kaart gecorrigeerd te worden; bij de bestemming woondoeleinden W bedraagt de goothoogte maximaal 6 m en bij de panden met een bestemming voor Gemengde Doeleinden GD maximaal 7m (zw). **W9**
- b. Bij het bouwblok Stadhouderslaan 19 t/m 35 zal een maximale bouwhoogte worden aangegeven van 10 m en in plaats van een maximale goothoogte van 7m (zw) en bij de panden Stadhouderslaan 20 t/m 34 een maximale goothoogte van 7m in plaats van een bouwhoogte van 10m (ah). **W10**
- c. Duivenbodestraat hoek Watergeuzenstraat; middendeel bestemming Autoboxen vervangen door bestemming Verblijfsgebied in verlengde van de Duivenbodestraat, (ah). **W11**
- d. Lindestraat 8 bedrijfsbestemming vervalt en wordt vervangen door de bestemming Gemengde Doeleinden (GD 2), (ah) **W12**
- e. Voetpad aangeven vanaf Leuvenstraat naar het voetpad tussen de school MD bestemming en speelvoorziening Stadhouderslaan, (ah). **W13**
- f. Narcissenstraat, groenvoorziening tussen Koninginnelaan en Pieter de la Courtstraat aangeven met (sp), (ah). **W14**
- g. Zoeterwoudsesingel 8, hoofdgebouw donkere tint geven binnen bestemming GD3, (ah). **W15**

Plankaart 4 westelijk gedeelte Professoren en Burgemeesterwijk

- a. Het uitwerkingsgebied U: MD/W/GD wordt aangegeven als ontwikkelingsgebied MD/W/GD/GVT/Wa, waarbij de bouwmassa's worden aangegeven als de bebouwingsenveloppen W1,2,3,4 en 5, MD/W/GD en MD/W(o); verder worden het groen, water, de toegangen tot en routes voor voetgangers door het gebied en het ondergronds parkeren aangegeven, (zw). **W16**
- b. mogelijkheid aangeven van een brug/annex vlonder ter hoogte van de enveloppe MD/W(o) naar het sportvelden complex aan de overzijde van de sloot, zoals de verbinding naar de sportvelden in het verlengde van de Roodenburgerstraat; renvooi op dit punt verbeteren; aanduiding brug/vlonder/terras/balkon toegestaan ontbreekt nog in renvooi(ah). **W17**
- c. Mogelijkheden aangeven binnen bestemming water van een bug naar bouwenvolpe W5, terrassen en balkons zuidkant W4, zuidkant en oostkant W5, langs groene oever tussen W5 en MD/W (o);(ah). **W18**
- d. Aangeven van een 20 m brede zone in het park boven de Trigon) sportvelden, waarin een nieuw waterverbinding van 6 m breed wordt aangelegd naar het water lang de Cronesteinsekade, (ah) **W19**
- e. De goothoogte van het monumentale tuinhuis in de achtertuin van Zoeterwoudsesingel 42 bedraagt 5 m. (ah) **W20**

- f. Het strookje grond, aangeduid met het perceelsnummer 8305, hoort bij de achtertuin van de woning Zoeterwoudsesingel 32 en niet bij het ontwikkelingsgebied voor de Lorentzhof en de Bruggen; het kan daarom een tuinbestemming krijgen, (zw). **W21**
- g. De zuid oost punt bij de spoorbrug en de fiets voetbrug naar de Kanaalweg is blanco gelaten; bestemmingen spoorwegdoeleinden, water en verblijfsgebied doortrekken, (zw),(ah). **W22**
- h. Fietspad Kanaalweg krijgt in plaats van de bestemming Groen de bestemming verblijfsgebied (ah). **W23**
- i. Trafo aangeven in het binnengebied tussen de Hugo de Vriesstraat en Buys Ballotstraat met bestemming nutsdoeleinden, (ah). **W24**

Plankaart 5 oostelijk gedeelte Professoren en Burgemeesterwijk

- a. Bij Fruinlaan 1a, trafo naast de garage aangeven met bestemming nutsdoeleinden (ah). **W25**
- b. Van Vollenhovenkade bij Moddemanstraat, trafo aangeven met bestemming nutsdoeleinden (ah). **W26**
- c. Hazewinkelstraat, nrs. 2,4,6,8,10,12, 4 en 16. op de autobox bevindt zich een verdieping, hoort bij hoofdgebouw, bouwhoogte 6. autoboxen aan de voorzijde aangeven bij Hazewinkelstraat 1,3,5,7,9,11 en 13 met aanduiding (a), (ah). **W27**
- d. Burgravenlaan 17a, bestemming Maatschappelijke doeleinden en Woondoeleinden MD/W op de kaart, (ah). **W28**
- e. Autoboxen aangeven bij De Gijzelaarstraat 23, Burggravenlaan 19,21,De Laat de Kantenerstraat 11, 23, 36, de Mey van Streefkerkstraat 24, De Tiboel Siegenbeekstraat 1, achter Fruinlaan 1a (ah). **W29**
- f. Goothoogte van de panden de Laat de Kantenerstraat 34,36 bedraagt 4 m, tussen 32 en 34 strookje van 3 m aangeven met licht geel, (ah). **W30**
- g. Het pand de Laat de Kanterstraat 32 krijgt bestemming Gemengde Doeleinden 3 vanwege aanwezigheid huisartsenpraktijk, (ah). **W31**
- h. Tuinmuren aangeven tussen Wasstraat 28 en 30 en tussen Wasstraat 38 en Thorbeckestraat 29, (ah). **W32**
- i. De hoogte van de gymnastiekzaal achter de woningen Fruinlaan 11 en 9 bedraagt maximaal 7m in plaats van 8m (zw). **W33**
- j. De autobox binnen de bestemming woondoeleinden aan de westkant van het woonhuis Fruinlaan 11 wordt aangemerkt als hoofdgebouw met aanduiding (a) en een goothoogte van 3m, (zw). **W34**
- k. Het lage gedeelte aan de voorzijde van het woonhuis Fruinlaan 9 krijgt de aanduiding (a) voor autobox toegestaan, (ah). **W35**
- l. Bij het complex Cobetstraat 60, Laat de Kantenerstraat 27 a en b (bestemming GD2) vanaf 12 m uit de voorgevel vanaf Cobetstraat 60 een goothoogte aangeven van 5m (ah). **W36**

Plankaart 6 Hoge Rijndijkbuurt, gedeelte Professoren en Burgemeesterwijk, Rijnkade, Zijlsingel, Oosterdwarstraat

- a. Cobetstraat1a, hoogtes corrigeren, bouwhoogte 16 m ondiepe gedeelte naast nr. 1, aansluitend gedeelte met kap krijgt een goothoogte van 11 m in plaats van een bouwhoogte van 13m en lagere gedeelte krijgt een goothoogte van 4m in plaats van 8m. (zw). **W37**
- b. Trafo aangeven als nutsvoorziening in de Roomburgerlaan nabij de Rijndijkstraat, (ah). **W38**
- c. Trafo aangeven achter Hoge Rijndijk 154, (ah). **W39**
- d. Bij Kanaalweg 41,42,,44, 45, 46 en 47 autoboxen aangeven, (ah). **W40**

- e. Achter het appartementencomplex Utrechtse Jaagpad 36/38 , de bestemming tuin met parkeren toegestaan in woondoeleinden, als tuin- en erfgedeelte, met parkeren toegestaan (zw) **W41**
- f. Plankaart 6: de hoogtes aanpassen voor het perceel Kanaalstraat 2a, door voor de achterbebouwing een goothoogte op te nemen van maximaal 3,5 m in plaats van 4 m en voor en strookje grond aan de voorzijde ter breedte van 3 m grenzend aan de achtertuin van Hoge Rijndijk eveneens deze goothoogte op te nemen (zw). **W42**
- g. Fietspad Kanaalweg krijgt in plaats van de bestemming Groen de bestemming verblijfsgebied (ah). **W43**
- h. De beide kiosken in de omgeving Burggravenlaan/ Hoge Rijndijk zullen aangegeven worden op de kaart en krijgen de bestemming GD 4 met een maximale hoogte van 3, 50 m, (zw) . **W44**

Wijzigingen in de voorschriften;

Artikel 1 Begripsbepalingen

Verbetering van enkele bepalingen, zo is

- sub 26 bij het begrip “dakterras” het woord “afrastering” vervangen door de woorden “terrasafscheiding, zoals een balustrade of hekje. (ah+zw) **W45**
- sub 39 bij kap toevoegen zodat de dakconstructie voor tenminste 40% uit een niet horizontaal gedeelte dient te bestaan. (zw) **W46**

Artikel 3 Kappen **W47**

- Lid 3.1 wordt als volgt aangepast: “indien een hoofdgebouw is voorzien van een kap, dient deze bestaande kap te worden gehandhaafd.”
- Lid 3.3.sub c, de voorwaarde om geen kap toe te passen maar een vergelijkbare dakbeëindiging wordt als volgt verbeterd: “mits deze aansluit bij het desbetreffende straatbeeld en eventuele aangrenzende kapvormen.
- De leden 3.5 *vrijstelling hogere kap* en 3.6 de *vrijstelling uitbreiding kap* worden verwisseld.
- De vrijstelling voor een hogere kap is verder verruimd tot 6m. (zw+ah) **W47**

Artikel 7.4 dakterrassen

- In lid 7.4.1 zal het woord “afrastering” vervangen worden door de woorden “terrasafscheiding, zoals een balustrade of hekje”, terwijl aan lid 7.4.1, verder als voorwaarde zal worden toegevoegd, dat de hoogte van een terras afscheiding zichtbaar vanuit een aangrenzende open buitenruimte eveneens niet meer dan 1,20 m mag bedragen. (zw) **W48**

Artikel 9 Woondoeleinden

- Toevoegen de nieuwe bepaling sub 9.2.9, *dat op de gronden bestemd voor woondoeleinden gelegen aan de Zoeterwoudsesingel op de hoek Hoge Rijndijk maximaal 4 woningen zijn toegestaan.* (ah) **W49**
- Toevoegen aan de vrijstellingsbepaling sub 9.4.4, dat bij vergroting van aanbouwen en bijgebouwen, het bebouwingspercentage van 30 %, zoals bedoeld in lid 9.3.4. sub b, niet mag worden overschreden. (zw) **W50**
- Toevoegen een nieuwe vrijstellingsbepaling in lid 9.4.6 voor het toestaan van een verhoging van toegangsdeuren van brandpoorten langs de openbare weg tot aan de hoogte van de eerste verdieping van het aangrenzende hoofdgebouw. (zw) **W51**

Artikel 10 Maatschappelijke Doeleinden en Woondoeleinden MD en MD/W

- Toevoegen aan lid 10.1 sub a na “ateliers en galerieën ten behoeve van culturele voorzieningen” de zinsnede “ en daarmee vergelijkbare werkruimten in de creatieve sector”. (ah) **W52**

Artikel 11 Gemengde Doeleinden 1,2,3 en 4

- Toevoegen aan het bepaalde in lid 11.2.6 *achter Hoge Rijndijk 94 t/m 96g*, dat op deze locatie maximaal 6 bovenwoningen zijn toegestaan. (zw) **W53**
- Een nieuw bepaling in verband de locatie GD2 aan de Kanaalstraat 2a;
11.3.9 kap locatie GD2 Kanaalstraat 2a: *Indien de op deze locatie toegestane bebouwing wordt voorzien van een kap, aangrenzend aan de achtertuinen van de panden Hoge Rijndijk 67 t/m 75 uitsluitend een kap is toegestaan met een schuin hellend dakschild evenwijdig aan deze achtertuinen met een helling van maximaal 45 graden.* (zw) **W54**
- Toevoegen aan de vrijstellingsbepaling **11.4.6 bebouwingspercentage**, bij de panden met een bestemming voor Gemengde Doeleinden in het straatgedeelte van de Herenstraat tussen de Zoeterwoudsesingel/Koninginnelaan en het straatgedeelte aan de oneven zijde van de Hoge Rijndijk tussen de Catharinastraat en de Rijnstroomstraat. (zw+ah) **W55**
- Toevoegen een nieuwe vrijstellingsbepaling **11.4.7 locatie GD4 achter Hoge Rijndijk 94 t/m 96g:** *Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.2.6 voor de realisering van 2 extra bovenwoningen op deze locatie, mits tevens in een inpandige parkeeroplossing wordt voorzien voor de woningen te realiseren op deze locatie.* (ah) **W56**
- Toevoegen een nieuwe vrijstellingsbepaling **11.4.8 locatie Zeemanlaan 22:** *Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde 11.2.9 voor detailhandel in de voedsel sector tot een vloeroppervlakte van maximaal 200 m², mits deze detailhandel een functie kan vervullen voor de wijk.* (ah) **W57**
- Toevoegen een nieuw lid **11.2.10**, waarin het wonen op de begane grond wordt uitgesloten, conform het geldende bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt en een nieuw lid **11.4.9**, waarin vrijstelling kan worden verleend voor woonruimte op de begane grond, als daarvoor ontheffing kan worden verleend op basis van de Wet geluidhinder na vaststelling van een hogere grenswaarde. (ah) **W58**

Artikel 15 Sport en Recreatie (S&R)

- In lid 15.1.1 kan de zinsnede, “als bedoeld in artikel 10 van deze voorschriften” vervallen. (zw) **W59**

Artikel 16 Tuin (T)

- Toevoegen aan lid 16.4.1 de voorwaarde sub f : *het bepaalde sub d geldt niet voorzover het bijgebouw bestaat uit een berging voor fietsen of tuingereedschap, dierenhok of volière over een grondoppervlakte van maximaal 8 m².* (zw+ah) **W60**

Artikel 19 Verkeersdoeleinden en Groen (V /G)

- Toevoegen aan het bepaalde in lid 19.1, sub c, voor “een groene middenberm” de woorden “groene zijbermen en”, alsmede aan lid 19.4. ten aanzien van de inrichting van de groenstructuur de zinsnede “het aantal rijstroken voor doorgaand wegverkeer niet wordt vergroot”. (ah) (zw) **W61**

Artikel 20 Spoorwegdoeleinden

- In lid 20.1, sub a de zinsnede “horeca in maximaal categorie I” vervangen door de zinsnede “horeca in maximaal categorie II. (zw) **W62**

Artikel 21 Groenvoorzieningen

- In lid 21.1.4 vervalt de zinsnede “als bedoeld in artikel 10 van deze planvoorschriften”. (zw) **W63**
- Er wordt een nieuw lid 21.1.6 toegevoegd ten aanzien van het realiseren van een watergang met een breedte van minimaal 6 m breed in de strook groen op de kaart met de aanduiding (wa) bedoeld als aanwijzing voor een nieuwe watergang. (ah) **W64**

Artikel 22 Water

- Artikel 22.3 bebouwingsvoorschriften wordt uitgebreid met een nieuwe bepaling ten aanzien van specifieke bebouwingsmogelijkheden voor bruggen, vlonders en balkons en terrassen boven het water ter plaats van de specifieke aanduiding hiervoor. (zw+ah) **W65**

Artikel 23 Ontwikkelingslocatie (W/GD/P/T)

- In lid 23.2, sub d wordt maximaal 800 m² gewijzigd in maximaal 400 m². Voorts wordt aan deze bepaling nog toegevoegd, de betreffende niet woonfuncties direct vanaf de straatzijde toegankelijk dienen te zijn. (zw) **W66**
- In lid 23.3, sub b wordt toegevoegd, dat de hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen de op de kaart daarvoor aangegeven begrenzing. Voorts wordt toegevoegd, dat de (gebouwde) parkeervoorziening uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de kaart. (zw) **W67**

Artikel 24 uit te werken bestemming U: MD/W/GD (zw+ah) **W68**

- Het uitwerkingsgebied wordt getransformeerd tot ontwikkelingslocatie, waarin de subbestemmingen MD maatschappelijke doeleinden, W woondoeleinden 1 t/m 5, GD gemengde doeleinden GVT groen, verblijfsgebied en tuin zijn en Wa water zijn opgenomen.
- Voor de verschillende bebouwingsenveloppen zijn de locaties binnen het ontwikkelingsgebied op de kaart aangegeven. Het betreft de locaties voor woningbouw 1 t/m 5. Per locatie is een maximaal aantal woningen opgenomen. De locatie met de sub bestemming MD/W/GD voor nieuwbouw van het verzorgingstehuis, het dienstencentrum en nog een aantal woningen. Voorts is de locatie met de subbestemming MD/W(o) aangewezen voor nieuwbouw van het orthopedagogisch instituut Ipse/de Bruggen. De bestaande panden aan de Zoeterwoudsesingel worden verbouwd tot woningen. Het betreft de locatie W1.
- De sub bestemming GVT is gegeven aan de gronden, die voor een belangrijk gedeelte voor de inrichting voor groen, wandelpaden, maar ook de toegang/uitgang naar de parkeervoorziening in aanmerking komen. De te realiseren parkeervoorziening ligt half ondergronds onder de subbestemmingen GVT, W5 en MD/W (o). Voorzover de parkeervoorziening niet onder de bebouwing ligt dient deze zoveel mogelijk afgedekt te worden door een groene laag. De sub bestemming water is gegeven aan de gronden die gebruikt moeten worden aan zuidoost rand voor verbreding van de bestaande waterlopen als compensatie voor de sloot die opgeheven wordt en een intensievere bebouwing. Hierop is artikel 22 van toepassing.
- Ten behoeve van deze ontwikkelingslocatie is in artikel 24 een samenhangend stelsel nadere bepalingen opgenomen gericht op het bereiken van een kwalitatief hoogwaardige invulling van de locatie.
- De regels ten aanzien van de uitwerking “*voorlopig bouwverbod/procedure*” zijn vervallen. (zw+ah) **W68**

Artikel 31 Algemene Vrijstellingen

- Lid 31.1.9 *uitbreiding aan de achtergevel met 2,5 m*: toevoegen dat ook vrijstelling kan worden verleend voor het oprichten van voorzieningen ten behoeve van de bereikbaarheid van de verdieping(en); (zw) **W69**
- Lid 31.1.12 *watertoren en omgeving*; toevoegen het woord “*wezenlijk*” in het zindeel “*mits de voor groenvoorzieningen ingerichte openbare ruimte niet woord verkleind*”; (ah) **W70**
- Toevoegen aan deze vrijstelling de mogelijkheid de watertoren te voorzien van een dakopbouw, mits deze goed aansluit op de omgeving en de op de kaart toegestane hoogte hierdoor met niet meer dan 4 m wordt overschreden. (ah) **W71**

Artikel 33 Wijzigingen

- lid 33.1.1, sub d als volgt aanpassen: *"in afwijking van het bepaalde onder sub c is over twee grondoppervlakten van elk 300 m2 aan de Bloemistenlaan evenwichtig verdeeld langs de straatwand een goothoogte toegestaan van 10 m."* (zw) **W72**
- een nieuw lid 33.7 ten behoeve van vervangende nieuwbouw ter plaatse van het complex Zeemanlaan 22 met een kap, zoals het gebouw Lorentzkade 16. (zw+ah) **W73**

Artikel 34 Procedure Uitwerking en Wijziging:

- Het woord uitwerking in de titel en in lid 34.1.1 vervalt onder sub a het woord "uitwerkingsplan" en sub b het woord "uitwerking". (zw+ah) **W74**

Wijzigingen in de toelichting en bijlagen

Diverse aanpassingen als gevolg van de wijzigingen van de kaarten en voorschriften.

Actualisering van verschillende paragrafen en bijlagen, zoals in verband met voortgang in de beschreven ontwikkelingen e.d. en veranderde regelgeving. (ah+zw) **W75**

- E. het aldus gewijzigde bestemmingsplan Zuidelijke Schil vast te stellen;
- F. hierbij te verklaren dat dit bestemmingsplan tevens strekt ter bescherming van het stadsgezicht, zoals bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet ten bate van het beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil, waarvoor een voornemen tot aanwijzing bestaat bij de ministers van OC&W en VROM conform het aanwijzingsvoorstel waarmee de Raad op 17 april 2008 heeft ingestemd.

Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil heeft vanaf 17 maart 2008 tot 28 april 2008 ter inzage gelegen overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Er zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan 64 zienswijzen ingediend. Deze worden behandeld in het zienswijzenrapport, dat een onderdeel is van het raadsvoorstel. Naar aanleiding van deze zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan nog op een aantal punten aan te passen. Ook worden er een aantal ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Het bestemmingsplan strekt zich uit over de wijken (Vreewijk, Tuinstad/Stalwijk, Professoren en Burgemeesterwijk, Hoge Rijndijkbuurt en het blok Rijnkade, Zijlsingel, Oosterstraat) gelegen aan de zuidkant van de binnenstad, vanaf de Haagweg tot en met de watertoren bij de Hoge Rijndijk.

Het bestemmingsplan Zuidelijke Schil strekt ook ter bescherming van het beschermd Stadsgezicht Zuidelijke Schil, waarvoor een aanwijzingsvoornemen bestaat. Het bestemmingsplan is overwegend conserveren van aard. In het plan wordt echter ook rekening gehouden met enkele nieuwe ontwikkelingen, zoals de nieuwbouw voor de Lorentzhof in combinatie met de oprichting van een wijkservicecentrum, de nieuwbouw van het orthopedagogisch instituut van de Bruggen en de bouw van circa 100 woningen waarvan een deel binnen de huidige te handhaven bebouwing aan de Zoeterwoudsesingel van het instituut de Bruggen.

B & W 17 maart 2009

Beantwoording zienswijzen

ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil

Vaststelling ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Zuidelijke Schil heeft van oost naar west gezien betrekking op de volgende wijken:

De Hoge Rijndijkbuurt, inclusief de monumentale Watertoren en een qua karakteristiek daarop aansluitend gedeelte aan de overzijde van de Rijn tussen de Rijnkade, Zijlsingel en Oosterstraat, de Professoren en Burgemeesterwijk, Tuinstad / Staalwijk en Vreewijk. Een belangrijk gedeelte van de bebouwing in het plangebied is gerealiseerd vóór 1940. Hoewel er sprake is van verschillen in de wijken onderling, is er toch sprake van een zekere homogeniteit. Om deze reden is er voor gekozen voor deze wijken één bestemmingsplan te maken. Er gelden nu 4 bestemmingsplannen, nl. Hoge Rijndijkbuurt, Professoren en Burgemeesterwijk, Tuinstad / Staalwijk en Vreewijk, die alle 4 inmiddels zijn verouderd. Deze wijken vormen gezamenlijk het zuidelijk deel van de schil rondom de binnenstad. Het gedeelte aan de overzijde van de Rijn, dat is toegevoegd aan het plangebied in verband met de aanwijzingsprocedure voor het beschermd stadsgezicht, ligt binnen het stadsvernieuwingsplan Zeeheldenbuurt uit 1983, dat eveneens is verouderd. De belangrijkste aanleiding voor de opstelling van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil is de inhaalslag van de gemeente geweest om vigerende bestemmingsplannen tijdig aan te passen, voordat de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking treedt. Deze nieuwe wet is inmiddels in werking getreden. Aangezien het onderhavige plan vóór 1 juli 2008 ter inzage is gelegd, dient het nog op basis van de oude wet te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Een groot deel van de vigerende bestemmingplannen is voorts meer dan 10 jaar oud. Op grond van artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moeten deze worden herzien. Een belangrijke aanleiding is voorts het beleidsvoornemen om een groot deel van het plangebied aan te wijzen als beschermd stadsgezicht. De procedures, die moeten leiden tot een aanwijzing als beschermd stadsgezicht en vaststelling van dit bestemmingsplan zijn daarom voorzover mogelijk, op elkaar afgestemd. De gemeenteraad heeft zich in zijn vergadering al positief uitgesproken over de aanwijzing. Naar verwachting zal in 2009 door de ministers van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) en van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) een besluit genomen worden over de aanwijzing. Dit bestemmingsplan voor de Zuidelijke Schil zal dan tevens kunnen worden aangemerkt als een bestemmingsplan, dat strekt ter bescherming van het stadsgezicht Zuidelijke Schil. Ook wordt in dit plan een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, die wenselijk zijn voor de stad, maar op basis van de geldige bestemmingsplannen niet mogelijk zijn.

Het bestemmingsplan Zuidelijke Schil is afgestemd op de vrij recent door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplannen Binnenstad I en II, respectievelijk op 30 juni 2005 en 16 januari 2007 zonder daarbij de specifieke kenmerken van het plangebied uit het oog te verliezen. Vanwege de bescherming van het toekomstige stadsgezicht Zuidelijke Schil is het overwegend conserverend van aard.

2. Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil heeft vanaf 17 maart 2008 tot 28 april 2008 ter inzage gelegen overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daaraan voorafgaand heeft een inspraakprocedure plaatsgevonden, waarbij er tegelijkertijd overleg is overleg gevoerd over het voorontwerp met de daarvoor volgens het Besluit op de ruimtelijke ordening in aanmerking komende instanties. De inspraaknota is op 24 april 2007 vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. De nota is vervolgens verstuurd naar degenen die een reactie hadden

uitgebracht op het voorontwerp-bestemmingsplan. Als gevolg van het wettelijk overleg zijn alsnog de ontbrekende delen uit het aanwijzingsvoorstel beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil toegevoegd aan het plangebied. Voorts zijn de gronden betrokken bij een eventuele spoorwegverdubbeling toegevoegd aan het plangebied.

Overeenkomstig het college besluit van 24 april 2007 is over deze toegevoegde delen een aparte inspraakprocedure gehouden, bestaande uit verspreiding van een huis aan huis brief, publicatie in het Leids Nieuwsblad, terinzagelegging van kaartmateriaal en een beschrijving van de toegevoegde delen in de periode van 21 mei tot 2 juli 2007 en een informatieavond op 11 juni 2007. Er zijn naar aanleiding van de inspraakprocedure over de uitbreiding van het plangebied geen reacties binnen gekomen. Wel is bij de behandeling van een kredietvoorstel voor de sanering en het bouwrijp maken van het perceel Rijnkade tussen 6 en 8 in de raad op 16 oktober 2007 (nr.: 070117) afgesproken, dat het aantal woningen op de zogenaamde Bracol locatie van 15 wordt teruggebracht tot 13. Dit heeft tot gevolg dat de plankaart en beschrijving op dit punt nog zijn aangepast in het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil.

In de bij de inspraaknota opgenomen staat van wijzigingen worden de aanpassingen op het voorontwerp bestemmingsplan behandeld. Het betrof ook diverse ambtshalve aanpassingen, die nog nodig bleken te zijn, zoals ten gevolge van actuele ontwikkelingen met betrekking tot het plangebied. Het inspraakrapport maakt deel uit van het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil.

3. Kenmerken van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Zuidelijke Schil omvat het gehele (aanstaande) beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil en het direct daarbij aansluitende gedeelte van het naoorlogse gedeelte van de Professoren en Burgemeesterswijk. Het bestemmingsplan is gericht op de bescherming van dit stadsgezicht en daardoor conserverend van aard. Er doen zich in het plangebied ook nog enkele ontwikkelingen voor, waarvan hieronder een korte beschrijving volgt.

Het betreft ontwikkelingen die onlangs hebben plaatsgevonden, al zijn gestart, op korte termijn zijn te verwachten, of eventueel op langere termijn mogelijk zijn. In deze beschrijving is rekening gehouden met de laatste stand van zaken per ontwikkeling, inclusief de in de voor de ontwerp fase van het bestemmingsplan voorgestelde aanpassingen.

Vreewijk:

Haagweg 4

Over de renovatie van het oorspronkelijke schoolgebouw aan de Haagweg 4 ten behoeve van 55 ateliers en een aantal bedrijven in de creatieve sector heeft het college op 13 januari 2009 een besluit genomen.

Het complex valt binnen het aanwijzingsgebied voor het beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil en is daarom opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Het complex heeft de bestemming maatschappelijke doeleinden, waarbinnen ateliers, galerieën ten behoeve van culturele voorzieningen en vergelijkbare werkruimten in de creatieve sector vallen. Deze laatste zinsnede zal worden toegevoegd aan de doeleindenomschrijving in artikel 10.1 sub a van de planvoorschriften, zodat er ook ruimte kan worden geboden aan andersoortige kunstenaars dan schilders, beeldhouwers e.d. in het complex, zoals aan een filmmaker, architect e.d.

Hugo de Grootstraat 32

Het betreft een monumentaal gebouwencomplex uit het einde van de 19^{de} eeuw dat tot enkele jaren geleden in gebruik was bij de juridische faculteit van de universiteit

Hierin zijn nu studentenwoningen bestaande uit 25 zelfstandige wooneenheden en 67 zogenaamde short-stay eenheden, dus in totaal 92 eenheden, gerealiseerd.

Stand van zaken: Het bouwplan, waarvoor een procedure ex artikel 19 WRO is gevolgd, is inmiddels uitgevoerd.

Hugo de Grootstraat 27/27a

Het betreft een zelfde soort gebouw, als hiervoor is besproken, dat eveneens in gebruik was bij de universiteit. Het is de bedoeling het complex te verbouwen voor overwegend woondoeleinden.

Hugo de Grootstraat 25, 29 en 31

Deze panden die later tegen het monumentale complex zijn aangebouwd, zijn voor een belangrijk deel gesloopt om plaats te maken voor groen in combinatie met parkeervoorzieningen.

Aan deze locatie is een directe bestemming gegeven. Het betreft een gecombineerde bestemming voor woondoeleinden, gemengde doeleinden, parkeren en tuin. In de bestemming wordt rekening

gehouden met maximaal 80 woningen en maximaal 400 m² voeroppervlakte ten behoeve van functies voor gemengde doeleinden, bestaande uit maatschappelijke doeleinden, publieksgerichte dienstverlening, detailhandel en kantoren.

Voorts is er een aantal randvoorwaarden opgenomen t.a.v. het parkeren. Parkeerplaatsen dienen zo veel mogelijk aan het zicht te worden onttrokken. Verder zal een zo groen mogelijke inrichting van de buitenruimte moeten worden bereikt.

Stand van zaken: Voor deze locatie is een procedure ex artikel 19 WRO gevolgd. Het bouwplan is inmiddels gerealiseerd.

Uitbreiding universiteitsbibliotheek Maliebaan

Het nu nog open bestrate hoekje bij de Groenhovenstraat kan aangegeven worden als te bebouwen gebied voor maatschappelijke doeleinden met een hoogte (drie lagen) aansluitend aan de bestaande bebouwing ten gunste van een eventuele uitbreiding van de universiteitsbebouwing. Een gedetailleerde bestemming is mogelijk. Deze uitbreiding was al opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan Vreewijk.

Tuinstad/Staalwijk

Locatie bedrijven Bloemistenlaan

Op deze locatie zijn twee grootschalige bedrijven gevestigd. Het betreft een wasserijbedrijf en een tegelhandel. Er wordt in de toekomst rekening gehouden met een verplaatsing van deze bedrijven naar een bedrijventerrein. Het wasserijbedrijf is inmiddels ter plaatse gesloten. Gelet hierop is er in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningen en kleinschalige niet woonfuncties. Gedacht kan hierbij worden aan het ontwikkelen van woon- werk huizen langs de Bloemistenlaan. In het huidige bestemmingsplan Tuinstad/Staalwijk, dat uitsluitend uitging van woningbouw, worden 30 tot 40 woningen genoemd in de wijzigingsbevoegdheid. Deze aantallen worden nog steeds goed haalbaar geacht. De goothoogte mag niet meer dan 7 m bedragen. Met het oog op het realiseren van ondergrondse of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorzieningen mag de goothoogte nog wel verhoogd worden tot 8 m, terwijl over een beperkt gedeelte van 2 x 300m² een maximale goothoogte van 10 m mogelijk wordt gemaakt.

Professoren- en Burgemeesterswijk

De locatie Lammenschansweg, Lorentzkade, Zoeterwoudsesingel

In dit gebied bevinden zich nu diverse voorzieningen. Het betreft de praktijkschool, de Lorentzhof (een verzorgingstehuis voor ouderen) en de Stichting de Bruggen (een orthopedagogisch instituut voor specialistische zorg aan verstandelijk gehandicapte kinderen en jongeren tot 18 jaar). De Lorentzhof heeft behoefte aan nieuwbouw, omdat haar huidige gebouw niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Daarnaast vindt er een verschuiving plaats in capaciteit, minder intramurale plaatsen ten gunste van meer extramurale zorgverlening. Voor deze extramurale zorgverlening is er behoefte aan voldoende zorgwoningen in de directe nabijheid van het nieuwe verzorgingshuis. Stichting De Bruggen kampt eveneens met huisvestingsproblemen op de huidige locatie aan de Zoeterwoudsesingel. De praktijkschool wordt op een andere locatie in de stad nabij de Boerhavelaan ondergebracht. Er is behoefte aan herontwikkeling van dit gebied in combinatie met woningbouw. Het volgende globale programma is hiervoor ontwikkeld:

Nieuwbouw zorgcentrum,

met verblijfplaatsen voor mensen met psychogeriatrische en somatische aandoeningen, tijdelijke opnameplaatsen en plaatsen voor dagverzorging
Hiervoor is circa 6.000 m² BVO noodzakelijk.

Dienstencentrum

ten behoeve van diverse maatschappelijke functies, zoals huisartsen, fysiotherapie, informatiepunt, kinderopvang, winkeltje, restaurant is circa 2000 m² BVO geraamd.

Woningen

Het woningbouwprogramma staat in grote lijnen vast geheel vast. Als indicatie kunnen de volgende aantallen worden genoemd.

- circa 50 sociale zorg appartementen, waarbij gedacht wordt aan senioren met een zorgindicatie; hiernaast nog circa 20 appartementen voor bewoners van het verzorgingshuisgedeelte;
- circa 50 koopwoningen.

De woningen zullen volgens de meeste recente plannen gebouwd worden langs de Lammenschansweg en de Lorentzkade. Voorst wordt het huidige gebouw van de Bruggen langs de Zoeterwoudsesingel verbouwd tot appartementen.

Programma de Bruggen De Bruggen (het vroegere Lidwinahuis) heeft van oudsher deze woon/behandel voorziening voor licht verstandelijk gehandicapte kinderen en jongeren tot 18 jaar, met name voor de regio Leiden. De Bruggen wil zich graag binnen de huidige omgeving handhaven en heeft behoefte aan renovatie/nieuwbouw.

Daarnaast wil de Bruggen binnen de hoofdlocatie voldoende onderdak bieden aan de noodzakelijke therapeutische behandel disciplines, en ondersteunende diensten. Er is inmiddels een keuze gemaakt voor nieuwbouw in de directe omgeving. De nieuwbouw (circa 3500 m²) hiervoor is gesitueerd op een gedeelte van de huidige locatie van de Lorentzhof. Het karakteristieke bestaande gebouw van de jaren 30 van de vorige eeuw langs de Zoeterwoudsesingel blijft -inclusief de kapel - gehandhaafd. Voor het leren om op kamers te wonen (zogenaamde kamertraining) heeft Bruggen ontwikkelingsmogelijkheid gepland door uitbreiding van het boerderij pand aan de Lorentzkade 15b voorzien.

Voor de Bruggen zal er een verder speelveld nodig zijn. Dit is gedeeltelijk gedacht aan de overzijde van de Stadssloot, die met een duikerconstructie zal worden overbouwd. Binnen de bebouwingsenvelop voor de Bruggen is nog in enige uitbreidingsmogelijkheid voorzien.

Door samenvoeging met een ander zorginstituut gaat deze instantie overigens nu verder onder de naam Ipse /de Bruggen.

Parkeren: Op het oostelijk gedeelte van de locatie zal een gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening voor circa 160 auto's worden gerealiseerd.

Overige Onderdelen

In het programma voor deze locatie zal verder ruimte gereserveerd moeten worden voor de ontsluiting van het gebied, groen, water, tuin. Het groen zal gedeeltelijk boven op de parkeerlaag worden gerealiseerd. Door het gebied zullen voetgangersroutes worden aangelegd tussen de Lorentzkade en de Zoeterwoudsesingel en tussen de Lammenschansweg naar de Stadssloot. Dit water zal worden verbreed. De oude poldersloot, die eindigde bij de kapel kan binnen deze ontwikkeling niet gehandhaafd worden. Omdat dit niet voldoende is als watercompensatie, is er ook nog een extra waterverbinding nodig in het groengebied ten oosten van de ontwikkelingslocatie

Bestemming

Omdat de ontwikkeling van dit plangedeelte inmiddels meer is uitgekristalliseerd, zal het worden aangegeven als ontwikkelingslocatie, dat is onderverdeeld in verschillende subbestemmingen, waarbij de bebouwingsenveloppen (W1 t/m 5 voor de woningen, MD/W/GD voor de nieuwbouw van het verzorgingshuis, MD/W(o) voor de nieuwbouw voor het orthopedagogisch instituut staan aangegeven en de nader in te richten openbare ruimten GVT (groen, verblijfsgebied, tuin) en Wa (water) inclusief de half ondergrondse parkeervoorziening, aangeduid met -p. De uitwerkingsbevoegdheid is hierbij vervallen. Wel moet het plan aan bepaalde beeldkwaliteitseisen voldoen. Artikel 24 van de voorschriften is op deze ontwikkelingslocatie van toepassing.

Verplaatsing rioolgemaal

Aan de Lammenschansweg vlak bij de hoek Zoeterwoudsesingel bevindt zich aansluitend aan het uitwerkingsgebied een rioolgemaal. Het voornemen bestaat om dit gemaal te verplaatsen. Een verplaatsing van het riool biedt betere ontwikkelingsmogelijkheden voor de hierboven beschreven uitbreiding van de woningvoorraad en van de maatschappelijke voorzieningen. De locatie van het rioolgemaal is toegevoegd aan de ontwikkelingslocatie voor de Lorentzhof e.o. Hiermee vervalt tevens de afstandseis tot het gemaal.

locatie van Vollenhovenkade / Asserstraat (Lorentzschool)

Voor deze school is een nieuwbouwplan gemaakt. Door een efficiënte opzet voor een nieuwe school en goede indeling van het beschikbare terrein komt ook ruimte vrij voor nieuwbouw van woningen op het terrein dat ongeveer een oppervlakte van 10.000 m² beslaat. Er is een bouwplan voor de realisering van ongeveer 40 woningen met ondergrondse parkeervoorzieningen. De hoogte van de bebouwing mag aan de van Vollenhovenkade en op de hoek van de Vollenhovenkade / Asserstraat niet meer dan 12 m en op de rest van het terrein niet meer dan 10 m bedragen. Het terrein wordt voor 60 % bebouwd. Het ligt niet binnen de grenzen van het potentiële nieuwe beschermd stadsgezicht.

Bestemming: Voor het betreffende bouwplan is een procedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevolgd. De bouwvergunningen zijn inmiddels verleend. De nieuwbouw voor de school is eind 2008 gereed gekomen. Tegen het woningbouwplan loopt nog een procedure tegen de bouwvergunning.

Aan deze locatie zijn in het bestemmingsplan gedetailleerde bestemmingen voor Maatschappelijke Doeleinden, Woondoeleinden met ondergronds parkeren en Groen- met speelvoorziening gegeven.

locatie Oppenheimstraat (Josephschool)

Ook voor deze school is een nieuwbouwplan te ontwikkelen. Door een betere indeling van dit gebied, dat een oppervlakte van ruim 10.000 m² beslaat, kunnen hier ook nieuwe woningen worden gebouwd. Binnen een zone van 20 m gemeten vanuit de Oppenheimstraat zal een bouwhoogte toegestaan zijn, volgens de in het ontwerp-bestemmingplan voorgestelde regeling, van maximaal 13,50 m en daarbuiten van maximaal 8 m met uitzondering van een oppervlakte van circa 900 m² gelegen op een afstand van minimaal 30 m uit de achtergevels van bestaande woningen, waar ten behoeve van de nieuwbouw voor de school een hoogte van maximaal 11,5 m is toegestaan.

Bestemming: Aan deze locatie is de bestemming maatschappelijke doeleinden en Woondoeleinden gegeven. (MD/W) Gedacht wordt aan de realisering van maximaal 25 woningen met (gedeeltelijke) ondergrondse parkeervoorzieningen. Het terrein mag voor maximaal 50 % worden bebouwd. De locatie valt buiten het potentiële nieuwe beschermd stadsgezicht. Zowel voor de nieuwbouw van de school als voor nieuwbouw van de woningen zijn bouwaanvragen ingediend.

Openbaar vervoertraject

De Lammenschansweg, die centraal door het plangebied loopt, vervult een belangrijke functie voor het verkeer van en naar de binnenstad en de wijken ter weerszijden daarvan. De weg heeft hierbij ook van oudsher een rol van stedelijke betekenis voor het openbaar vervoer.

In de stedenbouwkundige opzet van de wijk is de toen al bestaande tramlijn (De Blauwe Tram) in de middenberm opgenomen. In het voorontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met het reserveren van het tracé van de RijnGouwelijn over de Lammenschansweg.

Op 7 maart 2007 heeft er in de gemeente Leiden een referendum plaatsgevonden over de bereidheid om wel of niet mee te werken aan de realisering van de RijnGouwelijn volgens het voorkeustracé door Leiden. De bevolking heeft zich daarbij uitgesproken tegen het verlenen van de medewerking daaraan.

De gemeenteraad heeft op 27 maart 2007, nr. 070034 besloten de uitslag van het referendum te respecteren. Er is gezocht naar een alternatief tracé door de binnenstad. Er is inmiddels gekozen door de gemeenteraad (eind 2008) voor een tracé via de Hooigracht/Langegracht. Deze oplossing heeft ook de instemming van de provincie. De route via de Lammenschansweg blijft afgezien hiervan in elk geval nodig.

Daarnaast is er rekening gehouden met een verbreding bij de spoorbrug en verhoging van het talud, omdat daaraan ook behoefte zal zijn bij een eventuele spoorwegverdubbeling.

Bestemmingen

In het plan is erin voorzien, dat er op de Lammenschansweg, waar nu immers al aparte busbanen aanwezig zijn, een specifiek openbaar vervoerstracé gehandhaafd blijft binnen de bestemming verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen. Inmiddels is er als gevolg van voortschrijdend inzicht een variant ontwikkeld, waarbij de middenberm van de Lammenschansweg nagenoeg gehandhaafd blijft en het openbaar vervoer in beide richtingen gebruik kan maken van de linker rijbaan en het autoverkeer van de rechter rijbaan. Het betreft de zogenaamde combivariant, waarbij er ook voor fietsers en voetgangers die oversteken een tussenstop mogelijk is, wat ook gunstig is voor de verkeersveiligheid. Ook de groene zijbermen worden zoveel mogelijk in stand gelaten.

Daarnaast blijft de functie openbaar vervoer binnen de bestemmingsomschrijvingen voor verkeersdoeleinden en verblijfsgebied in het algemeen toegestaan naast het overige verkeer.

Hoge Rijndijkbuurt

Verbouwing winkelpand achter de Hoge Rijndijk nr. 94 en 96 “la Cucina”

Uitbreiding van het bestaande bouwvolume is niet gewenst gelet op de korte afstand tussen dit gebouw en de hoofdbebouwing aan de Hoge Rijndijk. Binnen de bestaande bouwmassa of binnen een aangepast vergelijkbaar bouwvolume bij (gedeeltelijke) nieuwbouw zijn 6 bovenwoningen mogelijk. In deze situatie zijn bovenwoningen aanvaardbaar. Gelet op de geringe afstand tot de bestaande woningen aan de Hoge Rijndijk dienen wel de buitenruimten als inpandige loggia's te worden gerealiseerd.

Stand van zaken

Er is voor deze locatie inmiddels een bouwvergunning verleend voor de eerste fase van het woningbouwplan.

Bestemming

Gemengde Doeleinden 4 (GD4), met uitsluiting van wonen op de begane grond en met de restrictie van alleen inpandige loggia's. Het aantal woningen wordt beperkt tot 6 met uitbreiding tot 8 via een vrijstelling.

Woningbouw aan het Utrechtse Jaagpad aansluitend aan het gebouw Hoge Rijndijk 90

Het betreft een mogelijkheid tot realisering van woningbouw ter plaatse van een bestaande bedrijfsloods, die ook al was opgenomen in het geldende bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt binnen een bestemming voor Gemengde Bebouwing. De gemengde bestemming met een maximale bouwhoogte van 10m aan het Utrechtse Jaagpad is gehandhaafd. Wel zijn enkele verfijningen aangebracht met het oog op een zorgvuldigere inpassing in de bestaande woonomgeving.

Locatie voormalige Wasserij Dingjan op de hoek Zoeterwoudsesingel/Hoge Rijndijk

Op dit hoekje kunnen aansluitend aan de bestaande woonhuizen langs de Zoeterwoudsesingel, twee tot vier woningen in de vorm van statige herenhuizen dan wel beneden en bovenwoningen worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 11 m en afgedekt met een kap of vergelijkbare dakbeëindiging. De locatie valt aan de voorkant binnen het beschermd stadsgezicht Binnenstad, waarbij een dergelijke invulling goed past. Het binnenterrein kan een tuin bestemming krijgen overeenkomstig de aansluitende achtertuinen. Het hoekje met de Hoge Rijndijk kan beter onbebouwd blijven en voor tuin (T) bestemd worden. Het aangrenzende hoekpand aan de Hoge Rijndijk heeft aan die zijde namelijk een voorgevel met ramen.

Bestemming

woondoeleinden (W) en tuin (T) voor de hoek.

Potentiële ontwikkelingen op langere termijn:

locatie Motorhuis Hoge Rijndijk

Het Motorhuis beschikt over een grote locatie van circa 5000 m2 in een zeer aantrekkelijke woonbuurt.

Bestemming

Het Motorhuis is positief als garagebedrijf bestemd binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden. Het ziet er naar uit, dat dit bedrijf op den duur vertrekt uit de wijk naar een omgeving geschikter voor grootschalige bedrijven. Inmiddels is eind vorig jaar de werkplaats opgeheven en verplaatst naar de vestiging aan de Vondellaan. Voor het tankstation wordt nog naar een nieuwe locatie gezocht.

In dit bestemmingsplan is met het oog hierop een wijzigingsbevoegdheid naar woningen opgenomen met de mogelijkheid van niet woonfuncties op de begane grond langs de Hoge Rijndijk. Gedacht wordt aan circa 30 woningen, met een goothoogte van maximaal 7 m langs de P.J. Blokstraat en maximaal 11 m langs de Hoge Rijndijk en de hoek P.J. Blokstraat (tot circa 40 m uit de grens met de Hoge Rijndijk). Voor de woningen zal ook een parkeeroplossing gevonden moeten worden. Ten behoeve van gedeeltelijke ondergrondse parkeervoorzieningen mag de goothoogte met 1 m worden verhoogd. In het vrij diepe middengebied is voorts plaats voor tuinen en eventueel een groen- en speelvoorziening. Het betreft "wijzigingsgebied II" op de plankaart.

Locatie hoek Verdamstraat/Hoge Rijndijk (Colijn meubelen en het dierenweitje)

Hiervoor is in het geldende bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw opgenomen. Voor de grond in gebruik als dierenweide is in het verleden een bouwvergunning verleend voor uitbreiding van de meubeltoonzaal. Het bouwplan is echter nooit uitgevoerd. De situatie is sinds 8 juli 1995, toen dat bestemmingsplan werd vastgesteld, niet veranderd. De bouwvergunning is inmiddels ingetrokken.

Bestemming: Voor deze gronden, die gedeeltelijk zijn bestemd voor gemengde doeleinden 4 (GD4) met een beperking t.a.v. de branche tot meubels en woninginrichting e.d. en gedeeltelijk voor tuin is opnieuw een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woningbouw met bijbehorende tuinen, groen en parkeervoorzieningen. Ook zou hier een verbreding van de bestaande poldersloot kunnen plaats vinden. Een aantal van 20 woningen is hierbij mogelijk. De goothoogte van de bebouwing mag maximaal 7 m bedragen. Bij gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorzieningen is maximaal 8 m toegestaan. Het betreft "wijzigingsgebied III" op de plankaart. Een strook grond, waar voorheen een hoveniersbedrijf was gevestigd en dat in eigendom is van de gemeente, valt binnen het

wijzigingsgebied, maar kan desgewenst buiten het wijzigingsplan gelaten worden bij voortzetting van dit bedrijf.

Ontwikkelingen binnen de planuitbreidingen

Rijnkade tussen 6 en 8

Op verzoek van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (inmiddels Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten RACM) is het gehele plangebied van het toekomstig beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Het betreft o.a. de Rijnkade en een gedeelte van de Zijlsingel aan de overzijde van de Rijn. Ten einde een niet al te verbrokkelde grens te verkrijgen zijn ook een gedeelte van de Oosterdwarsstraat en de Oosterstraat bij de planuitbreiding betrokken. Langs de Rijnkade ligt het zogenaamde Bracolterrein, dat zich uitstrekt tot aan de achtertuinen van de woningen aan de Oosterdwarsstraat. Voor deze braakliggende voormalige bedrijvenlocatie is een bouwplan ontwikkeld voor de realisering van circa 15 eengezinshuizen. Dit bouwplan heeft in 2006 ter inzage gelegen in het kader van een inspraakprocedure ten behoeve van de toepassing artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Als gevolg van de Inspraakreacties dient dit bouwplan nog op diverse punten te worden aangepast. In het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil zal rekening gehouden worden met dit aangepaste bouwplan. Er zijn naar aanleiding van de inspraakprocedure over de uitbreiding van het plangebied geen reacties binnen gekomen. Wel is bij de behandeling van een kredietvoorstel voor de sanering en het bouwrijp maken van het perceel Rijnkade tussen 6 en 8 in de raad op 16 oktober 2007 (nr.: 070117) afgesproken, dat het aantal woningen op de zogenaamde Bracol locatie van 15 wordt teruggebracht tot 13.

Nagekomen ontwikkelingen

Trigon

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt hiernaast nog rekening gehouden met een uitbreidingsmogelijkheid van het clubgebouw van TRIGON, dat zich tegenover de Cronesteinkade bevindt en noodzakelijk is om accommodatie voor naschoolse kinderopvang in onder te kunnen brengen. Voor dit bouwplan is een procedure op basis van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevolgd. De bouwvergunning is al verleend. Dit betreft een actuele ontwikkeling, die na de inspraakfase naar voren is gebracht.

4. Ingekomen zienswijzen

Er zijn in totaal 64 zienswijzen binnengekomen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Deze zienswijzen zijn met uitzondering van een zienswijze van de bewonerscommissie Tuinstadwijk en een zienswijze van de Stichting Arent van 's-Gravesande tijdig ingediend.

4.1 Lijst indieners:

1	Hoogheemraadschap van Rijnland			Leiden
2	Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten			Zeist

3	Stichting Arent van 's-Gravesande			Leiden	
4	H.Alkema			Leiden	
5	A.Korsuize en J. Elzinga			Leiden	
6	A. Korsuize			Leiden	
6-1	J.Elzinga			Leiden	
6-2	P.Hoogeboom			Leiden	
6-3	T.Jacobs			Leiden	
6-4	B.Soeters			Leiden	
6-5	M.Zijp			Leiden	
6-6	M.Waanders			Leiden	
6-7	F. v.d. Wal			Leiden	
6-8	L.Suijzand			Leiden	
7	La Linea			Rotterdam	
8	Stichting de Leidse School			Leiden	
8-1	H.van den Berg				
8-2	M.L. Geradts				
8-3	M.de G....??				
8-4	E.de Visser				
8-5	P. de Haas				
8-6	J. van Yken				
8-7	A. van der Vlist				
8-8	C. Hansen				
8-9	J.S. Scherft				
8-10	M. van Haasteren				
8-11	L.Bekker				
8-12	V.				
8-13	B. Soeters				
8-14	B. Drenthe				
8-15	A.Korsvize				
8-16	J. van Adrichem				
8-17	C. Faassen				
8-18	K.de Vries				
8-19	F. van de Wal				
8-20	F. de Koning				
8-21	L. van der Plas				
8-22	K. van der Ploeg				
8-23	P.de Roode				
8-24	J. Slagman				
8-25	P. Heurkens				
8-26	P. Houtzager				
8-27	L. Wouden				
9	M.Keller			Leiden	
10	M. van de Kraats	p/a servicepunt Bouwen en Wonen			
11	Kopersvereniging Hugo de Grootstaete			Leiden	kaart 2
12	M.A.M. Ruijsenaars en G.M. Ruijsenaars- van Leeuwen			Leiden	Kaart 2
13	R.Franse			Leiden	Kaart 2
14	V.H.van Winden & C.van Strien			Leiden	Kaart 2
15	P.A.G.M. Quist			Leiden	Kaart 2
16	M.E.M. Verhoef			Leiden	Kaart 2
17	P.Dukker en I. Berkhof			Leiden	Kaart 2

18	N.Vrees			Alphen a/d Rijn	Kaart 2
19	A.H.M. Gottenbos en D.R. Jacques			Oegstgeest	Kaart 2
20	mr E.E. Kukenheim			Leiden	Kaart 2
21	mr H.E.A.Driessen			Leiden	Kaart 2+BSG
22	NV Maat. tot Exploitatie van Onroerende Goederen Vienna s'-Gravenhage			Leiden	Kaart 2+BSG
23	drs. ir. W. Kuyper			Leiden	Kaart 2
24	Woningstichting Ons Doel			Leiden	
25	E.T. Korthof			Leiden	
26	M. Vink en Y.van Rooijen			Leiden	
27	L. Beuk			Leiden	
28	Tegelhandel Leiden BV			Leiden	
28	Beheers BV			Leiden	
29	S. van Vliet en L. ten Voorde			Leiden	
30	A.F.B.J. Bik			Leiden	
31	P.C. van Lent			Leiden	
32	Ver. Professoren- & Burgemeesterswijk			Leiden	
33	NS Poort			Rotterdam	
	Op.Vastgoed Management				
34	Prorail			Utrecht	
35	Woningstichting Ons Doel			Leiden	
36	M. en P. den Hollander			Leiden	
37	Express-Shops			Beusichem	
38	Werkgroep Zeemanlaan			Leiden	
38-1	H. Pauwels				
38-2	J. Jans				
38-3	R. Weeda				
38-4	F. van Noort				
39	M.P.J. Bakker			Leiden	
40	Th. Weizenbach			Leiden	
41	F.R.Hoekstra en A. Hoekstra-Wagemans			Leiden	
42	ing.A.M.van Eerden en ir. W.A. Bonekamp			Leiden	
43	M.P. Hartman			Leiden	
44	R.E.Kooi en A. van der Waals			Leiden	
45	P.J.Sebrechts en F. Spijker			Leiden	
46	R.K. Onel			Leiden	
47	H.J.M. Winkelhuijzen			Alphen a/d Rijn	
48	A.H.F. Swaak			Leiden	
49	VVE Jachtzicht Leiden t.a.v. R.T.L. Blommaart			Leiden	
50	E.J. Böttcher			Leiden	
51	M.A. Mathot en J. Orion			Leiden	

51-1	R. Barends en M. Gordijn			Leiden
51-2	J.R. en A. Vording			Leiden
51-3	H. Downer en B.J. Dijkman			Leiden
51-4	R.H. Domeler			Leiden
51-5	R.de Groot en G.Groenendijk			Leiden
51-6	R. de Goederenk			Leiden
51-7	M.en D. Dano			Leiden
51-8	D. Nederhof en L. Sojnu			Leiden
51-9	R. Vonk en C. Koning			Leiden
51-10	H.Smittenaar			Leiden
51-11	K. van Ark			Leiden
51-12	C.Puliga			Leiden
51-13	M.Hak			Leiden
51-14	R. Pol			Leiden
51-15	M. Lakeman			Leiden
51-16	P. Janssen			Leiden
51-17	Fam. Mook			Leiden
51-18	R.Visser			Leiden
51-19	P. Willems			Leiden
51-20	D. Ropes			Leiden
51-21	W. Oosthoek			Leiden
51-22	C. Neven			Leiden
52	Erven J.C.van Ulden- Verhoef			Leiderdorp
53	R.T.L. Blommaart			Leiden
54	W. Eigeman			Nieuwkoop
55	M. de Jong			Leiden
56	Visiplan BV			Delft
57	Visiplan BV			Delft
58	Rover			Leiden
59	drs. F. van Oosten			Leiden
60	Stoom			Leiden
61 a	Ver. Pancras-West			Leiden
61 b	Bewonerscomité Hooigracht			Leiden
62	T. de Vries			Leiden
63	H.W. van Sandick			Leiden
64	Bewonerscommissie Tuinstadwijk			Leiden

3.2 Thematisch overzicht van de inspraakreacties

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
A	Thema: ALGEMEEN		

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
A1	Ingebracht door: (1) Het Hoogheemraadschap van Rijnland. Waterstaatsaspecten In de eerste plaats wordt van de kant van het Hoogheemraadschap opgemerkt, dat zijn opmerkingen over het voorontwerp zijn verwerkt in het plan. Het Hoogheemraadschap handhaaft daarom zijn positieve wateradvies. Wel heeft het Hoogheemraadschap nog enkele aanvullende opmerkingen over het plan Het Hoogheemraadschap wijst in verband hiermee op het volgende: <i>"Op 1 maart 2006 heeft het algemeen bestuur van Rijnland een nieuw waterbeheerplan, "Waterwerk Rijnland 2006-2009" vastgesteld. In dit plan geeft Rijnland aan wat zijn ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De ambities en maatregelen richten zich op het waarborgen van de veiligheid, het verder verbeteren van het beheer en de inrichting van het waterhuishoudkundig systeem én het verbeteren van de waterkwaliteit. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De maatregelen in "Waterwerk Rijnland 2006-2009" bereiden het beheergebied de komende jaren voor op deze ontwikkelingen."</i>	Waterstaatsaspecten De toelichting zal worden aangepast conform het voorstel van het Hoogheemraadschap. Het houdt verband met de vaststelling van een nieuw waterbeheerplan, "Waterwerk Rijnland 2006-2009", alsmede een nieuwe Keur De zogenaamde Keur en beleidsregels 2006. De volgende passages geven aan wat heyt nieuwe beleid inhoudt; Onderstaande passages zullen verwerkt worden in de tekst. <i>"Rijnland is op meerdere manieren bezig om bovenstaande ambities te verwezenlijken. Enerzijds wordt bekeken of het huidige watersysteem aan de eisen voldoet en rekeninghoudend met klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling ook blijft voldoen. Zo nodig worden maatregelen uitgevoerd als dat niet het geval is (op orde krijgen). Anderzijds wordt er voor gezorgd dat bij veranderingen in het watersysteem als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen het watersysteem blijft voldoen (op orde houden). De "Keur en beleidsregels 2006" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden"</i> Conclusie: Deze zienswijze komt voor overname in aanmerking en is daarom gegrond te achten.	Toelichting: Het advies van het Hoogheemraadschap zal verwerkt worden in hoofdstuk 6.1, waterparagraaf en 9.3, Regionaal Beleid onder het kopje Beleid van het Hoogheemraadschap.
A2	Ingebracht door: (2) De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuur landschap en Monumenten. Beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil Van de kant van de Rijksdienst wordt bericht, dat de, in het kader van het artikel 10 Bro_ overleg, over het voorontwerp gemaakte	Beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil Aan de toelichting op het bestemmingsplan zal worden	In de toelichting paragraaf 2.2.3 zal onder het kopje Gevolgen voor het bestemmingsplan vermeld

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	opmerkingen zijn verwerkt. Het betreft de aanpassing van de begrenzing, zodat het gehele toekomstige beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil binnen het gelijknamige bestemmingsplan valt en daarnaast de procedurevoorschriften voor uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheid in verband met de raadpleging van de RACM. De RACM blijft graag betrokken bij de advisering van grotere of complexe plannen binnen het beschermd Stadsgezicht.	toegevoegd, conform de conclusie van de RACM, dat het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van een op de bescherming gericht bestemmingsplan volgens artikel 36 van de Monumentenwet. Wijzigingsplannen en het invullingplan voor de ontwikkelingslocatie zullen voorgelegd worden aan de RACM. Conclusie: Deze zienswijze komt voor overname in aanmerking en is daarom gegrond te achten.	worden dat de RACM het ontwerp heeft aangemerkt als beschermend bestemmingsplan.
A3	<i>Ingebracht door:</i> Stichting Arent van 's-Gravesande, [REDACTED] Ontwerp bestemmingsplan algemeen Deze Stichting heeft op 28 april 2008 pro forma bezwaar gemaakt tegen het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Door de omvang van het plan is het niet gelukt het plan tijdig geheel door te nemen. De stichting zal echter zo spoedig mogelijk zijn argumenten toesturen. Ver buiten de termijn is er alsnog op 16 oktober 2008 een brief binnengekomen met een nadere argumentatie. In deze brief wordt voornamelijk ingegaan op het groen en het water in de wijk. Het groen en vooral de rangschikking van de bomen acht de Stichting chaotisch. Ook het profiel van de Trekvljet is naar zijn mening te nauw. Een verbreding van de Trekvljet zou wenselijk zijn.	Ontwerp bestemmingsplan algemeen In de zienswijze van de Stichting Arent van 's-Gravesande ontbreekt de onderbouwing. Deze is buiten de termijn van de ter inzagenlegging ingediend, zodat deze zienswijze voor verdere behandeling buiten beschouwing kan worden gelaten. De naar voren gebrachte punten betreft voornamelijk inrichtingsaspecten, die aan de orde kunnen worden, als de herinrichting van het groen in het plangebied. Ook is een verbreding van de Trekvljet niet aan de orde, wat overigens wel toelaatbaar is binnen de aangrenzende groen bestemming groenvoorzieningen. Deze zienswijze leidt daarom ook niet tot ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan. Conclusie: deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking en is niet ontvankelijk te achten, omdat de zienswijze met de motivering buiten de wettelijke termijn is ingediend.	Geen
B	KAART 1 Vreewijk		
B1	<i>Ingebracht door:</i> (5,6,8) Aart Korsuize, Joke Elzinga, [REDACTED] [REDACTED] Tineke Jacobs, [REDACTED] [REDACTED] Pollie Hoogeboom, [REDACTED] [REDACTED] Bunny Soeters, Haagwed [REDACTED] [REDACTED] Matilde Zijp, [REDACTED] [REDACTED] Marjan Waanders, [REDACTED] [REDACTED] Fenny v.d. Wal, [REDACTED] Lous Stuijzand, [REDACTED] ;Stichting de Leidse School namens het Kunstcentrum [REDACTED]		

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Behoud en renovatie Kunstcentrum Haagweg 4 Van de kant van kunstenaars en gebruikers van het ateliercomplex Haagweg 4 bestaan bezwaren tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor dit kunstcentrum. Zij wijzen op de renovatieplannen die er door de gemeente in samenwerking met de kunstenaars zijn gemaakt voor het gebouwencomplex Haagweg 4. Zij verzetten zich ertegen, dat via een wijzigingsbevoegdheid een GD2 bestemming met de nieuwe functies als wonen, met uitzondering van atelierwoningen, detailhandel, horeca, sport en recreatie, publieke dienstverlening en maatschappelijke doeleinden, met uitzondering van kunst/kunstenaarsactiviteiten mogelijk zouden worden gemaakt. Het zelfde geldt ten aanzien van de bestemming GD3, waarin naast de al genoemde functies ook nog wordt voorzien in de mogelijkheid van een kantoorfunctie. Benadrukt wordt dat er een goedgekeurd raadsbesluit voor renovatie van Haagweg 4 beschikbaar is. Ook bestaat er bezwaar tegen de mogelijk gemaakte bouwkundige uitbreidingen, welke aldus de kunstenaars alleen maar kosten verhogend zullen zijn. Ook is er verzet tegen de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen mogelijkheid van overkapping van de binnenplaats. Dit is ongunstig voor de lichttoetreding in de ateliers. <i>Ingebracht door:</i> <u>Michel Keller, Kellerfilm (9)</u> Kosten verbouwing De heer Keller beschikt ook over een ruimte binnen het Haagwegcomplex, waarin hij zijn kunstbedrijf als filmer uitoefent. Hij maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van de ateliers na renovatie van Haagweg 4. De kunstenaars zullen dan vertrekken, waardoor er van zelf ruimte vrijkomt voor een restaurant en hotel Door de wijziging van de	Behoud en renovatie Kunstcentrum Haagweg 4 Hierover kan worden opgemerkt, dat in het ontwerp bestemmingsplan primair met de uitvoering van het renovatieplan voor Haagweg 4 als ateliercomplex rekening is gehouden. Haagweg 4 is aangewezen voor maatschappelijke doeleinden, waarbinnen volgens de omschrijving in artikel 10.1 sub a ateliers en galerieën uitdrukkelijk worden genoemd. Het bestemmingsplan staat dus de uitvoering van het renovatieplan niet in de weg. De wijzigingsbevoegdheid om aan het complex ook nog andere functies te geven binnen de bestemming GD2 en 3 en ten behoeve van een aantal met name genoemde bouwkundige aanpassingen en uitbreidingsmogelijkheden, verhoogt de flexibiliteit van het bestemmingsplan, om met toekomstige veranderingen rekening te houden. De wijzigingsbevoegdheid kan ook voor een gedeelte van het complex worden toegepast. Aan de wijzigingsbevoegdheid is voorts in artikel 34 van de planvoorschriften een procedure verbonden, waarbij het na een inspraakronde ook nog mogelijk is een zienswijze in te dienen tegen een wijzigingsplan. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking en is daarom ongegrond te achten. Kosten verbouwing In het ontwerp bestemmingsplan wordt de financiering van het ateliercomplex niet geregeld. Daarvoor is al een apart besluit genomen. Het bestemmingsplan is dan ook niet het instrument, waarmee de hoogte van de huren wordt beheerst.	geen geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	functies van het complex wordt het culturele klimaat alleen maar slechter. Hij pleit voor de wenselijkheid van het behoud van Haagweg 4 voor kunstenaars. Het zou voldoende zijn als het pand wordt geschilderd, brandveilig wordt gemaakt, geïsoleerd wordt en de ramen worden hersteld. Verder zou de gemeente beter subsidie beschikbaar kunnen stellen om thema weekenden te laten organiseren voor het Leidse publiek.	Wel kan door toevoeging van nieuwe functies aan het complex via de wijzigingsbevoegdheid de exploiteerbaarheid worden verbeterd, waardoor betaalbare huren in stand worden gehouden. In het bestemmingsplan wordt tenslotte niet geregeld op welke manier het complex gerenoveerd dient te worden. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking en is daarom niet gegrond te achten.	
B2	<i>Ingebracht door:</i> La Linea Leiden CV. [REDACTED] [REDACTED] (7) Invloed Haagweg 4 op toekomstige woningbouw La Linea Houdt zich bezig met de ontwikkeling van woningbouw op het Haagwegterrein. In de eerste plaats spreekt de woordvoerder van deze firma zijn verbazing uit, dat de locatie Haagweg 4 uit bestemmingsplan Haagwegterrein is gelicht. Een aantal afspraken met de gemeente zouden voorts niet in het huidige bestemmingsplan zijn overgenomen. Het betreft in de eerste plaats de zogenaamde hindercirkel vanuit het pand Haagweg 4, die zou komen te vervallen door sloop van de lage opstallen aan de achterzijde. Dit is niet terug te vinden in het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Voorts is er de mogelijkheid opgenomen om het bouwvolume van het pand uit te breiden. Dit acht men van de kant van La Linea onacceptabel in verband met de andere planvorming voor het Haagwegterrein. Ook is de mogelijkheid tot aanpassing van de bestemming voor Haagweg 4 naar gemengde doeleinden, waaronder horeca niet acceptabel vanwege de overlast, die dat met zich mee kan brengen voor de op het Haagwegterrein te realiseren nieuwe woningen.	Invloed Haagweg 4 op toekomstige woningbouw De locatie Haagweg 4 is bij het Bestemmingsplan Zuidelijke Schil gevoegd, omdat deze locatie nog net binnen het beschermd Stadsgezicht Zuidelijke Schil valt. Over de uitbreiding van het plangebied Zuidelijke Schil met een aantal nog ontbrekende delen uit het beschermd stadsgezicht heeft een aparte inspraakprocedure plaats gevonden. In de toelichting, paragraaf 12.1 wordt op deze procedure ingegaan. De lage bebouwing aan de achterzijde van het complex, maakt nog steeds wel deel uit van het bestemmingsplan Haagwegterrein. Voor wat de wijzigingsbevoegdheid betreft wijzen wij nog op het volgende. De wijzigingsbevoegdheid voor Haagweg 4 is toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid om aan het complex ook nog andere functies te geven binnen de bestemming GD2 en 3 en om een beperkt aantal bouwkundige uitbreidingen mogelijk te maken, verhoogt de flexibiliteit van het bestemmingsplan door met toekomstige veranderingen rekening te houden. De wijzigingsbevoegdheid kan ook voor een gedeelte van het complex worden toegepast. Aan de wijzigingsbevoegdheid is voorts in artikel 34 van de planvoorschriften een procedure verbonden, waarbij het na een	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		inspraakronde ook nog mogelijk is een zienswijze in te dienen tegen een wijzigingsplan. Wanneer in een wijzigingsplan horeca zal worden opgenomen, zal nader worden bepaald, waar, welke categorie en in welke omvang horeca zal zijn toegestaan. Gelet op de ligging van de locatie in de nabijheid van diverse woningen, zal het alleen gaan om horecavestigingen, die in de directe woonomgeving aanvaardbaar zijn. <u>Nadere onderbouwing een hotel in Haagweg 4 / overkapping van de binnenplaats. (Zienswijzen 5,6 en 8 , onderdeel B1 in het Zienswijzenrapport)</u> Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel RV nr. 09. 0026 in de commissie voor Ruimte en Bereikbaarheid op 12 mei 2009 is ook nog verzocht om een nadere onderbouwing om een hotelbestemming te geven aan het pand Haagweg 4 en het overkappen van de binnenplaats. Opgemerkt kan worden, dat het bestemmingsplan in de eerste plaats uitgaat van renovatie van het complex Haagweg 4 voor een atelierbestemming binnen de bestemming Maatschappelijke Doeleinden, waarbij de open binnenplaats bestemd is als tuin. Zowel het hotel als de overkapping van de binnenplaats zijn slechts toegestaan via een wijzigingsbevoegdheid. Hiervan kan eventueel gebruik gemaakt worden, als het complex niet meer uitsluitend voor ateliers e.d. nodig zou zijn. Het zelfde geldt ten aanzien van het overkappen van de binnenplaats. De wijzigingsbevoegdheid is bedoeld om het bestemmingsplan nog enigszins flexibel te maken bij toekomstige behoeften aan een ander gebruik. Op blz. 58 van de toelichting onder het kopje locatie Haagweg 4	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		(wijzigingsgebied IV) wordt hierop nader ingegaan. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking en is daarom niet gegrond te achten.	
B3	<i>Ingebracht door(4)</i> H. Alkema, [REDACTED] [REDACTED] Rijn en Schiekade 13, huisartsenpraktijk De heer Alkema verzoekt in zijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat het pand Rijn- en Schiekade 13 een gemengde bestemming voor maatschappelijke doeleinden en wonen krijgt in plaats van alleen woondoeleinden. Hij wijst op de afwijkende stijl van het in 1954 gebouwde pand in vergelijking met de andere overwegend vooroorlogse huizen aan de Rijn en Schiekade. De begane grond van het pand bestaat niet uit woonruimte, maar uit een grote open ruimte met aan de voorkant een garagedeur en alleen geschikt als berging / garage. Ook in het vorige bestemmingsplan had het pand een gemengde bestemming. Verder verzoekt hij de mogelijkheid op te nemen de tuin voor 40 % te bebouwen, wat ook volgens het oude bestemmingsplan zou zijn toegestaan. Het pand is aangekocht ten behoeve van een uitbreiding van het gezondheidscentrum, dat op Rijn en Schiekade nr. 16 is gevestigd. Ook bij dat pand is de tuin voor 40 % bebouwd. Het is de bedoeling in de uitbreiding twee artsenkamers, twee ruimten voor fysiotherapie en een wachtruimte met toilet onder te brengen. Er bestaat behoefte aan uitbreiding door de toename van patiënten. Door de vergrijzing bestaat behoefte aan een goed toegankelijke ruimte op de begane grond. De praktijk vervult verder ook een buurtfunctie. In een aanvullende brief verzoekt de heer Alkema het terrein aan de voorzijde van het pand, dat in het	Rijn en Schiekade 13, huisartsenpraktijk Naar aanleiding van deze zienswijze merken wij op, dat het naoorlogse pand Rijn en Schiekade 13 een afwijkend karakter heeft van de doorsnee vooroorlogse woonpanden aan de Rijn en Schiekade. De begane grond bestaat uit opslag annex stallingruimte. Wij gaan er van uit dat de artsenpraktijk een belangrijke rol vervult voor dit stadsdeel. Wij willen daarom aan de Raad voorstellen aan het pand Rijn en Schiekade 13 de bestemming Gemengde Doeleinden 3 (GD3 op de kaart) te geven evenals aan het pand Rijn en Schiekade 12, dat uit de zelfde periode stamt, met een begane grond bestaande uit opslagruimte. Binnen de bestemming GD3 zijn op de begane grond naast woonruimte tevens publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en kantoren toegestaan. Omdat de beide panden onderdeel zijn van een straatwand met overwegend woonpanden dient de bebouwingsmogelijkheid van de tuin gelijk te blijven aan de bebouwingsmogelijkheden voor de woningen. Daarvoor is in artikel 11.3.4 al in een regeling voorzien. Aan het verzoek om de voorkant van het pand in te richten als voortuin, stellen wij voor tegemoet te komen. Aan dit perceelsdeel zal een tuin bestemming worden gegeven, evenals aan het voorterrein bij nr. 12. Een inrichting als tuin zou een sterke kwaliteitsverbetering van het stadsbeeld ter plaatse opleveren. De grond is overigens thans nog in	Op kaart 1 worden de panden Rijn en Schiekade 12 en 13 aangewezen voor Gemengde Doeleinden 3 Het voorterrein bij deze panden wordt bestemd voor tuin in plaats van verblijfsgebied.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	ontwerp bestemmingsplan is bestemd voor verblijfsgebied bij het pand te kunnen betrekken en als voortuin in te richten in de stijl van het beschermd stadsgezicht.	eigendom van de gemeente. Conclusie: De zienswijze komt dus voor gedeeltelijke overname in aanmerking en daarom gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te achten.	
C	Thema: KAART 2		
	<i>Ingebracht door:</i> M. van der Kraats (10, email servicepunt Bouwen en Wonen) <u>Kopersver. Hugo de GrootStaete (11); dhr en mevr. Ruijsenaars (12);</u> <u>R.Franse (13);</u> <u>Van Winden en Van Strien (14);</u> <u>P.A.G.M. Quist (15);</u> M.E.M. Verhoef (16); P.Dukker en I.Berkhof (17); N.Vrees (18); A.H.M.Gottenbos en D.R. Jacques (19) uitbreiding oppervlakte en toegestane activiteiten commerciële ruimten in appartementencomplex Hugo de Grootstraat 27/27A	uitbreiding oppervlakte en toegestane activiteiten commerciële ruimten in appartementencomplex Hugo de Grootstraat 27/27A	
C1	De indieners, bestaande uit (toekomstige bewoners van het complex) maken bezwaar tegen de uitbreiding van de commerciële ruimte van twee kleine ruimtes uit het bouwplan naar een ruimte van 800 m ² , waardoor deze ruimten niet meer ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. De toegestane functies zijn uitgebreid met dienstverlening, kantoorfunctie en detailhandel. Hiermee is de woonfunctie voor gastdocenten van de universiteit verdwenen uit het bouwplan. Indieners vinden de nieuwe functies niet passen in het gebouw en haar omgeving. <i>veiligheid en privacy</i> Na uitbreiding van de commerciële ruimten liggen de ingangen van de ruimtes niet meer aan de straatzijde en moeten personeel en	Het complex, dat voorheen in gebruik was bij de juridische faculteit, is grotendeels verbouwd tot appartementen. De bouwvergunning voor het complex aan de Hugo de Grootstraat 27/27A voorziet in twee commerciële ruimten met een totale oppervlakte van circa 290 m ² . In het ontwerp bestemmingplan was een uitbreiding van de oppervlakte mogelijk gemaakt tot 800 m ² . Zowel in het belang van de verscheidenheid van de wijk als werkgelegenheid in de wijk, is een beperkte uitbreiding van de niet woonfuncties wenselijk. Een uitbreiding naar 800 m ² is echter proportioneel omvangrijk. Deze uitbreiding van het oppervlak van de commerciële ruimten zal daarom teruggebracht worden tot 400 m ² . Een beperkte uitbreiding van de	Voorschriften: aanpassing art.23.2d door daarin maximaal 400 m ² ten behoeve van gemengde doeleinden niet woonfuncties op te nemen. Deze dienen direct vanaf de straatzijde toegankelijk te zijn.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	bezoekers door het gebouw lopen om de ruimtes te bereiken. Het commerciële gedeelte van het gebouw kan dan niet meer van het woongedeelte worden afgeschermd en zal de veiligheid en privacy van de bewoners aantasten. De beslotenheid van de binnentuin voor de bewoners zal (gedeeltelijk) verdwijnen. Door de uitbreiding van de toegestane functies en oppervlakte vrezende kopers ook meer overlast t.g.v. een uitbreiding van de verhuur aan de Stichting de Haardstee of t.g.v. meer verkeer door de bevoorrading. <i>bouwvergunning</i> Verder vragen zij zich af of deze uitbreidingen met de afgegeven bouwvergunning worden gerealiseerd. Is hiernaast rekening gehouden met een vluchtroute bij brand? Verder vragen zij zich af waarom de panden Hugo de Grootstraat 27/27a en 25, 29, 31 binnen onder één bestemming 'Ontwikkelingslocatie zijn opgenomen en wat wordt bedoeld met de bestemming 'overwegend woondoeleinden'. <i>parkeergelegenheid</i> Commerciële ruimten trekken verkeer aan en vragen parkeerplaatsen. Bij het complex is een private parkeergelegenheid aangelegd, omdat het aantal parkeerplaatsen in de wijk beperkt zijn. Indieners stellen dat uitbreiding van de commerciële ruimten niet mogelijk is door dit tekort aan parkeerplaatsen.	toegestane niet woonfuncties blijft hierdoor mogelijk. In het kader van de inspraak over het voorontwerp is de behoefte naar dergelijke ruimten naar voren gekomen. Om aan de bezwaren van de (toekomstige) bewoners te gemoet te komen, zal in de voorschriften worden opgenomen dat de commerciële ruimten direct vanaf de straatzijde toegankelijk moeten zijn. De beslotenheid van de binnentuin komt dus niet in het geding. De tuin wordt als zodanig bestemd. <i>bouwvergunning</i> Voor de realisatie van de uitbreiding van het oppervlak aan commerciële ruimte moet een nieuwe vergunning aangevraagd worden gebaseerd op het bestemmingsplan de Zuidelijke Schil. Voordat een vergunning wordt verstrekt wordt de brandveiligheid beoordeeld. De plannen voor de Hugo de Grootstraat 25-31 zijn in onderlinge samenhang behandeld. De term 'overwegend woondoeleinden' betekent dat in het gebouw aan de Hugo de Grootstraat 27/27A het grootste gedeelte aan oppervlakte bestemd is voor woondoeleinden. <i>parkeergelegenheid</i> De geringe uitbreidingsmogelijkheid van de commerciële ruimten met circa 100 m² zal weinig invloed hebben op de verkeersaantrekkende werking. Afgezien hiervan zal bij de procedure van een bouwaanvraag ook op grond van de Bouwverordening dit aspect aan de orde komen	Plankaart 2: de binnentuin in het complex zal als tuin worden bestemd
		Conclusie: Deze zienswijzen komen dus voor gedeeltelijke overname in aanmerking en is daarom gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te achten.	
	<i>Ingebracht door:</i> E.E.Kukenheim, [REDACTED] [REDACTED] (20) bebouwingsmogelijkheid onbebouwde deel van het perceel Witte Singel 93 te ruim.		
C2	De heer Kukenheim brengt het volgende	bebouwingsmogelijkheid onbebouwde	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	naar voren. De nieuwe eigenaar van Witte Singel 93 heeft in 2001 de bebouwing van de tuin gesloopt en de tuin hersteld. Nu zijn er plannen om de tuin weer te bebouwen. Het gebouw heeft een woon- en kantoorfunctie. Het perceel heeft de bestemming GD3. Met toepassing van de in artikel 11.4.6 opgenomen vrijstellingsbepaling is een uitbreiding van 30 % naar 50 % mogelijk. Hij acht deze uitbreidingsmogelijkheid niet in het belang van deze relatief groene woonomgeving met een enigszins landelijk karakter. De WRO schept in art 15 lid 3 , aldus de heer Kukenheim, de mogelijkheid om aan een vrijstelling voorwaarden te verbinden als deze voorwaarden de belangen, die het planvoorschrift regelt, bescherming bieden, De in artikel 11.4.6 opgenomen voorwaarden zouden daaraan z.i. niet voldoen	deel van het perceel Witte Singel 93 te ruim. Naar aanleiding van deze zienswijze merken wij het volgende op. Het pand Witte Singel 93/93a is aangewezen voor Gemengde Doeleinden (GD3 op de kaart), vanwege de aanwezigheid van een kantoorfunctie op de begane grond. De verdiepingen bestaan uit appartementen. Artikel 11 van de planvoorschriften is op dit pand van toepassing. In lid 11.3.4 is de regeling opgenomen ten aanzien van realiseren van bijgebouwen en aanbouwen in het tuingedeelte van een dergelijk pand. Volgens die bepaling mag 30 % van deze gronden worden bebouwd, waarbij de bouwhoogte van een aanbouw niet meer dan 0,25 m boven de vloer van eerste verdieping mag uitrijzen en de hoogte van een vrijstaand bijgebouw niet meer mag bedragen dan 2,7 m. In dit opzicht komt de regeling overeen met de regeling, zoals deze geldt voor panden met de bestemming woondoeleinden, waarop artikel 9 van toepassing is. Het pand Witte Singel 93 ligt in een gedeelte van de wijk met overwegend woonpanden. Het is de bedoeling de regeling voor aanbouwen en bijgebouwen in artikel 11 beter af te stemmen op de situatie ter plaatse in het plangebied. De hoogtemaat voor een aanbouw blijft hierbij echter onveranderd en afgestemd op de hoogte van de eerste bouwlaag + 0,25 m extra voor het dak. Wij zien niet in waarom dit afbreuk doet aan het beschermd stadsgezicht. De vrijstellingsbepaling, opgenomen in artikel 11.4.6 tot een overschrijding van het bebouwingspercentage tot maximaal 50 % geldt dan alleen in enkele situaties, waarin panden met een gemengde bestemming in grotere concentraties voorkomen, zoals langs de Herenstraat en de Hoge Rijndijk. Er zal dus op dit onderdeel tegemoet worden gekomen aan de zienswijze. Wel blijven de voorwaarden dat de vrijstelling alleen wordt toegepast bij niet woonfuncties, het noodzakelijk is ten behoeve van een goede bedrijfsvoering en het niet ten koste gaat van in dit bestemmingsplan beschermde bomen gehandhaafd.	Voorschriften: In de voorschriften artikel 11 zal de regeling voor aan- en bijgebouwen binnen de bestemmingen Gemengde Doeleinden (GD) en woondoeleinden (W) artikel 9 aangepast worden. Geen, met uitzondering van een verduidelijking van artikel 9.4.4, waarin uitdrukkelijk zal worden vermeld, dat het bebouwingspercentage van 30% niet mag

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Voorts kan op grond van artikel 9.3.4 binnen de bestemming woondoeleinden 30% van de tuin tot een maximum van 35m² en 2,5 diepte worden bebouwd. Art 9.4.4 geeft de mogelijkheid om een vrijstelling te verlenen (maximaal 50m² en 4 m. diep) Indiener, wonend op Witte Singel 91, is van mening dat deze bebouwingsmogelijkheden te ruim zijn in een gebied dat (toekomstig) beschermd stadsgezicht is. Hij vraagt verder de hoogte van een uitbouw, gebouwd met een vrijstelling, te maximaliseren op 2,70 meter.	Verder mag het niet onevenredig zijn voor eventuele aangrenzende panden met een woonfunctie op de begane grond. Bij een gemengde bestemming spelen er verschillende belangen. Door het opnemen van deze voorwaarden kan juist een ruimtelijk relevante belangenafweging plaatsvinden. Aan de vrijstellingsbepaling opgenomen in artikel 9.4.4 (bestemming woondoeleinden), waarbij een uitbouw 4 m diep mag worden en het tuingedeelte tot maximaal 50 m² mag worden bebouwd, zal voor alle duidelijkheid worden toegevoegd dat het bebouwingspercentage van 30 % hierbij niet mag worden overschreden. Daarvan is geen vrijstelling gewenst. De hoogtemaat voor een aanbouw blijft hierbij onveranderd en afgestemd op de hoogte van de eerste bouwlaag + 0,25 m extra voor het dak. Wij achten dat deze regeling geen afbreuk aan het beschermd stadsgezicht doet.	worden overschreden
	.		
			.
	'beroep aan huis' regel Is de regel dat 40% van het oppervlakte van een woonhuis voor 'beroep aan huis' gebruikt mag worden ook op dit pand van toepassing en wordt hierbij de uitbouw betrokken?	Beroep aan huis Bij de beroep aan huis regel geldt dat 40 % van de oppervlakte van de woning hiervoor gebruikt mag worden. De uitbouw op de begane grond valt hier alleen onder, voor zover deze onderdeel van een woning is en rechtstreeks is toegestaan.	
	waterafvoer Indiener verwacht met de klimaatsverandering meer hemelwater en in het verlengde overbelasting van het riool. Hij ziet graag regels of een stelsel van vrijstellingen bij verharding/bebouwing van tuinen.	Waterafvoer Het ontwerp bestemmingsplan voorziet al in een regeling. Art.6.1.1c bepaalt dat voor de verharding van meer dan 20 m² van het onbebouwde deel van o.a. woondoeleinden een aanlegvergunning is vereist. Op dit punt is dus binnen het kader van de WRO een regeling getroffen. Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking en is daarom gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te achten.	
	Ingebracht door: H.E.A. Driessen (21); NV Maatschappij tot Exploitatie van Onroerende Goederen Vienna (22)		

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	bouwmogelijkheden bij Bilderdijkstraat 5 t/m 15	bouwmogelijkheden bij Bilderdijkstraat 5 t/m 15	
C 3	aanbouwen Opgemerkt wordt, dat de serres van de panden Bilderdijk 5 t/m 15 in 1902 zijn gebouwd en horen bij de bebouwing. De achtergevellijn op de plankaart zou de achtergevel van de serre moeten zijn. Oorspronkelijk zijn de keukens klein. Voor de leefbaarheid van de panden zou het begrip 'aanbouw' ook de uitbreiding van de keukens moeten omvatten. Het zelfde geldt voor de daarboven gelegen badkamer.	aanbouwen De serres op de begane grond vallen niet onder het hoofdgebouw. Zij vallen binnen het gedeelte van de bestemming woondoeleinden, waar aan- en bijgebouwen zijn toegestaan volgens artikel 9.3.4 van de planvoorschriften. Op deze serre is met toepassing van het bepaalde in artikel 7.4 ook een balkon met balustrade toegestaan. Ook de uitbreiding van de keuken parallel aan de serre valt binnen deze regeling. In artikel 9.4.a is een vrijstellingsbepaling opgenomen om de aanbouw te voorzien van een kap 2,5 m buiten de achtergevel. Op deze manier is een uitbreiding van de badkamer mogelijk. Met toepassing van het bepaalde in artikel 31.1.9 is bij renovatie van het pand in het belang van de volkshuisvesting voorzien in een uitbreiding aan de achtergevel tot een niveau van de eerste verdieping 2,50 m uit de achtergevel. Deze bepaling zou ook toegepast kunnen worden voor een renovatie van de badkamer. De achtergevelgrens van de hoofdgebouwen aan de Bilderdijkstraat wijken niet af van de achtergevelgrens volgens het bestemmingsplan Vreewijk, dat nu nog geldt.	Voorschriften; Aan de vrijstelling artikel 31.1.9 toevoegen dat een uitbreiding aan de achtergevel ook mogelijk is ten behoeve van voorzieningen voor de bereikbaarheid van de verdieping(en).
	Verharding tuinen Indieners merken op dat de ecologische waarde van het gebied vermindert door de voortschrijdende bestrating van de tuinen.	Verharding tuinen De verharding van tuinen is inderdaad niet gewenst. In artikel 6.1.1, sub c is voorzien in een regeling om verhardingen groter dan 20 m² via een aanlegvergunning te voorkomen.	Geen
	Hoogte bomen/begrippen Zij missen een regeling voor de maximale hoogte van bomen. Dit ter voorkoming van schimmelvorming in gevels	Hoogte bomen/begrippen De hoogte van een boom wordt niet in de WRO geregeld. Het tegengaan van schimmelvorming in de achtergevel valt onder de verantwoordelijkheid van de particuliere eigenaar.	
	In de begrippenlijst ontbreken de begrippen 'achtergevel' en 'uitbreiding'.	Algemeen gebruikelijke begrippen waarvan de betekenis in het kader van het bestemmingsplan niet afwijkt van de gangbare betekenis zijn niet in de begrippenlijst opgenomen.	
	Diepte uitbouw Aan art. 9.3.4 lid b, c en d en art 9.3.6 dient te worden toegevoegd 'uitbreiding aan de	Diepte Uitbouw In de Leidse bestemmingsplannen wordt voor aanbouwen in het algemeen een	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	achtergevel'. De achtergevelgrens zou 3.50 meter moeten zijn of gelijk aan de achtergevelgrens van de huizen Bilderdijkstraat 1, 2, 3 en 4.	afstand van 2,50 m uit de achtergevel gehanteerd. In dit bestemmingsplan is hiernaast in artikel 9.4.4 een vergroting mogelijk tot 4 m, mits de tuin voor niet meer dan 30 % wordt bebouwd en het bebouwde gedeelte niet meer bedraagt dan 50 m2.	
	Toevoeging buitenlift Aan art.9.3.6 zou de mogelijkheid voor aanbouwen met een gelijke hoogte als het hoofdgebouw en een buitenlift zonder kap toegevoegd moeten worden.	Toevoeging buitenlift Hiervoor zal in artikel 31.1.9, de algemene bepaling voor uitbreiding aan de achtergevel, een regeling worden opgenomen, zodat daarbinnen ook voorzieningen passen voor minder validen zoals een buitenlift.	
	Brandpoorten Voor brandpoorten zou, gelet op de voorschriften, een hoogte van 3.50 meter toegestaan moeten worden voor de toegangsdeur aan de straatkant.	Brandpoorten Tussen Bilderdijkstraat 3 en 5 bevindt zich een niet overbouwde doorgang. In de voorschriften van het ontwerp bestemmingsplan is de hoogte van erfafscheidingen geregeld in art. 9.3.9. De maximale hoogte is gesteld op 2 meter via een vrijstelling. Aan deze bepaling voorschriften zal worden toegevoegd, dat de hoogte van toegangsdeuren van brandpoorten langs de openbare weg gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het aangrenzende pand. Conclusie: De meeste punten, die in deze zienswijze voren zijn gebracht zijn al adequaat geregeld. Op het punt van de buitenlift aan de achtergevel en de hoogte van de brandpoort zullen de planvoorschriften echter aangevuld worden. De zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking en is daarom gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te achten.	Aan artikel 9.3.9 toevoegen, dat voor toegangsdeuren van brandpoorten langs de openbare weg vrijstelling verleend kan worden tot aan de hoogte van de eerste verdieping van het aangrenzende pand.
	<i>Ingebracht door:</i> W. Kuyper (23) enkele zaken rond Witte Rozenstraat 57		
C 4	De torenflat aan de Telderskade heeft zicht op de ramen aan de zuidwestelijke zijde van het huis. Indiener verzoekt de grens van het Beschermd Stadsgezicht en het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de torenflat aan de Telderskade in het plangebied ligt. Deze flat die niet aan de rand van een Beschermd Stadsgezicht thuis hoort, kan dan weg bestemd worden.	enkele zaken rond Witte Rozenstraat 57 Bij de aanwijzing van de gebieden door het Rijk speelt het tijds criterium een belangrijke rol. De landelijke inventarisatie (waarop deze aanwijzing is gebaseerd) is verricht voor de periode tussen 1850 en 1940. De naoorlogse gebieden vallen daarbuiten. Een oordeel over het betreffende flatgebouw aan de Telderskade is niet aan de orde. Dit punt valt buiten de reikwijdte van dit	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		bestemmingsplan.	
	N.a.v. de inspraakreactie van de heer Kuyper is aan de zuidwestelijke kant van het pand Witte Rozenstraat 57 een mogelijkheid tot uitbouw op de plankaart aangegeven. Indiener bedoelde een uitbouwmogelijkheid aan de noordwestelijke kant, omdat die kant praktisch geen ramen heeft en een uitbouw het monument niet veel zal aantasten, de tuin anders in tweeën wordt gesplitst en bovendien klein en donker wordt.	Een uitbouw aan de noordwestelijke kant van het pand betekent een uitbouw in het tuingedeelte dat aan de openbare ruimte grenst. Dit is niet wenselijk, zoals in de beantwoording van de inspraakreactie al is opgemerkt. Dat gedeelte van de tuin moet de bestemming tuin houden.	Geen
	De woonboot in de Jan van Goyenkade is breder dan op de plankaart is aangegeven en versmalt het water tot een onaangename geul. Is hier iets aan te doen?	In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is in paragraaf 6.1 opgenomen dat de breedte van de woonboten niet meer dan 30% van de breedte van het vaarwater mag zijn. Voor de Jan van Goyenkade is de bestaande situatie, die conform het ligplaatsenplan is, vastgelegd in het bestemmingsplan.	
	In de voorschriften is een dakhelling van minimaal 30° genoemd, terwijl in de Professorenwijk bij de traditionele bouw grotere dakhellingen zijn toegepast.	Een dakhelling van minimaal 30° laat grotere dakhellingen toe. In de voorschriften is artikel 3 opgenomen om het aanzien van panden in het beschermde stadsgezicht in dit opzicht te waarborgen.	
	In een Beschermd Stadsgezicht zijn afrasteringen, i.p.v. balustrades, om dakterrassen onacceptabel.	In het bestemmingsplan zal gesproken worden van balkonhekjes of balustrades. De toegestane hoogte van deze bouwwerken, voor zover die van buitenaf op straat of maaiveld niveau zichtbaar zijn, mag maximaal 1,20 meter bedragen. Conclusie: Op dit punt zal dus aan deze zienswijze van de heer Kuyper tegemoet worden gekomen, maar op de overige punten niet. Deze zienswijze komt daardoor voor gedeeltelijke overname in aanmerking en gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te achten.	Voorschriften: de term afrastering in artikel 7.4.1, sub b en 7.5. wordt vervangen door balkonhekjes en muurtjes.
D	Thema: KAART 3 Tuinstad/Staalwijk		
D1	<i>Ingebracht door (24)</i> <u>Woningstichting Ons Doel, Co Vrouwe,</u> <u>Hoofd Vastgoed en Ontwikkeling,</u>  Wooncomplex ons Doel gelegen tussen de Pieter de la Courtstraat, Pioenstraat, de Leliestraat ten westen van de Lindestraat Deze zienswijze heeft betrekking op het wooncomplex van Ons Doel gelegen tussen de Pieter de la Courtstraat,	Wooncomplex ons Doel gelegen tussen de Pieter de la Courtstraat, Pioenstraat, de Leliestraat ten westen van de Lindestraat Het door Ons Doel bedoelde complex bestaat uit de op kaart 3 aangegeven woonpanden:	Geen Ambtshalve wordt m.b.t. de voorschriften,

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Pioenstraat, de Leliestraat ten westen van de Lindestraat. Het complex bestaat voor het grootste deel uit beneden en bovenwoningen met senioren als doelgroep senioren. De bovenwoningen zijn slechts bereikbaar via een smalle trap, terwijl ook het sanitair voor zorg aan huis niet voldoet. Het complex biedt daarom vooral voor senioren geen adequate woonperspectieven meer. Ons Doel denkt na over herstructurering van dit complex om tot een verbetering van de kwaliteit te komen. Het is in verband hiermee gewenst, dat in plaats van twee in drie bouwlagen kan worden gebouwd. Naar de opvatting van Ons Doel laat deze stedelijke omgeving dit toe. Hierbij zou ook de ruimte tussen de straten een toegevoegde waarde kunnen krijgen.	Pieter de la Courtstraat nrs.1 t/m 31a; Pioenstraat nrs. 1 t/m 37a en 30 t/m 44a; Leliestraat 1 t/m 31a; Lindestraat 65 t/m 119a. Het betreft beneden en bovenwoningen in twee bouwlagen. In het ontwerp bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte aangegeven van 6 m. Op grond van het bepaalde in artikel 3, lid 3.6 kunnen B & W vrijstelling verlenen om deze huizen te voorzien van een kap met een hoogte van maximaal 3.5 m met een uitloop naar 5 m via de vrijstelling opgenomen in lid 3.5. Overigens stellen wij voor deze nummering aan te passen. Het is logischer de vrijstellingsmogelijkheid om pand uit te breiden met een kap op te nemen in lid 3.5 en de algemene vrijstellingsbepaling voor een hogere kap dan 3,50 m in lid 3.6. Het verdient dan tevens aanbeveling te gaan tot maximaal 6 m hoog, omdat het een speciaal kenmerk is van deze wijken, dat in diverse situaties zeer hoge karakteristieke kappen voorkomen. In nieuwe situaties zou dat ook wellicht op bepaalde plekken wenselijk kunnen zijn. De woningen binnen dit complex zijn overigens wel aangemerkt als beeldbepalende panden. Met uitzondering van het complexonderdeel gelegen aan de Leliestraat past uitbreiding met een kap binnen de richtlijnen, die hiervoor zijn opgenomen in bijlage II bij de voorschriften. Uitbreiding met kap zal alleen worden toegestaan, als deze past binnen het straatbeeld van het beschermd stadsgezicht. Bij het eventueel afbreken van genoemde woningen zal een in volume en hoofdvorm gelijkende nieuwbouw dienen te verrijzen. Bij het toepassen van drie bouwlagen met daarboven nog een kap zou een in dat deel van het beschermd stadsgezicht niet voorkomende	echter voorgesteld de bepalingen in artikel 3.5 vrijstelling voor een hogere kap onder te brengen in lid 3.6 met een maximale hoogte van 6m in plaats van 5m en de bepaling om bepaalde panden, waarvoor alleen een maximale bouwhoogte is aangegeven uit te breiden met een kap onder te brengen in lid 3.5.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		massaliteit worden geïntroduceerd. Gezien het beschermend karakter van het bestemmingsplan wordt overal de hoofdmassa van de bestaande historische bebouwing als uitgangspunt genomen. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking en is daarom ongegrond te achten. Wel wordt ambtshalve voorgesteld de vrijstellingsbepalingen ten aanzien van het toepassen van een kap in artikel 3 logischer te rangschikken.	
D2	Ingebracht door: (25) Mevr. E.T.Korthof, [REDACTED]		
	Wijzigingsbevoegdheid I Locatie Bloemistenlaan		Geen
	Mevrouw Korthof merkt op dat zij haar eerder, tegen de voorziene woningbouw in het wijzigingsgebied ter plaatse van de locatie naar voren gebrachte bezwaren, handhaaft. Alleen woningen die qua goothoogte en nokhoogte niet hoger dan de bestaande woningen zijn, zouden er mogelijk gemaakt moeten worden. Voorts dient de privacy en veiligheid voor de bestaande woningen aan de Zoeterwoudsesingel bij de ontwikkeling van het wijzigingsgebied gegarandeerd te blijven.	Wijzigingsbevoegdheid I Locatie Bloemistenlaan De maximale goothoogten van het blok woningen aan de Zoeterwoudsesingel, waarin nr. 18 de woning van mevrouw Korthof ligt, bedraagt 8 m. Volgens de bepalingen bij deze wijzigingsbevoegdheid wordt uitgegaan van een maximale goothoogte van 7m, waarbij bij realisering van een ondergrondse parkeerkelder een verhoging mogelijk is naar 8 m. Het zal dus in het algemeen gaan om woningen in twee bouwlagen met een kap. Alleen over een oppervlakte van 600 m2 verdeeld over twee plekken langs de Bloemistenlaan zal een goothoogte toegestaan zijn van maximaal 10 m. In de zienswijze ingediend door de beide ter plaatse gevestigde bedrijven, wordt verzocht de locatie met deze maximale goothoogte uit te breiden. Hieraan zal gedeeltelijk tegemoet worden gekomen. Een algemene goothoogte van 10 meter past niet in de schaal en structuur van de wijk die overwegend bestaat uit twee lagen met een kap. Met name de schaalsprong tussen de bestaande bebouwing aan de Prinses Wilhelminastraat, één laag met kap en een goothoogte van 10 m zou veel te groot zijn. Bebouwing in twee bouwlagen met een kap of dakopbouw sluit goed aan op de bestaande bebouwing. Kenmerkend is echter wel in de wijken van de Zuidelijke Schil, dat er regelmatig iets hogere panden voorkomen in een straat. Incidenteel kan daarom wel een	Voor wat betreft de voorschriften wordt verwezen naar de aanpassing in artikel 33.1.1 sub d als gevolg van de onder D5 besproken zienswijze.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		goothoogte worden toegepast van maximaal 10 m langs de Bloemistenlaan. Bij dit soort incidenten dient de stedenbouwkundige structuur, privacy en veiligheid uitgangspunt te zijn. Uit dat oogpunt bezien ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat er woonbebouwing direct langs achtertuinen van de Zoeterwoudsesingel zal worden gesitueerd. Indien de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, zal eerst een nadere stedenbouwkundige ontwerp worden gemaakt. In artikel 33.1.1, sub h, is daarom als randvoorwaarde opgenomen, dat bij de situering van de bebouwing en openbare ruimten rekening dient te worden gehouden met de omgeving, zoals de gevolgen voor de bezonning en lichttoetreding in aangrenzende tuinen en de aanleg van ontsluitingspaden voor zowel de bestaande als de nieuwe woningen. De achtertuin van het pand Zoeterwoudsesingel 18 grenst nu direct aan het bedrijfsgebouw. De nieuwe invulling met woningbouw zal beter aansluiten op de buurt. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking en is daarom niet gegrond te achten.	
D3	<i>Ingebracht door:</i> (26) Marcel Vink & Yvonne van Rooijen. [REDACTED] Bebouwingsvlak Magdalena Moonsstraat 82, 2313 ZH, Leiden In deze zienswijze wordt verzocht de oorspronkelijke diepte van het pand Magdalena Moonsstraat 82 weer aan te geven op de plankaart, zodat daar ook de 3,5 m uitgebouwde keuken weer bij hoort. In het voorontwerp was dat wel gedaan in tegenstelling tot in het ontwerp. De indieners van deze zienswijze zijn nl. voornemens, op de uitbouw een dakterras in te richten net zoals hun burens op nrs. 82 en 84 al gedaan hebben. Hieraan bestaat grote behoefte, omdat bij deze huizen aan de Magdalena Moonsstraat slechts kleine achtertuinen aanwezig zijn. In een aanvullende brief vestigt de heer Vink	Bebouwingsvlak Magdalena Moonsstraat 82, 2313 ZH, Leiden In artikel 7.4. is een regeling opgenomen voor het realiseren van een dakterras op een aanbouw. Het betreft de volgende bepaling: Op een aanbouw aan een hoofdgebouw dat (mede) voor woondoeleinden is bestemd en wordt gebruikt mag een dakterras worden gerealiseerd met daaromheen een afrastering mits de hoogte daarvan niet meer bedraagt dan: 2 meter voor het aan de achtergevel aansluitende gedeelte binnen een afstand van maximaal 4 meter uit deze achtergevel, met dien verstande, dat voorzover het een hoekpand, betreft maximaal 1,20 m	Geen Ambtshalve en naar aanleiding van zienswijze 32 van de Professoren- en Burgemeesters-wijk zal in de voorschriften de regeling in artikel 7.4 met betrekking tot dakterrassen worden verbeterd.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	voorts nog de aandacht op het volgende. Bij nadere bestudering van de planvoorschriften heeft hij geconstateerd, dat de bepaling in artikel 9.3.4 , sub b niet van toepassing is op uitbouwen bij woningen gelegen tussen de Magdalena Moonsstraat / Schelpenkade / Leuvenstraat / Staalwijkstraat . De achtertuinen met doorgaans een oppervlakte van slechts 40 tot 50 m2, zijn al voor meer dan 30 %., wat het maximum is volgens die bepaling, bebouwd. Veelal is een bebouwingspercentage van 40 tot 50 % al gerealiseerd. Hij wijst verder op de in artikel, lid 9.4.4. opgenomen binnenplanse verruimingsmogelijkheid, waarbij er een vrijstelling is voor aanbouwen tot 4 m en een bebouwing tot maximaal 50 m2. Bij de tuinen in het blok, waar de heer Vink woont, zou betekenen dat tuinen voor 100 % worden bebouwd, wat niet de bedoeling moet zijn. Hij acht dit niet wenselijk en raadt de gemeente daarom aan in deze vrijstellingsbepaling een maximaal bebouwingspercentage van 50 % op te nemen.	langs de hoekbegrenzing is toegestaan; 1,20 meter op een afstand van meer dan 4 m uit de achtergevel van het hoofdgebouw. In definitieve voorschriften zal de hoogte van dergelijke afrasteringen in het algemeen beperkt worden tot 1,20 m, voor zover het dakterras grenst aan een open ruimte. Overigens dient een aanvrager voor de realisering van een dakterras wel rekening te houden met de regel uit het Burenrecht, dat je binnen een afstand van 2 m geen rechtstreeks uitzicht mag hebben op het perceel van de burens. Artikel 9.3.4, sub b (de regeling voor uitbouwen) is wel van toepassing. Voorzover bestaande aanbouwen en bijgebouwen bijdragen aan een overschrijding van dit percentage vallen zij onder het overgangsrecht. De binnenplanse vrijstelling in artikel 9.4.4. betreft niet een afwijking van het bebouwingspercentage, maar alleen van de maximaal toegestane afmetingen van de uitbouw. Bij grote tuinen kan een beroep worden gedaan op deze vrijstelling. Omdat dit kennelijk niet duidelijk genoeg is, zal deze specifieke afwijking expliciet worden genoemd. Het maximale percentage van 30% blijft gehandhaafd ondanks overschrijdingen in een aantal gevallen in de bestaande situatie. Verruiming van het percentage leidt tot afwijkende regelgeving en het dichtslippen van binnengebieden. Voor afwijkingen van de bestaande situatie is in artikel 29 “bestaande maten” in een vangnetregeling voorzien, waarbij ook heroprichting van dergelijke bebouwing mogelijk is. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking en is daarom niet gegrond te achten.	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
D4	<i>Ingebracht door: (27) de familie L. Beuk, [REDACTED]</i> Herenstraat 75 De familie Beuk maakt zich zorgen over de op de plankaart aangegeven goothoogte van huizen aan de overkant van de Herenstraat in het voorontwerp-bestemmingsplan. De goothoogte van die huizen bedraagt 6 m, terwijl op de plankaart 8 m staat aangegeven. Dit betekent dat, wanneer aan de overkant de huizen worden verhoogd, er sprake zal zijn van vermindering van het uitzicht, waardevermindering van de eigen woning en vermindering van zoninval. Eerder was door de familie Beuk ook al een zienswijze ingediend tegen de goothoogte van hun eigen woning, die op de kaart minder zou bedragen dan de werkelijke goothoogte. Hierop is al een reactie van de gemeente ontvangen. In het belang van de buurtbewoners dient daarom de plankaart 3 voor wat betreft de hoogtematen in de Herenstraat goed bekeken te worden.	Herenstraat 75 Het betreft het bouwblok aan de even zijde van de Herenstraat tussen de Pioenstraat en de Pieter de la Courtstraat, waarvoor een maximale goothoogte is aangegeven van 8 m op de plankaart. Het betreft panden in twee bouwlagen met een kap zonder status. als monument of beeldbepalend pand. De maximale goothoogte zal worden teruggebracht tot 6 m voor de woningen. Alleen voor de panden bestemd voor Gemengde Doeleinden zal een goothoogte aangegeven worden van 7 m. De begane grond bij een winkel kan iets hoger zijn dan bij een woning. Hiermee blijft nog een geringe flexibiliteit gehandhaafd in het bestemmingsplan. Plankaart 3 is na de voorontwerp fase al op diverse punten gecorrigeerd, maar bij het betreffende deel van de Herenstraat was de hoogtemaat niet aangepast. Conclusie: Deze zienswijze komt grotendeels voor overname in aanmerking en is daarom gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te achten.	Plankaart 3: voor het blok Herenstraat 68 t/m 94 een maximale goothoogte aangeven van 6 m bij de bestemming woondoeleinden en 7 m bij de bestemming Gemengde Doeleinden 2.
D5	<i>Ingebracht door: (28) Dieben Beheer BV en de Tegelhandel Leiden BV</i> Wijzigingsgebied I, locatie Bloemistenlaan De heer Ch.N.M. Dieben en de heer R.W.P. Viedeler, respectievelijk namens Dieben Beheer BV en de Tegelhandel Leiden BV tekenen bezwaar aan tegen de in artikel 33.1.1. opgenomen beschrijving van wijziging. Hoewel een gezamenlijke ontwikkeling hun voorkeur heeft, is een gescheiden ontwikkeling ook denkbaar. Het gaat immers om twee percelen van verschillende eigenaren. De opgenomen randvoorwaarden en maten zouden daarom per perceel moeten worden toegekend. Zij pleiten er voor in verband met de economische haalbaarheid de beperking ten aanzien van het bebouwingspercentage in artikel 33.1.1.d weg te laten. Er is immers	Wijzigingsgebied I, locatie Bloemistenlaan Fasering: Als er duidelijkheid ontstaat over een keuze van zowel het wasserijbedrijf als de tegelhandel over een vertrek op termijn van de huidige locatie, wordt het reëel dat er een wijzigingsplan wordt opgesteld. Om een goed stedenbouwkundig plan te kunnen maken is een totaalbenadering dan wel vereist. Het voor deze locatie te ontwikkelen plan moet dan wel zodanig zijn dat het gefaseerd kan worden uitgevoerd. Bebouwingspercentage:	voorschriften, Artikel 33.1.1, Wijzigingsbevoegdheid I, Locatie Bloemistenlaan Het bepaalde <u>sub d</u> zal zodanig worden aangepast, dat in plaats van over een grondoppervlakte van maximaal 400 m2 over twee

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	toch al afstemming op de omgeving vereist. Voorzover er toch percentages moeten worden opgenomen, dienen deze verruimd te worden van 50 naar 60 % en van 10 naar 15 %. Het bepaalde in artikel 33.1.1.b over het gedeelte met een functie voor Gemengde Doeleinden binnen een afstand van 25m uit de Bloemistenlaan zou beter kunnen vervallen. Afhankelijk van de functie zou dat ook op een ander gedeelte van het terrein mogelijk moeten zijn. Bij artikel 33.1.c wordt verzocht de maximale goothoogte van 7m te verruimen naar 8 m en naar 9 m bij een gedeeltelijke ondergrondse parkeergarage. Opgemerkt wordt voorts dat de totale lengte van de rooilijn 90 m lang is en 82 m als de doorgang naar de Zoeterwoudsesingel in stand wordt gelaten. Bij een bebouwingsdiepte van 20 m op het 55 m diepe terrein en een maximaal te bebouwen oppervlakte van 400 m2 zou volgens het bepaalde in 33.1.1.d slechts over een kwart van de terreinlengte bebouwing in drie lagen zijn toegestaan. Deze bepaling kan een economische rendabele ontwikkeling in de weg staan. Verzocht wordt deze bepaling te schrappen of anders een oppervlakte op te nemen van 1200 m2 . In artikel 33.1.1.f zou het percentage gewijzigd moeten worden in 25 %, gelet op hetgeen is ingebracht over sub 33.1.1.a.	Het bebouwingspercentage van 50 % met een uitbreidingsmogelijkheid met 10 % voor bebouwing tot een hoogte van 4 m dient niet verder te worden verruimd, omdat een uitbreiding van het bebouwingspercentage leidt tot een plan zonder kwaliteit. Bebouwing in drie lagen: Een algemene goothoogte van 10 meter, die bij bebouwing in drie lagen ontstaat, past niet in de schaal en structuur van de wijk die overwegend bestaat uit bebouwing in twee lagen met een kap. Met name de schaalsprong tussen de bestaande bebouwing aan de Prinses Wilhelminastraat, één laag met kap, en de goothoogte van 10 m zou veel te groot zijn. Bebouwing in twee bouwlagen met een kap of dakopbouw sluit goed aan op de bestaande bebouwing. Kenmerkend is echter wel in de wijken van de Zuidelijke Schil, dat er regelmatig iets hogere panden voorkomen in een straat. Incidenteel kan daarom wel een goothoogte worden toegepast van maximaal 10m langs de Bloemistenlaan. Verhoging van het aantal m2 waar hogere bebouwing is toegestaan als incidenten van 400 m2 naar twee keer 300 m2 is in stedenbouwkundig opzicht echter nog wel aanvaardbaar te achten. Bij dit soort incidenten dienen de stedenbouwkundige structuur, privacy en veiligheid uitgangspunt te zijn. Het parkeren dient overwegend ondergronds te worden opgelost. In de praktijk kan dit betekenen, dat zulks plaats vindt in een bouwlaag die gedeeltelijk ondergronds kan liggen en voor een gedeelte bovengronds. De maximale goothoogte van 7 m kan om een dergelijke oplossing niet bij voorbaat te blokkeren met maximaal 1 m worden verhoogd. Daarnaast is bepaald in de planvoorschriften, dat de maximale hoogte bij afdekking van de nieuwbouw met een kap of dakopbouw niet meer dan 3,50 m hierboven mag uitrijzen. Deze regels bieden voldoende flexibiliteit om een redelijk gevuld programma voor de eventueel vrijkomende locatie te	oppervlaktes elk van maximaal 300 m2 een goothoogte van maximaal 10 m is toegestaan.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		realiseren. Extra verruiming van hoogtes en percentages leidt tot een niet toetsbare gewenste stedenbouwkundige inpassing. Conclusie Deze zienswijze komt ten dele wel voor overname in aanmerking door rekening te houden met de aanwijzing van 2 locaties met een oppervlakte elk van maximaal 300m², waar een goothoogte van maximaal 10 m is toegestaan. Deze zienswijze is daarom gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te achten.	
D6	<i>Ingebracht door (29) Sander van Vliet en Lisette ten Voorde, [REDACTED]</i> Kap Stadhouderslaan 3 De bewoners van het pand Stadhouderslaan 3 brengen naar voren, dat zij dit pand hebben gekocht in oktober 2006. Er was toen de mogelijkheid het pand te voorzien van een kap. Volgens het ontwerp bestemmingsplan, waarin een maximale hoogte is aangegeven van 7m, zou dit niet mogelijk zijn. Stadhouderslaan 1 en 7 zijn wel voorzien van een kap. Verzocht wordt deze mogelijkheid ook op te nemen voor de nrs. 3 en 5, aangezien de indieners van deze zienswijze evenals de burens van nr. 5 hun pand willen voorzien van een kap. Hierbij wordt gedacht aan een bouwstijl die overeenkomt met de kap van nr. 1	Kap Stadhouderslaan 3 Op grond van het bepaalde in artikel 3.6 kunnen B & W vrijstelling verlenen om het pand Stadhouderslaan 3 te voorzien van een kap met een hoogte van maximaal 3.5 m met een uitloop naar 5 m via de vrijstelling opgenomen in artikel 3.5. Overigens zal worden voorgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan deze nummering zodanig aan te passen, dat de vrijstellingsmogelijkheid om een pand uit te breiden met een kap wordt opgenomen in artikel 3.5 en de algemene vrijstellingsbepaling voor een hogere kap in artikel 3.6. Daarbij wordt ambtshalve voorgesteld tot een verruiming van deze vrijstelling tot 6 m ten einde ook in nieuwbouw situaties meer te kunnen aansluiten bij de bestaande vooroorlogse bebouwing in het plangebied, waar veelvuldig gebouwen met imposante hoge kappen voorkomen. Uitbreiding met kap zal alleen worden toegestaan, als deze past binnen het straatbeeld van het beschermd stadsgezicht. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking, aangezien in het bestemmingsplan al is voorzien in een vrijstelling om het pand Stadhouderslaan 3 en 5 van een kap te voorzien. Deze zienswijze is daarom	Ambtshalve: Planvoorschriften; De algemene vrijstelling om een gebouw af te dekken met een kap wordt in art. 3.5 en de algemene vrijstelling voor een hogere kap tot 6 m in art. 3.6

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		ongegrond te achten.	
D7	<i>Ingebracht door (30): de heer A.F.B.J. Bik,</i> Kappen Buitenruststraat De heer Bik maakt in zijn zienswijze bezwaar tegen het feit, dat voor het pand Buitenruststaat 13 in plaats van een maximale goothoogte, geen maximale hoogte is aangegeven van 7 m. Door de op dit pand aanwezige opbouw wordt het dag- en zonlicht volledig ontnomen. Hij wijst er verder nog op dat de Raad van State zijn beroep tegen een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Tuinstad / Staalwijk voor dakopbouwen e.d. gegrond heeft verklaard op het punt van de opbouwen aan de Buitenruststraat 13. De mogelijkheid van een opbouw moet dus komen te vervallen. Hij wijst er voorts op dat voor de panden aan de Stadhouderslaan 19 t/m 35 op de kaart een maximale goothoogte is aangegeven van 7 m. Hij vindt, dat hiervoor in de plaats een maximale hoogte van 10 m moet worden aangegeven. Verder brengt hij naar voren in bijlage 2 Schelpenkade 31a t/m 33a, 41a,43a, 45a, 46a., 48a zijn aangemerkt als beeldbepalende panden, terwijl het hier om woonboten zou gaan. Dit strookt niet met de bescherming van de stedenbouwkundige structuur. De boten ontnemen het gezicht op de Vliet, alsmede de 2m hoge schuttingen en enkele schuren, die zich uitstrekken over het gehele talud langs de boot. Hij vindt voorts dat in bijlage II bij de aanbevelingen waar uit oogpunt van beschermd stadsgezicht panden nog mogen worden voorzien van een kap, onder 2.2.1 in plaats van de panden Buitenruststraat 1 t/m 13 uitsluitend 1 t/m 11 vermeld mogen worden.	Kappen Buitenruststraat Volgens het huidige bestemmingsplan Tuinstad / Staalwijk is het toegestaan het pand Buitenruststraat 13 te voorzien van een dakopbouw. Volgens de plankaart mogen de woonpanden in het blok Buitenruststraat 1 t/m 13 worden voorzien van een kap. Deze regeling bestond ook al in het geldende bestemmingsplan. Ook is het uit het oogpunt van het beschermd stadsgezicht aanvaardbaar, als het pand Buitenruststraat 13 de zelfde opbouw krijgt als al eerder is voorgekomen in dit blok. In artikel 8.8. van de planvoorschriften is een bepaling opgenomen, op grond waarvan als nadere eis kan worden gesteld dat bij de toepassing van een kap een zodanig vorm en dakhelling wordt toegepast, dat de bezonning en lichttoetreding bij woonpanden in de omgeving zo min mogelijk wordt belemmerd. Deze bepaling zal voor alle duidelijkheid, als randvoorwaarde opgenomen worden in artikel 3 van de planvoorschriften, zodat deze bepaling rechtstreeks van toepassing is in situaties als Buitenruststraat 13 in een nieuw lid 3.7. De panden Stadhouderslaan 19 t/m 35 zijn inderdaad opgericht in 3 bouwlagen. Hiervoor zal een maximale bouwhoogte worden aangegeven van 10 m op de plankaart. Er heeft een verwisseling plaats gevonden met de tegenover gelegen panden aan de even zijde van de Stadhouderslaan, waarvoor een goothoogte van 7 m zal worden aangegeven in plaats van een bouwhoogte van 10 m. De door heer Bik aangehaalde huisnummers betreffen inderdaad adressen van woonboten. Deze zullen niet langer meer in de lijst met beeldbepalende panden worden vermeld. Zoals hierboven al is opgemerkt bestaat er uit cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaar tegen de afdekking van het pand Buitenruststraat 13 met een kap. Wel gelden er extra eisen aan deze kap in verband met de bezonning van het	Diversen In een nieuw art. 3.7 zal een bepaling worden opgenomen, waaruit een voorwaarde voort vloeit in verband met de licht- en luchttoetreding bij omringende percelen. Plankaart 3: Voor Stadhouderslaan 19 t/m 35 een bouwhoogte aangeven van maximaal 10 m en een goothoogte aangeven van maximaal 7 m voor de Stadhouderslaan 20 t/m 34. Bijlagen: Woonboten worden uit de lijst met beeldbepalende panden gehaald. Plankaart 3 i. voor de

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
D8	<i>Ingebracht door (31) de heer P.C. van Lent,</i>  Wijzigingsgebied I locatie Bloemistenlaan De heer van Lent verzet zich niet primair tegen woningbouw op de locatie Bloemistenlaan na vertrek van de wasserij Rentex en de Tegelhandel. Er bestaat echter wel bezorgdheid over de invloed hiervan op de omgeving, wat betreft lichttoetreding, bezonning, privacy en verkeersoverlast. Er ontbreken daarnaast architectonische randvoorwaarden. Concreet bestaat er bezwaar tegen het eventuele gebruik van de huidige toegangsweg of corridor volgens reclamant	pand Schelpenkade 43. Conclusie: deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking en is daarom gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te achten. Naar aanleiding van de behandeling van de zienswijzen in de raadscommissie voor Ruimte en Bereikbaarheid d.d. 16-04—9 en 14-05-09, wordt alsnog voorgesteld aan deze zienswijze tegemoet te komen. Wijzigingsgebied I locatie Bloemistenlaan Bij de bespreking van de zienswijzen van mevrouw Korthof onder D2 is al uitvoerig ingegaan op de invulling van deze locatie en de invloed daarvan op de woningen aan de Zoeterwoudsesingel, zodat wij daar in eerste instantie naar verwijzen. In artikel 33.1.1, sub h, is voorts als randvoorwaarde opgenomen, dat bij de situering van de bebouwing en openbare ruimten rekening dien te wordt gehouden met de aanleg van de omgeving, zoals	panden Buitenrustlaan 13 en Stadhouderslaan 34 bestemd voor woondoeleinden in plaats van een maximale goothoogtemaat van 7m een maximale bouwhoogte aangeven van 7m. (zw) W15a; n.b. gelijktijdig uit bijlage II met de lijst van aanbevelingen voor het toestaan van een verhoging van een gebouw met een kap of dakopbouw, de panden Buitenrustlaan 13 en Stadhouderslaan 34 schrappen. Dit valt onder W75. Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
D9	naar de locatie vanaf de Zoeterwoudsesingel, ten westen van zijn perceel. Alleen het gebruik hiervan voor langzaam verkeer acht hij acceptabel. Door de omkering van de rijrichting op de Zoeterwoudsesingel is er veel extra verkeer en van maandag tot en met zaterdag tussen 8.00 en 19.00 uur sprake van een constante file. Kleinschalige niet woonfuncties acht hij uitsluitend aanvaardbaar langs de Bloemistenlaan geïntegreerd in de woonfunctie. De in de inspraaknota van april 2007 toegezegde randvoorwaarden ter bescherming van privacy, bezonning en lichttoetreding zijn niet verder uitgewerkt. Omdat de individuele burger volgens reclamant geen inspraakmogelijkheden zou hebben in de verdere procedure, zouden deze randvoorwaarden nu al uitgewerkt moeten worden. Hij of zij pleit er voorts voor het perceelsgedeelte van de wasserij dat bebouwd is met garages grenzend aan de tuinen van de omwonenden van de Lammenschansweg, Boemistenlaan en Zoeterwoudsesingel onbebouwd te laten door bijvoorbeeld als openbare groenvoorziening of parkeergelegenheid aan te wijzen. Het woningtype dient voorts te worden beperkt tot grondgebonden eengezinshuizen, waarbij appartementen worden uitgesloten. <i>Ingebracht door:</i> nr. 64, Bewonerscommissie Tuinstadwijk, [REDACTED] Woningen Seringenstraat Door de Bewonerscommissie voor de woningen van de Woningbouwvereniging van Zijl en Vliet aan de Seringenstraat is op 8 juni 2008 buiten de termijn van terinzagelegging een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil. De woningen aan de Seringenstraat van deze woningbouwvereniging zijn in tegenstelling tot de andere woningen in Tuinstad gelegen tussen de spoorbaan, Herenstraat, Koninginnelaan en Lammenschansweg niet aangemerkt als beeldbepalend. De woningen aan de Seringenstraat zijn echter volgens de commissie juist een goed voorbeeld van sociale woningbouw uit die tijd. Verzocht wordt deze woningen ook aan te merken als beeldbepalend, zodat de Tuinstadwijk als	bezonning en lichttoetreding in aangrenzende tuinen en de aanleg van ontsluitingspaden voor zowel de bestaande als de nieuwe woningen. Deze randvoorwaarden zullen nader worden uitgewerkt in het wijzigingsplan, als de opstelling daarvan actueel wordt. De ontsluiting voor autoverkeer is afhankelijk van de parkeeroplossing. Bij het opstellen van het wijzigingsplan zal dit punt nader uitgewerkt worden. De verkeerssituatie op de Zoeterwoudsesingel zal hierbij zeker in ogenschouw genomen worden. In de verkaveling die nodig is voor het opstellen van een wijzigingsplan zal ook aangegeven worden hoe voldaan kan worden aan de randvoorwaarden in verband met de afstemming van het plan op de omgeving. Daarin zal ook worden vastgelegd, welke gronden niet bebouwd mogen zijn. Op grond van het bepaalde in artikel 34.1.1, sub a vindt er over het ontwerp wijzigingsplan ook overleg met belanghebbenden plaats. Hieruit vloeit voort dat het ook zal worden voorgelegd aan omwonenden. In dat kader kan overwogen worden in de regels bij de wijziging een bepaald percentage eengezinshuizen vast te leggen. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking en is daarom niet gegrond te achten. Woningen Seringenstraat In hoeverre bepaalde panden wel of niet beeldbepalend zijn, wordt niet in de eerste plaats via een bestemmingsplan beslist. Aan de besluitvorming hieromtrent liggen cultuur historische overwegingen aan ten grondslag. Ten aanzien hiervan wordt het volgende opgemerkt. De ontstaansgeschiedenis van de woningen aan de Seringenstraat is inderdaad boeiend vanuit sociaalhistorisch perspectief. In hun huidige verschijningsvorm zijn de woningen echter van te weinig kwaliteit om als drager van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht ter plaatse te kunnen	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	onaangetast overblijfsel van de hoogtijdagen van de sociale woningbouw blijft bewaard. Er zouden nu plannen bestaan bij de woningbouwvereniging de woningen te slopen. Met een beeldbepalende status zijn de woningen beter beschermd.	worden aangemerkt. Buiten de van aanvang af beperkte architectonische waarde van de huizen, zijn deze in de loop van de tijd vrij ingrijpend gewijzigd. Met namen het vervangen van de kozijnen en het toevoegen van grote dakkapellen betekent een ernstige aantasting van de beeldkwaliteit van deze huizen. In het bestemmingsplan Leiden Zuidelijke Schil is een lijst beeldbepalende panden opgenomen. De voorschriften verbonden aan deze lijst vormen één van de bepalingen die het bestemmingsplan beschermend maken in de zin van de Monumentenwet 1988. Het vaststellen van een beschermend bestemmingsplan is een wettelijke verplichting die voorkomt uit het voornemen van de ministers van OCW en VROM om Leiden Zuidelijke Schil aan te wijzen tot beschermd stadsgezicht. De panden Seringenstraat 1 t/m 61, Dahliastraat 3 t/m 8a en Hyacinthenstraat 11 t/m 15a zijn daarbij niet opgenomen in de lijst beeldbepalende panden. Gebouwen kunnen om zeer uitlopende redenen cultuurhistorisch waardevol zijn. De gemeente Leiden kent op dit moment twee instrumenten waarmee deze waarde kan worden onderkend en beschermd. Het eerste is aanwijzing tot gemeentelijk monument, het tweede is opnemen in de lijst beeldbepalende panden. Aanwijzen als gemeentelijk monument is het zwaarste instrument en gaat uit van een waarvolle bouwsubstantie waarbij zowel exterieur als interieur is beschermd. Fysieke wijzigingen van een onderdeel van het gebouw zijn dan ook in principe altijd vergunningplichtig. Uiteraard moet een dergelijke beperking van de	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		handelingsvrijheid van een eigenaar alleen worden opgelegd als daar goede gronden voor zijn. Deze aanwijzingscriteria zijn vastgesteld in de Nota Cultureel Erfgoed Leiden 2005. Opname in de lijst beeldbepalende panden geschiedt in die gevallen dat de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van belang is. Daarbij wordt gekeken naar o.a. gaafheid, architectonische kwaliteit en stedenbouwkundig belang. Deze criteria zijn eveneens vastgesteld in de Nota Cultureel Erfgoed Leiden 2005. Zaken als sociaalhistorische geschiedenis hebben hierin geen plaats gekregen. Uitgangspunt bij opname in de lijst beeldbepalende panden is handhaving van het bestaande pand. In geval dat technisch onmogelijk is of om andere zwaarwegende redenen ongewenst, dan wordt aangestuurd op terugbrengen van het bestaande aanzicht. We onderkennen dat het hanteren van deze twee gescheiden instrumenten beperkingen kent. Het systeem kent relatief weinig nuance. In het voorliggende geval van de panden aan de Seringenstraat, Hyacinthenstraat en Dahliastraat, heeft dit tot gevolg dat de panden naar onze mening niet in aanmerking komen voor de status van monument of beeldbepalend pand. Voor dat laatste speelt vooral de geringe gaafheid en de beperkte architectonische waarde een rol. De huidige raamkozijnen, deuren en dakkapellen vormen een ernstige aantasting van de architectuur. Daarnaast is, vooral als gevolg van de bezuinigingen tijdens de bouw, de	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		architectonische en stedenbouwkundige waarde van de panden beperkt. Zijgevels en kopgevels van de blokken zijn b.v. nauwelijks ontworpen. Daarom zijn wij van mening dat handhaving van de bestaande bouwsubstantie niet noodzakelijk is voor het handhaven van de historische kwaliteit van dit deel van de wijk. Wij onderschrijven zeker de sociaalhistorische waarde van de panden als exponent van de geschiedenis van de Leidse sociale huisvesting. Ook de stedenbouwkundige situatie waarin de tuinstadgedachte goed te onderkennen is, is waardevol. Bij een zuivere hantering van het huidige systeem kan dit echter opname in de lijst beeldbepalende panden niet rechtvaardigen. Het zou voor gevallen als dit inderdaad de voorkeur verdienen om te komen tot een systeem dat flexibeler is en meer nuances kent dan het huidige wel of niet aanwijzen tot monument of beeldbepalend pand. Zodoende kan er een mogelijkheid worden geschapen om in ontwikkelingen optimaal gebruik te maken van de diversiteit aan historische kwaliteiten die een wijk kan hebben. Daarom is besloten deze huizen niet als beeldbepalend op te nemen. Conclusie: Deze zienswijze dient niet ontvankelijk te worden verklaard gelet op het bepaalde in artikel 23 van de WRO in samenhang met artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht. Afgezien hiervan bestaat er ook geen reden om ambtshalve aan deze zienswijze tegemoet te komen.	
E			

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Thema: KAART 4 Professoren en Burgemeesterswijk (gedeeltelijk)		
E1	<i>Ingebracht door (32): Vereniging Professoren- en Burgemeesterswijk [REDACTED]</i> <i>NB deze zienswijze betrekking op locaties op kaart 5 en 6; dit wordt apart vermeld.</i> 1. Bestemmingsvoorschriften algemeen 1a. Rooilijnen en hoogten De wijkvereniging vindt de regeling in het plan voor de goothoogten en bouwhoogten nog steeds niet toereikend. Dat komt door een ongelukkige combinatie van de gothoogte en kapbepaling. Op de kaart is in veel gevallen ofwel de gothoogte dan wel de bouwhoogte niet of niet nauwkeurig voorgeschreven. Alleen een gothoogte is onvoldoende omdat de kapdefinitie zeer ruim is qua hellingsgraad (tot 75 graden toegestaan). Bovendien heeft de kap maar een oppervlakte van 40% van het gebouw te beslaan (waarom maar 40%?). Daarmee wordt, als een bouwhoogtebepaling ontbreekt, toegestaan dat voor die 60% nog een onbegrensd aantal bouwlagen mogelijk wordt, mits men boven de goot een meter terugspringt!. Door een zeer minieme aanpassing van de voorschriften: namelijk het veranderen in artikel 3, lid 1, van de woorden "dient een kap te worden gehandhaafd", door de woorden: "dient de bestaande kap te worden gehandhaafd.," zou de bescherming wel worden geboden. Voor bestaande gebouwen zonder kap dient op de kaart de maximale toegestane hoogte te zijn vastgelegd. Voor ontwikkelingslocaties dient zowel een gothoogte als hoogtebepaling te worden opgenomen.	Bestemmingsvoorschriften algemeen Rooilijnen en hoogten Dit onderwerp is door de wijkvereniging al eerder bij haar inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan naar voren gebracht. Het antwoord, dat in dat kader door ons is gegeven, geldt in grote lijnen nog steeds. Uit deze beschouwing halen wij nog het volgende naar voren. Een van de kenmerken van het plangebied is de verscheidenheid in kapvormen. Hieraan ontleent het gebied ook een deel van zijn charme. Voor een kap zijn 2 schuin hellende dakschilden vereist. Minimaal 40 % van het dakvlak dient afgedekt te worden door het niet horizontale gedeelte van dit dak gevormd door de schuin hellende dakschilden. Omdat de bepaling kennelijk voor verschillende interpretatie vatbaar is, zal de zin: <i>"De dakschilden dienen tenminste 40% van de horizontale projectie van het dak te bedekken."</i> vervangen worden. Er zal nu uitdrukkelijk in staan, dat het dakvlak voor tenminste 40 % door het niet horizontale gedeelte van de dakconstructie dient te worden afgedekt. De dakconstructie mag voor 60 % plat zijn. Boven het horizontale deel mag uiteraard niet verder worden gebouwd. Anders ontstaat er weer een nieuwe dakconstructie boven de maximaal toegestane gothoogte. Aan de wijkvereniging zal echter in zoverre tegemoet worden gekomen, in artikel 3, lid1, het woordje "<i>een</i> " wordt vervangen door "<i>bestaande</i>". Bestaande kappen bij niet beeldbepalende panden mogen wel vervangen worden, als deze nieuwe kappen passen in het straatbeeld. Als een bestaande kap wordt vervangen door een kap met een andere kapvorm is de algemene regel van toepassing, dat de kap niet meer dan	Planvoorschriften: Artikel 3 zal worden verbeterd.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	1b. bestemming tuin Binnen de woningbouwblokken hebben een aantal gedeeltes van achtertuinen opeens de bestemming "tuin" gekregen, waardoor er geen erfbebouwing geplaatst mag worden. Voorzover deze tuingedeeltes niet aan de openbare weg liggen, ontgaat ons daarvan geheel de logica. Als zo'n tuin een achterom heeft, mag de bewoner dus niet meer bij de achteringang van de tuin een berging neerzetten. Waarom mag er maar in een beperkt gedeelte van zo'n achtertuin een	3,50 m boven de goothoogte mag uitrijzen. Als gevolg van de inspraak is er al een bepaling toegevoegd aan artikel 3, dat de maximale hoogte van hoofdgebouwen zonder de status van monument of de status van beeldbepalend pand niet meer dan 3,5 m meer mag bedragen dan de op de kaart aangegeven maximale goothoogte bij toevoeging van een nieuwe kap. Middels een vrijstelling is eventueel een hogere kap tot maximaal 6 m toegestaan, mits een dergelijke hogere kap goed past in de betreffende straatwand. Verspreid door het plangebied bevinden zich diverse panden met hoge kappen. Het plan maakt het mogelijk, dat ook in nieuwe situatie een pand een hogere kap verrijst. De bepalingen over de kappen zijn ook op ontwikkelingslocaties van toepassing. Voorts zijn in bepaalde situaties slechts maximale bouwhoogtes aangegeven, bijvoorbeeld bij huizen zonder kap, waarvan verhoging met een kap ongewenst is. Bij vrijstelling geldt weer 3,50 m eis. De hoogtes op de kaart zijn niet op de cm nauwkeurig in het plan opgenomen maar in het algemeen op de meter afgerond. Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend, maar mag niet alles bevriezen. Zelfs binnen het beschermd stadsgezicht is er behoefte aan enige flexibiliteit. Dit onderdeel van de zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking door en paar verbeteringen in artikel 3 op te nemen. Tuin De aanwezigheid van vrij grote groen ingerichte achtertuinen is een kenmerk van een aantal delen in het plangebied. Deze tuinen worden beschouwd als een waardevol onderdeel van het beschermd stadsgezicht. Daarom verdienen deze tuinen ook de grootst mogelijke bescherming. Voorts is het in verband met de waterhuishouding nodig, dat er voldoende garanties zijn, dat deze gronden niet worden verhard of	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	berging komen? Wat zijn daarvoor de ruimtelijke ordeningsargumenten? Bovendien worden hierdoor vele bestaande bijgebouwtjes wegbestemd. Gaat u die aankopen? Zo niet dan hoort u ze niet weg te bestemmen. Ook dit punt kan overigens tot onnodige planschadeclaims leiden. 1c. bestemming wonen, erfbebouwing Doordat ze niet voldoen aan de strenge normen voor het percentage erfbebouwing, zijn een aantal aanbouwen en bijgebouwen wegbestemd. O.i. dient de bestaande erfbebouwing, voorzover deze met bouwvergunning is opgericht, positief te wordt bestemd. Conform vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is weg bestemmen alleen toegestaan als de gemeente van zins is de nieuwe bestemming te realiseren. 1d. bestemming wonen, dakterrassen Het wordt onbeperkt mogelijk gemaakt dakterrassen op aanbouwen te realiseren en deze te voorzien van een twee meter hoge afscheiding. Daardoor kan de hoogte van een aanbouw feitelijk met 2m toenemen, zodat deze gemakkelijk 6 m kan bedragen en bijgevolg de bezonning van naburige tuinen in aanzienlijke mate kan verminderen. In het geval van een lage afscheiding zal het gebruik van het dakterras de privacy van burens ernstig kunnen verminderen en geluidsoverlast doen toenemen omdat geluid van een dakterras veel verder draagt dan vanuit een tuin. De wijkvereniging pleit er daarom met klem voor deze vreemde en nieuwe regeling te schrappen voor zover het eengezinswoningen betreft. In een eventuele behoefte aan een dakterras in bijzondere situaties kan voorzien worden via een vrijstelling. 1e. bestemming verblijfsdoeleinden, kiosken De bloemenkiosk en het koffiehuis nabij de Hoge Rijndijk zijn niet op de plankaart opgenomen en niet positief bestemd. Het betreft permanente bebouwing. Voor de ondernemers biedt dat ook meer zekerheid, wanneer de kiosken positief worden bestemd. 1f. bestemming sport en recreatie	bebouwd. Deze overwegingen hebben een rol gespeeld bij de keuze voor tuinbestemming. De belangen van de bewoners zijn in deze regeling niet veronachtzaamd. In artikel 16.4 is voorzien in vrijstellingsregeling voor de oprichting van aanbouwen en bijgebouwen, zoals een fietsenberging binnen de tuinbestemming, waarbij het ook mogelijk is bestaande gebouwtjes e.d. te vervangen. Ten behoeve van het oprichten van specifieke tuinbergingen wordt de vrijstellingsbepaling verruimd. Erfbebouwing Voor zover aan- en bijgebouwen niet vallen onder de normen, geldt artikel 29, waardoor bestaande bouwwerken met afwijkende maten mogen worden vervangen. Overigens waren in de vigerende bestemmingsplannen gelijksoortige regelingen opgenomen. Bestemming wonen, dakterrassen De regeling voor de dakterrassen zal zodanig worden aangepast, dat de hoogte van balustrade of vergelijkbare afscheiding, aan de buitenkant en zichtbaar vanaf open ruimte niet hoger dan 1,20 m mag zijn. Verder zijn hier de regels van het Burenrecht uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Een regeling voor dakterrassen is in de huidige bestemmingsplannen gebruikelijk. De regeling voor dakterrassen wordt dus enigszins verfijnd, zodat dit onderdeel van de zienswijze in zoverre voor overname in aanmerking komt. Bestemming Verblijfsgebied kiosken De bloemen kiosk en het koffiehuis zullen alsnog positief worden bestemd in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze komt voor overname in aanmerking. Sport en recreatie In artikel 15.2.2 is uitdrukkelijk vermeld t.a.v. de uitbreiding bij het Trigon clubhuis, dat uitsluitend maatschappelijke voorzieningen ten dienste van de kinderopvang, onderwijs en aanverwante	Voorschriften: In artikel 16 zullen tuinschuren als aparte categorie, waarvoor vrijstelling kan worden verleend, worden genoemd. voorschriften De regeling in artikel 8 met betrekking tot dakterrassen zal worden verbeterd. Plankaart 6: De kiosken in de omgeving Burggravenlaan/ Hoge Rijndijk zullen aangeven worden op de kaart en krijgen de bestemming GD 4.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	De medebestemming “maatschappelijke doeleinden” is veel te ruim geformuleerd. In ieder geval voor Trigon en het Kasteel in het Roomburgerpark is dit in strijd met de door de gemeente gedane toezeggingen aan de omwonenden. Er zou alleen een medegebruik voor kinderopvang e.d. mogelijk worden gemaakt. Graag zien wij dit aangepast. 2. Specifieke ontwikkelingslocaties 2a. Algemeen Naar de mening van de wijkvereniging wordt met dit ontwerp bestemmingplan beoogd om elke plek in de wijk die maar vrij kan komen vol te bouwen met woningen. Alvorens daartoe over wordt gegaan zou er eerst goed geïnventariseerd moeten worden, welke andere behoeften er nog aan voorzieningen, zoals extra schoollokalen, ruimtes voor kinderopvang, groen- en speelruimte e.d. er nog in de wijk bestaan. Er dient bij nieuwe locaties daarom plaats te zijn voor voldoende groen en speelruimte. Met andere woorden: ‘vrijkomende ruimte’ in wijken, ook de onze, moet niet automatisch in zijn geheel een bebouwingsbestemming krijgen. In sommige locaties hebben B&W dit naar de mening van de wijkvereniging enigszins uit het oog verloren. Ook zouden er locaties voor toekomstige nieuwe ontwikkelingen open gehouden kunnen worden. Voor wat de woningen betreft, bestaat er in de eerste plaats grote behoefte aan woningen voor ouderen in de vorm van appartementen of kleine grondgebonden woningen met een tuintje. Deze woningen zouden ook geschikt zijn voor starters. Andere ouderen willen graag in de wijk naar aanpasbaar gebouwde appartementen met centrale voorzieningen. Wat dat betreft juichen we het plan voor dergelijk woningen bij de Lorentzhof toe.	jeugdactiviteiten, zoals de padvinderij zijn toegestaan. Naar onze opvatting zijn hiermee de maatschappelijke functies voldoende beperkt. De verwijzing in art. 15.1.1. sub b (bestemming sport en recreatie) naar artikel 10 (bestemming maatschappelijke doeleinden) van de voorschriften, kan beter vervallen, mocht dit de aanleiding voor de wijkvereniging zijn voor de ruimere interpretatie. In artikel 21.1.4, (bestemming groenvoorzieningen) dat van toepassing is op het Kasteel, is een gelijksoortige beschrijving opgenomen. Hier kan de verwijzing naar artikel 10 eveneens beter vervallen. Dit punt van de zienswijze komt hierdoor voor gedeeltelijke overname in aanmerking. 2. Specifieke ontwikkelingslocaties Algemeen De ontwikkelingslocaties bestaan voor het grootste deel uit herinvullingen van bestaande locaties. De locaties, waarvoor op kortere of lange termijn rekening wordt gehouden met nieuwe ontwikkelingen, betreft in algemeen nu ook al gebieden, die ingevuld zijn met bebouwing. Per locatie is afgewogen, welk programma ter plekke haalbaar en wenselijk is. Waar mogelijk is bij herinvulling met woningbouw ook voorzien in het reserveren van ruimte voor groen- en speelruimte. Per saldo is er geen groot verschil in bebouwingspercentages. Bij wijzigingen van bedrijvenlocaties ten gunste van woningbouw wordt ook voorzien in open ruimte voor de tuin, groen en speelgelegenheid. Stedelijke behoeftes worden mogelijk gemaakt. In de toelichting op het bestemmingsplan is in hoofdstuk 9.3 een korte samenvatting opgenomen van de gemeentelijke Woonvisie 2005. Daarin wordt ook ingegaan op de vertaling hiervan in het onderhavige bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn diverse mogelijkheden opgenomen voor de bouw van woningen, die geschikt zijn voor ouderen, zoals in de omgeving van de Lorentzhof, Lorentzschool en de Josephschool. In paragraaf 5.6 is ingegaan op de maatschappelijke voorzieningen en de	Voorschriften: in artikel 15.1.1.sub b vervalt de verwijzing naar artikel 10 bestemming maatschappelijke doeleinden.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	2b. Parkeren bij ontwikkellocaties Bij alle ontwikkellocaties is het parkeren nog niet adequaat geregeld. Er ontbreken verplichte concrete parkeernormen. Er wordt niet voorgeschreven of en hoeveel er op eigen erf geparkeerd moet worden. Er wordt niet voorgeschreven of een parkeergarage verplicht is. Goede intenties zijn er volop, maar daar hebben projectontwikkelaars geen boodschap aan. Ze stemmen hun aankoopprijs en calculatie zuiver af op formeel vastgelegde eisen, niet op anderszins geuite goede intenties. Als u een eis nodig vindt, moet u die dwingend opleggen. Volgens ons zijn duidelijke eisen nodig. Bij gewone appartementen en eengezinswoningen moet daarbij al uitgegaan worden van 1,5 á 2 auto's per woning. Kijk maar in de rest van de buurt en in Roomburg. 2c. Wijzigingsbevoegdheid garage Het Motorhuis op de hoek van de Hoge Rijndijk en de P.J. Blokstraat Als het terrein herontwikkeld wordt, dan zou er verplicht moeten worden dat er een achterom komt voor de woningen langs de singel en Blokstraat. De wijziging bevat nu onvoldoende ruimtelijk bescherming: • Er ontbreken bebouwingsafstanden tot andere bestemmingen. Er kan tot aan de grens van andere percelen gebouwd worden. Graag aansluiten bij de vorm en invulling van de rest van het bouwblok. • Het percentage "onbebouwde ruimte" van 40 % is te laag. Dat leidt	eventuele behoefte die er nog bestaat aan extra ruimte voor maatschappelijke voorzieningen in het plangebied. De totstandkoming van nieuwe woningen in het plangebied ligt voor diverse locaties voornamelijk in handen van woningbouwverenigingen, ontwikkelaars of van particulieren. Parkeren bij ontwikkelingslocaties In de voorschriften wordt vermeld, wanneer parkeervoorzieningen onderdeel zijn van de bestemming. In fysiek opzicht wordt dus realisering van een parkeervoorziening, waar dat speelt, geregeld. Het aantal parkeerplaatsen voor de verschillende voorzieningen en woningen wordt op basis van de Bouwverordening bepaald bij indiening van een bouw aanvraag. In het bestemmingsplan wordt slechts aangegeven in welke vorm en waar globaal parkeerplaatsen binnen de ontwikkelingslocaties dienen te worden opgenomen. De gemeentelijke Bouwverordening is van toepassing op het vereiste aantal parkeerplaatsen per locatie. Op het moment dat er bouwplannen worden ontwikkeld, wordt het vereiste aantal parkeerplaatsen berekend. Doorgaans worden hierbij CROW normen toegepast, tenzij daarvan kan worden afgeweken in verband met de doelgroepen, waarvoor de woningen worden gebouwd, de ligging van de nieuwe bebouwing ten opzichte openbaar vervoer e.d. In de toelichting, paragraaf 9.3. Gemeentelijk Beleid, wordt hierbij onder het kopje "Parkeerbeleidsplan" verder op ingegaan. Wijzigingsbevoegdheid garage het Motorhuis op de hoek Hoge Rijndijk en P.J. Blokstraat De wijzigingsbevoegdheid is in het plan opgenomen voor het geval het Motorhuis zal gaan verhuizen naar een andere locatie. Het gaat om een zeer grootschalige bedrijfsvestiging voor deze wijk. De wijzigingsbevoegdheid als zodanig levert geen rechtstreekse bouwtitel op. De punten, die de wijkvereniging aanvoert, zullen aan de orde komen in nog op te stellen wijzigingsplan. Er zal	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	wederom tot een grote verdichting. Graag stellen op 60% net als bij Colijn. - Ook is het niet wenselijk dat achter de bestaande woningen aan de Blokstraat gebouwd kan worden. De voorschriften sluiten dit niet uit, terwijl dat wel uw intentie lijkt. - Tot slot ontbreekt ten onrechte een hoogtebepaling bij het gedeelte langs de Hoge Rijndijk. 2d. Wijzigingsbevoegdheid Colijn Meubelen en het dierenweide op de hoek van de Verdamstraat en de Hoge Rijndijk Dit gebied bevat nu een meubelshowroom, woonhuis, parkeerplaatsen en een dierenweide. De wijziging voorziet in de bouw van woningen. De wijkvereniging pleit voor behoud van de dierenweide. Dit unieke stukje groen breekt de hoogstedelijke sfeer in de directe omgeving en herinnert aan de functie van de grond bij het ontstaan van deze wijk, namelijk weiland en is voor de buurt zeer waardevol. De wijzigingsbevoegdheid naar woningen bevat onvoldoende ruimtelijk bescherming: - Er ontbreken bebouwingsafstanden tot andere bestemmingen. Er kan tot aan de grens van andere percelen gebouwd worden. Graag aansluiten bij de vorm en invulling van de rest van het bouwblok. - Ook kunnen er langs de Verdamstraat gebouwen dwars op de Verdamstraat worden gebouwd. Dit past niet in	dan een nieuwe verkaveling van de locatie woeden gemaakt. Daarin zullen de afstanden tot de bestaande bebouwing worden vastgelegd. Het gebied is nu voor praktisch 100 % bebouwd. Een reductie met 40 % betekent toch meer openheid. Met name aan de kant van de Hoge Rijndijk, waar bebouwing voor gemengde doeleinden is toegestaan, is een intensievere bebouwing te verwachten, terwijl bij de woningen gedacht aan de P.J. Blokstraat meer plaats is voor tuin, groenaanleg en speelgelegenheid. Het wijzigingsplan zal hierover duidelijkheid verschaffen. Bij het opstellen van het wijzigingsplan worden ook de omwonenden betrokken. In dat stadium zal ook het maken van achterpaden aan de orde komen. In artikel 33.1.2 f. is een goothoogtemaat opgenomen langs de Hoge Rijndijk van maximaal 11 m ten behoeve van een kap is opgrond van het daarover bepaalde 3,5 m extra toegestaan. Dit onderdeel van de zienswijze komt niet voor overname in aanmerking. Wijzigingsbevoegdheid Colijn Meubelen Op de locatie van de dierenweide was het oorspronkelijk de bedoeling de meubeltoonzaal uit te breiden. De eigenaar heeft het terrein nu ingezaaid met gras en er enkele dieren op gezet. Dit wordt als een positieve bijdrage voor de buurt ervaren. Het stuk grond is echter wel bij het wijzigingsgebied III betrokken, zodat in de toekomst eventueel de Verdamstraat kan worden afgebouwd met eengezinshuizen met kap, zoals reeds is voorgeschreven voor de Verdamstraat in het vorige bestemmingsplan. In het eventueel te zijner tijd op te stellen wijzigingsplan zal echter ook ruimte geboden moeten voor tuin, groen en water. De mogelijkheid om een dierenweide met een bijbehorende stal op te nemen in het wijzigingsplan is uitdrukkelijk vermeld in artikel 33.1.3 van de planvoorschriften. Het wijzigingsplan is onderworpen aan een procedure, die beschreven staat in artikel 34 van de planvoorschriften. De procedure begint met een inspraakfase,	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	structuur. Ook geldt dan de kapbepaling niet meer. Wij nemen overigens aan dat dit niet de bedoeling is van B&W. • Een hoogtebepaling ontbreekt ten onrechte. Zoals eerder aangeven is een goothoogte bepaling onvoldoende. Voorts graag een verplichting voor een achterom en voor vergroting van de tuin van woningen aan de Rijndijkstraat. 2e. De locatie Lammenschansweg-Lorentzkade-Zoeterwoudsesingel De plannen voor de herinrichting van dit gebied zijn volgens de wijkvereniging een verrijking van de wijk. Zorgcentrum Lorentzhof krijgt mooie en moderne nieuwbouw, er komt een dienstencentrum met diverse functies, er komen woningen voor ouderen die van de Lorentzhof profiteren, Stichting De Bruggen kan uitbreiden en er komt sociale woningbouw langs de Lammenschansweg. Ook de uitwerkingsregels passen daarbij, maar zijn juridisch te onbepaald, waardoor er op bijna allerlei punten van afgeweken kan worden. Daarom hebben wij wel enkele verzoeken tot verduidelijking. • We zouden graag zien dat de doelgroepen van de woningen duidelijk worden vastgelegd. • Het hoofdgebouw van de stichting De Bruggen is ten onrechte uit de tekening verdwenen. Dit gebouw blijft volgens de toelichting immers bestaan en kan dan ook gewoon ingetekend worden. • De "historisch-karakteristieke	waarbij ook belanghebbenden kunnen reageren. Verder bestaat er de mogelijkheid in de ontwerp fase een zienswijze in te dienen. Dit betekent, dat dan op meer concrete plannen gereageerd kan worden en door de omwonenden punten ingebracht kunnen worden, zoals een achterom. Overigens is het onjuist dat de hoogte niet geregeld zou zijn. In artikel 33.1. 3 is een maximale goothoogtemaat opgenomen van 7 m en 8 m bij een gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening. Volgens het bepaalde in artikel 3 mag voor de kap hier maximaal 3,5 m bij geteld worden. Dit onderdeel van de zienswijze van de wijkvereniging komt niet voor overname in aanmerking. De locatie Lammenschansweg-Lorentzkade-Zoeterwoudsesingel In de eerste plaats merken wij op, dat de wijkvereniging in de zienswijze haar vertrouwen uitspreekt over de ontwikkeling van de plannen voor de Lotenzhof en omgeving. <u>Doelgroepen</u> In het bestemmingsplan worden niet de doelgroepen voor de woningen vastgelegd. Woningbouwvereniging Ons Doel zal de opdrachtgever zijn voor de woningbouw, die gedeeltelijk uit huurwoningen en gedeeltelijk uit koopwoningen bestaat. Wel zal worden vastgelegd, dat het te ontwikkelen blokje in aansluiting op de Zoeterwoudsesingel uitsluitend uit eengezinshuizen mag bestaan. <u>Het gebouw aan de Zoeterwoudssingel 33/34 van de Bruggen</u> Het hoofdgebouw van de Stichting de Bruggen zal in gedetailleerde vorm op de kaart worden aangegeven. Het pand krijgt een bestemming voor woondoeleinden. <u>Groenstructuur</u> De hoofdopzet van de inrichting van de ontwikkelingslocatie Lorentzhof staat inmiddels voldoende vast. Als gevolg hiervan kan ook de groenstructuur bij de vaststelling van het bestemmingsplan aangegeven worden op de kaart. <u>Doorzicht noord /zuid</u>	Plankaart 4 en artikel 24 van de voorschriften: Op de plankaart zal het gebied van de Lorentzhof e.o. in meer gedetailleerde vorm worden aangegeven met de bouwlocaties, groen, ondergronds parkeren, looproutes, toegangsweg en water. Artikel 24 zal hiervoor worden aangepast. Er zal aan het ontwikkelingsgebied een beeldkwaliteitsplan worden gekoppeld.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	groenstrook/tuinen” langs de sloot aan de Lorentzkade, niet alleen zuidelijk daarvan, maar ook noordelijk, dient gehandhaafd te blijven. Dat betekent dat nieuwbouw niet strak tegen de sloot aan zou mogen worden gezet. Dit kan het beste door hier de bestemming tuin of openbaar groen aan te geven. • De huidige inrichting van het gebied kent bewust een doorzicht van zuid naar noord. Dit wordt onder andere gestructureerd door de sloot die door het midden van het terrein loopt. Wij bepleiten dat deze karakteristiek wordt gehandhaafd. • Het bebouwingspercentage van het gehele terrein wordt nu gesteld op maximaal 65% met een uitloop naar 70%. Dit is, ook vergeleken met de huidige situatie, veel te hoog. Wij pleiten voor een bebouwingsvrij grondoppervlak van tenminste 40 à 50%, t.b.v. groenvoorzieningen, tuinen en water. • de grenzen van bebouwingsvlakken langs de rand van het terrein en hoogtebepalingen ontbreken, terwijl er nu al voldoende duidelijkheid is om die aan te geven.	In de meer uitgewerkte structuur blijft het noord/zuid gerichte doorzicht gehandhaafd. Er komt vanaf de Lorentzkade een voetgangerroute naar de Zoeterwoudsesingel. Het is echter niet mogelijk de huidige sloot hierbij te handhaven vanwege de realisering van ondergrondse parkeervoorziening en het dienstencentrum op de hoek Lorentzkade/Lammenschansweg. De bestaande stadssloot langs de ontwikkelingslocatie zal echter worden verbreed, terwijl er ook een nieuwe waterverbinding moet worden aangelegd vanwege de watercompensatie tussen deze sloot en de sloot langs de Cronesteinkade. <u>Het bebouwingspercentage</u> Toegegeven moet worden dat het bebouwingspercentage van 65 tot 70% hoog lijkt. In werkelijkheid zal het gebied zich minder dicht bebouwd manifesteren, omdat bij dit bebouwingspercentage ook het ondergronds bouwen is begrepen. Op maaiveld niveau is er groen- en tuinaanleg mogelijk bovenop de parkeerkelder. Er is hiernaast ook vanaf de Lammenschansweg een voetgangerroute van noord zuid route gepland. Deze route loopt langs het groengebied aansluitend aan huidige gebouw van de Bruggen aan de Zoeterwoudsesingel, waardoor het groen ook beleefd kan worden vanuit de wijk. <u>Begrenzing bebouwingsvlakken en hoogtes</u> Op de kaart zullen de bebouwingsvlakken worden aangegeven in meer uitgewerkte vorm, met in de planvoorschriften per bebouwingsenvelop nadere regels over de toegestane bebouwingsmassa en programmatische invulling. Ook zullen er hoogtematen worden aangegeven in het plan. Bestemming MD en W Lorentzschool (kaart 5) De woningbouwlocatie levert een bijdrage aan de behoefte aan woningen voor onder andere oudere doorstomers, conform de woonvisie en wens vanuit de wijk. Voor speelgelegenheid, inclusief het speelplein is daarnaast de vereiste ruimte gereserveerd. Het wonen nabij scholen wordt in planologisch opzicht	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	2f. Bestemming MD en W Lorentzschool We verwijzen naar ons beroep bij de rechtbank Den Haag tegen de twee woongebouwen. De essentie van onze reactie op dit project is dat wij ons geheel achter de nieuwbouw van de school scharen, maar dat de woningen volgens ons niet thuis horen op het schoolplein. Dit wordt hierdoor te klein en het kan leiden tot gebruiksproblemen. Wij pleiten voor een bestemming groen en speelruimte in plaats van woondoeleinden. 2g. Bestemming MD en W Josephschool aan de Oppenheimstraat Recent is een mooi schetsplan gepresenteerd voor het gehele terrein met een bouwplan voor een nieuwe Josephschool met een groot en geschikt schoolplein, en daarnaast een bouwplan voor een appartementengebouw langs de Oppenheimstraat. De voorschriften hebben B&W daar op aangepast. Tot ons genoegen hebben B&W in redelijke mate rekening gehouden met de ingediende inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan. 2h. Bestemming MD/W voor voormalig joods weeshuis / voormalig GGD-gebouw We zijn blij met de meest recente gemeentelijke voornemens voor dit gebouw, namelijk voor de kantoren van de Brijderstichting, een huisarts, fysiotherapie en een apotheek. We hopen daarbij van harte dat u ruimte zult inrichten voor de herdenking van de joodse slachtoffers in de Tweede Wereldoorlog. De medebestemming "wonen" lijkt ons niet meer nodig, en bovendien minder gewenst omdat er zoveel andere functies zijn die beter passen bij dit bijzondere gebouw. Het mede toestaan van bedrijfsdoeleinden (kantoren) of ateliers lijkt	juist zeer gunstig geacht uit oogpunt van sociale veiligheid. Locatie Oppenheimstraat (kaart 5) Het is verheugend te noemen, dat de wijkvereniging nu positief staat tegenover de inmiddels ontwikkelde nieuwbouwplannen voor deze locatie voor de school en appartementen. Hierbij is inderdaad rekening gehouden met de randvoorwaarden voor deze locatie volgens het ontwerp bestemmingsplan, zoals deze naar aanleiding van de inspraak in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. Van de kant van de omwonenden zijn er enkele zienswijzen ingediend inzake de herontwikkeling van deze locatie en het nieuwbouwplan voor de school. Bij de beantwoording van deze zienswijzen hebben wij uiteengezet, dat deze plannen geen onevenredig nadelig gevolg voor de omwonenden zullen hebben. Bestemming MD/W voormalig joods weeshuis /voormalig GGD-gebouw Het behoud van dit gebouw voor maatschappelijke functies staat voorop. Er is eventueel behoefte aan dergelijke functies te combineren met een woonfunctie. Binnen de bestemming MD/W is bijvoorbeeld ook een zorghotel mogelijk. Er is inmiddels een nieuwe functie voor het gebouw gevonden naast de functie die het vervult ten behoeve van de verslaafdenzorg. Het gebouw zal onderdak gaan bieden aan een gezondheidscentrum met een apotheek. Aangezien een apotheek ook gezien wordt als een vorm van detailhandel, is deze functie apart vermeld in de bestemmingsomschrijving voor het voormalig weeshuis. In dit bestemmingsplan is al elders voorzien in een ateliercomplex. Er is geen reden om de bestemming nog verder te verruimen of de woonfunctie te schrappen. Gymzaal Du Rieustraat (kaart 5) In de eerste plaats brengen wij het antwoord naar voren, dat in het kader van de inspraakreactie over dit onderwerp is gegeven. De wijkvereniging wil het gymlokaal behouden. Als dat niet doorgaat heeft de	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	ons een beter idee. 2i. Bestemming gymzaal Du Rieustraat De huidige gymzaal aan de Durieustraat wordt volop gebruikt door de Lorentzschool, de Josephschool en verschillende verenigingen. Wij pleiten er voor de gymzaal niet te slopen, maar te behouden en positief te bestemmen voor "S&R". Er zullen straks namelijk te weinig gymzalen in de wijk zijn na realisatie van de scholennieuwbouw in de wijk. Ook na de nieuwbouw van de Lorentzschool blijft de gymzaal nodig. De huidige gymzaal van de Lorentzschool wordt gesloopt en vervangen, maar krijgt geen extra capaciteit. Ook de Josephschool zal waarschijnlijk de gymzaal Durieustraat nodig houden. Het is voor beide basisscholen de enige uitwijkmogelijkheid. Andere gymzalen liggen te ver weg voor kinderen van groep 3 t/m 8. Waarschijnlijk zal het gebruik van de bestaande gymzaal aan de Du Rieustraat zelfs moeten toenemen. De gymzaal bij de Praktijkschool wordt eveneens gebruikt door veel clubs. Als de plannen voor woningbouw langs de Lammenschansweg en sportpark Trigon en een nieuwe Lorentzhof aan de Lorentzkade doorgaan, wordt dat gymlokaal gesloopt en niet vervangen. De wijk gaat er dus 2 gymzalen op achteruit, terwijl we toch steeds meer geacht worden te sporten en dat geldt helemaal voor kinderen, die vaak te weinig bewegen en te dik worden. Mocht u onverhoopt toch kiezen voor sloop, dan achten wij voor de vrijkomende ruimte een groenbestemming op zijn plaats. De huidige speelplek wordt heel veel gebruikt door vooral jonge kinderen uit de buurt. Uitbreiding met een meer algemene inrichting als openbaar groen sluit hier goed op aan. 2j. de Lammenschansweg Het groen hoort de bestemming openbaar groen te krijgen en niet een verkeers- en verblijfsbestemming. Het is toch niet de bedoeling de weg pal langs de huizen te leggen of al het groen te kappen en te	wijkvereniging liever groen op deze plek zonder extra woningen. Er bevindt zich nu al een speelplek van 600 m2 aan de Meij van Sreefkerkstraat. Na sloop van het gymlokaal wordt deze speelplek 2x zo groot. De vergrote speelplek zal direct op een veilige manier bereikbaar zijn vanaf de Du Rieustraat via een circa 3,5 breed en 25 m lang voetpad. Aan de woningen bestaat een grote behoefte aldus de gemeentelijke Woonvisie. De sloop van het gymnastieklokaal komt pas aan de orde na het gereed komen van de nieuwe Lorentzschool met een nieuw gymnastieklokaal. Dit zal dan dienen als vervanging van het huidige gymnastieklokaal. Voor de Josephschool is inmiddels ook een nieuwbouwplan ontwikkeld met een nieuwe gymnastiekzaal. Handhaving van de Gymnastiekzaal bij de Du Rieustraat hiernaast is niet haalbaar De nieuwe Gymnastiekzalen zullen in de toekomst ook verhuurbaar zijn voor sportclubs e.d. Lammenschansweg (kaart 4) De Lammenschansweg is bestemd voor verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen. De groene middenberm, die minimaal een breedte moet behouden van 10 m tussen de spoorbaan en de Lorentzkade wordt apart vermeld in artikel 19, lid 1 sub c van de planvoorschriften. Ook staan de bomenrijen apart aangegeven op de cultuurhistorische en bomen kaart. De bepaling zal echter ook aangevuld worden met een regeling over de instandhouding van de groene zijbermen. uitbreiding van de woning aan de Lorentzkade naast de schoolbegeleidingsdienst Het betreft het pand Lorentzkade15b Deze uitbreidingsmogelijkheid van de stadboerderij is naar aanleiding van een inspraakreactie van de Stichting de Bruggen in het bestemmingsplan opgenomen. In het inspraakrapport over het voorontwerp is hierover het volgende vermeld.	Voorschriften: Artikel19, lid 1 sub c, aanvullen met zinsnede over instandhouding zijbermen. Toelichting: Aanvullen met passage over uitbreiding Lorentzkade 15b

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	veranderen in parkeerplaats? Ook hier geeft het plan onnodig aanleiding tot planschade. Bovendien is de exacte aanduiding van de rijstroken van de Lammenschansweg nodig voor de Wet geluidhinder. 2k. uitbreiding van de woning aan de Lorentzkade naast de schoolbegeleidingsdienst Hier is voorzien in een verdrievoudiging van het bebouwde oppervlak en dat in een fraaie tuin die aan alle kanten van de openbare weg zichtbaar is. Wat is de ruimtelijke ordeningsreden voor het toestaan van dit bouwvolume, waarin meerdere nieuwe woningen passen? Op geen enkele andere plek in de wijk wordt bij een particuliere woning een dergelijke bouwvolume toegevoegd. In de toelichting wordt er geen woord aan gewijd. Is hier wellicht sprake van een onjuistheid op de plankaart? In een bijlage hebben we nog enkele technische opmerkingen bij de voorschriften, plankaart en toelichting opgenomen. Zeemanlaan 22 Tot slot willen wij reageren op de onderdelen “bomen” en de bestemming bedrijfsgebouw Zeemanlaan 22, a en b met directe omgeving, waarvoor wij verwijzen naar de reactie van Ad van der Waals, respectievelijk de werkgroep Zeemanlaan, welke beide als ingelast in deze zienswijze kunnen worden beschouwd.	“Uit bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat het complex tot 1959 inderdaad bestond uit een boerderij met stallencomplex. Er zal geen onevenredig afbreuk worden gedaan aan de omgeving, om met een uitbreiding van het gebouw in de stijl van deze overgebleven boerderij rekening te houden.” In de toelichting zal alsnog de beschrijving over de planontwikkelingen op de locatie Lammenschansweg, Lorentzkade, Zoeterwoudsesingel aangevuld worden op dit onderdeel. Zeemanlaan 22 Voor wat betreft de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van deze zienswijze van de betreffende werkgroep ad E7. Conclusie: De zienswijze van de wijkvereniging komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking en is daarom gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te achten. NB (zie ook de aanvullende zienswijzennota in verband met het uitwerkingsvoorstel voor ede locatie Lorentzhof e.o. B & W besluit van 8 september 2009)	
E2	<i>Ingebracht door (33): NS Poort Operationeel Vastgoed Management</i> NS gebouw Lammenschans Opgemerkt wordt dat de NS het Stationsgebouw verhuurd aan een ondernemer, die daar een shoarma zaak exploiteert. Verder wordt het voormalige Plaats kaarten kantoor gebruikt als wachtruimte voor reizigers, zoals voorheen. Hiermee wordt de sociale veiligheid bij het station Lammenschans bevorderd. In het ontwerp bestemmingsplan valt dit gebouwtje binnen de bestemming Spoorwegdoeleinden en mag het haltegebouw worden ingericht voor	NS gebouw Lammenschans De aanwezigheid van de winkel/horecaonderneming in het voormalige Stationsgebouw wordt zowel door bewoners als reizigers als een positieve invulling van dit gebouwtje ervaren. Dit gebruik van het gebouwtje op het enigszins geïsoleerd gelegen perron is uit het oogpunt van sociale veiligheid bijzonder gunstig. Het betreft een welkome voorziening voor reizigers en bewoners. In het bestemmingsplan zal daarom ook horeca categorie II worden toegelaten.	Voorschriften: in artikel 20.1 sub a zal binnen de bestemming spoorwegdoeleinden maximaal horeca categorie II zijn toegestaan in het spoorweg gebouw.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	detailhandel en ondersteunende horeca. Dit betreft maximaal horeca categorie I. Verzocht wordt om het huidige gebruik of een vergelijkbaar gebruik te kunnen continueren door het in het plan uit te breiden naar horeca categorie II.	Conclusie: Deze zienswijze komt voor overname in aanmerking en is daarom gegrond te achten.	
E3	<i>Ingebracht door: (34) Pro Rail, [REDACTED]</i> Correcties plankaarten 1 en 4 Van de kant van Pro Rail wordt de gemeente er op attent gemaakt, dat op plankaart 1 de spoorbrug nabij de Rijnzichtstraat de bestemming water heeft gekregen. Daarnaast ontbreekt op plankaart 4 de invulling voor de zuidelijke punt. Verzocht wordt aan beide plekken een bestemming voor spoorwegdoeleinden. Te geven.	Correcties plankaarten 1 en 4 De hiernaast verzochte correcties zullen worden aangebracht. Conclusie: Deze zienswijze komt voor overname in aanmerking en is daarom gegrond te achten.	Plankaart 1: spoorbrug bij Rijnzichtstraat opnemen binnen de bestemming spoorweg doeleinden. Plankaart 4: invulling zuidelijke punt aanbrengen.
E4	<i>Ingebracht door: (35) Woningstichting Ons Doel, [REDACTED] (35)</i> Uitwerkingsgebied Lorentzhof De Woningstichting Ons Doel treedt op als ontwikkelaar voor het uitwerkingsgebied Lorentzhof. Deze zienswijze heeft dan ook betrekking op de randvoorwaarden zoals vertaald in de uitwerkingsregels voor de locatie. Plankaart: Het uitwerkingsgebied Lorentzhof moet aangeduid worden met U:MD/W/GD in plaats van U:MD/ GD/P. Wellicht verdient het aanbeveling de aanduiding P of –P toe te voegen in verband met de eis van een gebouwde parkeervoorziening?	Uitwerkingsgebied Lorentzhof Plankaart Naar aanleiding van deze zienswijze merken wij het volgende. Ten tijde van de opstelling van het ontwerp bestemmingsplan bestond er nog grote onzekerheid over de invulling van de locatie Lorentzhof. Wel was er een keuze gemaakt voor een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten voor de locatie met een mogelijke vertaling daarvan in het bestemmingsplan. Dit was vastgelegd in de nader uit werken bestemming U:MD/W/GD volgens artikel 24 van de voorschriften. Deze zelfde bestemmingsaanduiding had ook op de plankaart moeten staan. Op 25 augustus 2008 is er tussen de betrokken partijen (Ons Doel, Lorentzhof, Ipse de Bruggen, Gemeente Leiden) overeenstemming bereikt over deze locatie. Hierdoor is het mogelijk geworden voor deze locatie meer gedetailleerde bestemmingen aan te geven, waardoor de	Kaart 4 en voorschriften: Het Uitwerkingsgebied zal vervangen worden op de kaart door gedetailleerde bestemmingen binnen het ontwikkelingsgebied.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Toelichting: paragraaf 5.7.2 (blz. 31) Parkeerrestrictie “invoeren van parkeerrestrictie in de schil is een voorwaarde” Bij realisering van een gebouwde parkeervoorziening op de locatie Lorentzhof is het in verband met de exploitatiebaarheid van de garage nodig dat in de omgeving van de garage het parkeerrestrictie regime wordt ingevoerd. <u>Paragraaf 8.1.1 (p51)</u> Hierin wordt gewezen op enkele mutaties in het aantal verblijfsplaatsen voor de verschillende categorieën cliënten van het zorgcentrum, Daarnaast is het programma van de Bruggen naar ongeveer 3600 m2 omlaag bijgesteld. <u>Stedenbouwkundige randvoorwaarden, blz. 52:</u> • De maximale hoogte van 14 m zal bij een aantal bouwdellen worden overschreden ten behoeve van bebouwing in 5 en 6 bouwlagen. • Voor de Lammenschansweg is gekozen voor een opbouw in bouwblokken, die daardoor een wand vormen. Deze wand is echter niet volledig gesloten. • Ons Doel acht het geen redelijke eis, dat de bestaande waterverbinding, die zal vervallen, vervangen wordt door een nieuwe waterverbinding. Deze wateroppervlakte kan worden gecompenseerd door toevoeging aan de bestaande sloten oost en zuid kant van de locatie. • Ook de wens om de	uitwerkingsbevoegdheid kan vervallen. In het vervolg van deze beantwoording gaan wij hier verder op in. Parkeerrestrictie De invoering van het parkeerrestrictie regime in het plangebied valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. <u>Paragraaf 8.1.1 (p51)</u> De aanpassingen in het programma zullen vermeld worden in de toelichting Het betreft o.a. het volgende: Nieuwbouw zorgcentrum Hiervoor is voorlopig het volgende programma opgesteld. 36 verblijfsplaatsen voor mensen met een psychogeriatrische aandoening 16 verblijfsplaatsen voor mensen met een somatische aandoening 10 tijdelijke opnameplaatsen 16 plaatsen dagverzorging Totaal aantal m²: circa 6.000 m² BVO voor circa 100 cliënten mogelijkheid voor extramurale zorg infrastructuur Dienstencentrum ten behoeve diverse maatschappelijke functies, zoals huisartsen, fysiotherapie, informatiepunt, kinderopvang, winkeltje, restaurant is circa 1500 m² BVO geraamd. <u>Stedenbouwkundige randvoorwaarden:</u> De ontwikkelingslocatie Lorentzhof zal in het ter vaststelling aan te bieden bestemmingsplan omgezet worden in een meer gedetailleerde invulling, waarbij per bouwenvolpe nadere randvoorwaarden zullen worden opgenomen over de hoogtes, de bouwmassa en de toegestane functies. Op de plankaart zal aangegeven worden, welke verschillende functies en hoogmaten per bouwblok zijn toegestaan. Daarbij zullen ook de hogere bouwdelen worden aangegeven zoals bij de hoek Lammenschansweg/ Lorentzhof. <u>water</u> In de uitgewerkte versie zullen de waterpartijen worden aangegeven, die ter compensatie worden gerealiseerd voor de huidige waterverbinding. Er zal nog	Toelichting: In paragraaf 8.1.1 zullen de meest actuele gegevens over het programma worden opgenomen.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	voetgangersverbinding tussen de Lorentzkade met de waterverbinding dwars door het plangebied is onmogelijk bij een ondergrondse parkeergarage. Milieuaspecten <u>Paragraaf 8.3.2 (p. 63)</u> De hogere grenswaarde is vastgesteld op 62 dB(A). Volgens het akoestisch onderzoek moet deze grenswaarde echter 63 dB(A) zijn. <u>Paragraaf 8.4 (p. 64)</u> Opgemerkt wordt, dat het eerste verkennende bodemonderzoek in opdracht van de gemeente heeft plaats gevonden. De conclusies zijn nog niet verwerkt in de tekst van de toelichting. <u>Paragraaf 12,1 (p. 80)</u> Ons Doel wil op de hoogte worden gehouden over de plannen voor het Trigon gebouw en de op grond van artikel 19, lid 2 WRO te starten procedure. Planvoorschriften: <u>Artikel 9 woondoeleinden</u> 9.3.2 (p. 18) De vraag wordt gesteld of er al rooilijnen c.q. bebouwingsgrenzen zijn vastgelegd in de uitwerkingsbevoegd voor de Lorentzhof? 9.3.3 De hoogte van een hoofdgebouw mag niet minder zijn 2 m lager ten opzichte van de maximale goothoogte. In de stedenbouwkundige opzet voor de nieuwe Lorentzhof zijn deze verschillen incidenteel groter, waar bouwblokken onderling worden verbonden dooreen plint. <u>Artikel 24 Uit te werken bestemming</u> 24.2.1 (p. 42) a. Verzocht wordt de reservering voor zorgvoorzieningen van 10.000 m² niet als minimale eis op te nemen, omdat daar nu al door de wijziging in de ruimte behoefte voor de Bruggen wordt voldaan. Er ontstaat dan meer flexibiliteit. B .De vraag is in het dienstencentrum, wijkservicecentrum ook functies, zoals	wel aangegeven worden, dat er een voetgangersroute tussen de Lorentzkade en Zoeterwoudsesingel blijft vereist. Deze route zal indicatief aangegeven worden op de kaart. Milieuaspecten De gegevens in de toelichting en de bijlagen zullen op het onderdeel milieuaspecten zo nodig worden geactualiseerd. De hogere grenswaarde van 62,5 dB(A) die is gemeten, valt onder de ontheffing van 62 dB(A), waarbij altijd afronding plaats vindt naar het dichtst bijzijnde even getal. Voor het woningbouwplan aan de Lammenschansweg zijn er in dit opzicht geen problemen. Trigon Dit betreft een beperkte uitbreiding bij de clubgebouwtjes van de korfbalvereniging ten behoeve van het creëren van accommodatie voor buitenschoolse opvang. De bouwvergunning is inmiddels verleend. Planvoorschriften In het stadium van het ontwerp bestemmingsplan is de locatie Lorentzhof ondergebracht in een nader uit te werken bestemming. Artikel 9 is daarom nog niet op de in het uitwerkingsgebied te realiseren woningen van toepassing. Zoals hierboven al is opgemerkt zal de ontwikkelingslocatie voor de Lorentzhof, nu er meer duidelijkheid is ontstaan over de invulling van de locatie niet meer als uitwerkingsgebied worden opgenomen in het bestemmingsplan. De regeling in artikel 24 wordt daarom vervangen. Het gebied wordt opgesplitst gedetailleerde bestemmingen, waarbij wel als eis zal worden opgenomen, dat er een beeldkwaliteitplan moet worden gemaakt, zodat een goede afweging kan worden gemaakt over de inpassing van de bouwplannen in de omgeving. Voor de bouwveloppen in het ontwikkelingsgebied zullen hoogtematen worden aangegeven op de plankaart. In het algemeen zullen nokhoogten worden aangegeven. De hoogtematen zullen worden gedifferentieerd. Er zal een in vervangende	Toelichting en Bijlagen: De milieuparagrafen en de bijlagen zullen worden gecorrigeerd.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	een pedicure, kapper, schoonheidsspecialiste, apotheek of klein buurtwinkeltje mogelijk zijn? d. de maximale goothoogte van 14 m is te weinig voor bouwblokken in 5 en 6 bouwlagen, die incidenteel zullen voorkomen in het stedenbouwkundige plan. h. Verzocht wordt om de voetgangersverbinding tussen de Lorentzkade en de Zoeterwoudsesingel dwars door het plangebied in combinatie met een waterverbinding te laten vervallen omdat dat niet mogelijk is vanwege de ondergrondse parkeergarage, n. De eis om een gesloten bouwwijze toe te passen is niet relevant voor de bestaande bebouwing aan de Zoeterwoudsesingel, die immers gehandhaafd blijft. Voorts levert deze eis problemen op voor de Lammenschansweg, waarbij ook geen sprake zal zijn van een volledig gesloten wand. Bijlage 3 Akoestisch onderzoek: 5.2: locatie 1: - Hogere grenswaarde vastgesteld op 62 dB(A). Waarom geen 63 dB(A)? In de immissie berekening in bijlage II wordt als maximale waarde 62,5 dB(A) genoemd. Bij locatie 1 wordt deze waarde omlaag afgerond, bij alle overige locaties wordt 0,5 naar boven afgerond! - Hogere grenswaarde is nu voor 100 woningen in drie lagen aangevraagd. We zullen hoger bouwen dan drie lagen. Heeft dat nog consequenties voor de vastgestelde grenswaardes? - De stedenbouwkundige modellen gaan uit van een meer open wand langs de Lammenschansweg, heeft dat nog consequenties voor de vastgestelde grenswaardes?	voetgangerverbinding moeten worden voorzien. De ontwikkelde visie voor de locatie gaat uit van een opzet met verschillende blokken in een stedenbouwkundig ensemble, waarbij zowel aan de straatzijdes, als naar het groen binnengebied interessante wanden ontstaan. Het daar in te richten parkje zal hierdoor ook waarneembaar zijn vanaf de Lammenschansweg en Lorentzkade, wat een verrijking betekent voor de wijk. Er komen verschillende wandelroutes door dit buurtparkje te lopen. Deze aangepaste stedenbouwkundige opzet is vertaald naar het thans vast te stellen bestemmingsplan. Bijlage 3 Akoestisch onderzoek In het Reken- en meetvoorschrift 2006, dat is toegepast voor het berekenen gevelbelasting vindt altijd een afronding plaats naar hele getallen. Hierbij vindt een afronding plaats naar het dichtstbijzijnde even geval. Dit heeft voor het onderhavige geval geleid tot afronding tot 62 dB(A). De overschrijding in werkelijkheid hiervan met 0,5 dB(A) levert dan voor de vergunningverlening geen probleem op. Open wand Nu er niet wordt uitgegaan van een geheel gesloten gevel aan de zijde van de Lammenschansweg zal het lastig zijn te kunnen voldoen aan de voorwaarde die de Provincie heeft verbonden aan het hogere waardebesluit: De geluidbelasting van de gevel mag ter plaatse van tenminste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet overschrijden. Dit komt er op neer dat (tenminste) een balkon of terras aan de geluidluwe zijde moet zitten. Als een woning geen geluidluwe zijde heeft (< 50 dB(A)) moet een oplossing gezocht worden. Dit kan bijvoorbeeld door afscherming of de realisatie van een afsluitbaar balkon. Het ziet er naar uit dat de woningen in de woonblokken geen achterzijde hebben	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Bijlage 4: Onderzoek luchtkwaliteit: 4. Ontwikkelingslocaties / Lorentzhof: Aantal woningen klopt niet, de huurwoningen worden niet genoemd.	die aan een buitengevel grenst. Voor de meeste van deze woningen zal niet direct aan de voorwaarde van de Provincie voldaan kunnen worden en zal dus bijvoorbeeld een afsluitbaar balkon of loggia als buitenruimte moeten dienen. Bijlage 4: Het aantal woningen genoemd in deze bijlage is gecorrigeerd. Conclusie: aan de zienswijze van Ons Doel wordt op diverse punten tegemoet gekomen, zodat deze zienswijze voor een belangrijk deel voor overname in aanmerking komt en daarom gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond is te achten. NB (zie ook de aanvullende zienswijzennota in verband met het uitwerkingsvoorstel voor ede locatie Lorentzhof e.o. B & W besluit van 8 september 2009)	
E5	<i>Ingebracht door :</i> (36) Margien en Pancras den Hollander, [REDACTED] Plankaart 4: perceel 8305 Beide bewoners van de Zoeterwoudsesingel zijn eigenaar van de percelen aangeduid met de (kadastrale) nummers 747, 8304 en 8305. Op de kaart is het perceel voor een deel aangegeven met een groene kleur en de aanduiding T. De achterste zuidelijke strook van dit perceel is geel gekleurd en gearceerd, waardoor het lijkt dat het bij de ontwikkelingslocatie Lorentzhof zou horen. Gevraagd wordt of dit de bedoeling is.	Plankaart 4: perceel 8305 Het door deze bewoners bedoelde strookje grond behoort bij de tuin van hun woonhuis Zoeterwoudsesingel. 32. Het is niet de bedoeling dit strookje te verwerven ten behoeve van de ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o. Het zal op de plankaart aan de tuinbestemming worden toegevoegd. Conclusie: Deze zienswijze komt voor overname in aanmerking. En is daarom gegrond te achten.	Plankaart: 4 Het perceel 8305 krijgt de bestemming voor tuin.
E6	<i>Ingebracht door:</i> (37) Express-shops, [REDACTED] (37) Horecafunctie kaarten gebouw Station Lammenschans Genoemde firma exploiteert het NS stationsgebouw bij Lammenschans. Het betreft een broodje / shoarmazaak met verkoop daarnaast van bescheiden supermarktwaren, waarvoor een vergunning is verleend met toepassing van artikel 17 WRO. De zaak is 1,5 jaar open en draagt in belangrijke mate bij aan de sociale veiligheid bij het Station. Er worden positieve signalen afgegeven door buurtbewoners. Voorts is ook van de zijde van de NS geconstateerd, dat	Horecafunctie kaarten gebouw Station Lammenschans Zoals bij de bespreking van de zienswijze 33 van de NS Vastgoed al naar voren is gebracht wordt de aanwezigheid van winkel in combinatie met een horecafunctie gunstig geacht uit oogpunt van sociale veiligheid. Daarnaast wordt het als een welkome aanvulling op voorzieningenpakket van de wijk ervaren. In het bestemmingsplan zal daarom worden opgenomen, dat ook detailhandel in combinatie met horeca categorie II is toegestaan.	Voorschriften; In artikel 20.1, sub a winkelondersteunende horeca in maximaal categorie II zijn toegestaan.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	de veiligheid en uitstraling van het station is verbeterd. Het gebouwtje valt volgens het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil binnen de bestemming spoorwegdoeleinden, waarbij de halte gecombineerd mag worden met detailhandel en winkelondersteunende horeca in maximaal categorie I. Verzocht wordt om het huidige gebruik ook in de toekomst te kunnen waarborgen de bestemming uit te beiden tot detailhandel met winkelondersteunende horeca categorie III.	Via de vrijstellingsbepaling opgenomen in artikel 31.1.7 is eventueel, als geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu, toestemming mogelijk voor horeca categorie III, waaronder een restaurant wordt verstaan. Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking en is daarom gedeeltelijk en gedeeltelijk ongegrond te achten.	
E7	<i>Ingebracht door: (38) de Werkgroep Zeemanlaan, [REDACTED]</i> Bedrijfsgebouw locatie Zeemanlaan 22/22a/22b en directe omgeving In deze zienswijze worden de volgende punten naar punten naar voren gebracht. <u>1. wijkgebonden functies</u> Het bedrijfsgebouw heeft in het ontwerp De bestemming Gemengde Doeleinden 2 (GD2) gekregen. Verzocht wordt aan de specifieke bepaling over de toegestane functies binnen het complex, toe te voegen dat uitsluitend detailhandelszaken in de non food sector en wijkgebonden dienstverlenende bedrijven zijn toegestaan, zoals ook in het vigerende bestemmingsplan Professoren- en Burgemeesterwijk is geregeld. <u>2. Bebouwingsmogelijkheid tuin</u> Opgemerkt wordt dat in de tuin van Zeemanlaan 22 al in een eerder stadium al bijgebouwen zijn aangebouwd, die meer dan 30 % van het tuinoppervlak beslaan. Verzocht wordt daarom voor het overgebleven stuk tuin het bebouwingspercentage van maximaal 15 % ten behoeve van bijgebouwen en aanbouwen uit te sluiten.	Bedrijfsgebouw locatie Zeemanlaan 22/22a/22b en directe omgeving In juridisch opzicht is het begrip wijk gebonden niet scherp omlijnd. Juist kleinschalige zaken in de levensmiddelenbranche hebben een wijkfunctie en zaken als een drogisterij, kantoorboekhandel/annex cadeauwinkel en bloemenwinkel hebben een wijkfunctie. Er zou dan overwogen kunnen worden minimaal een vrijstellingsbepaling toe te voegen voor kleinschalige detailhandel in de levensmiddelen sector ten einde de gebruiksmogelijkheden voor deze winkelruimten te verruimen. Dienstverlenende bedrijven hebben al gauw een wijkoverschrijdend karakter. De term wijkgebonden is daarom niet meer gehanteerd in het onderhavige bestemmingsplan. Wel is de oppervlaktebeperking voor de hiervoor bedoelde toegestane functies gehandhaafd. <u>2. Bebouwingsmogelijkheid tuin</u> De vrijstellingsbepaling, die voorziet voor het in beperkte mate bouwen binnen de bestemming tuin, is opgenomen in het plan is er voor bedoeld, om onder bepaalde voorwaarden toch mee te kunnen werken aan bebouwing in een tuin. Een van de voorwaarden is dat het niet mogelijk is de aanbouw of het bijgebouw te bouwen in een aangrenzende bestemming waarbinnen bebouwing is toegestaan. Deze voorwaarde zal beter omschreven worden, omdat deze ook betrekking heeft	Voorschriften: Artikel 11; uitbreiden met vrijstelling voor kleinschalige vestiging(en) in de levensmiddelen branche. Artikel 16.3.1, de vrijstelling om aanbouwen en bij gebouwen dient verbeterd te worden, zodat geen vrijstelling kan worden verleend voor een aanbouw, als reeds binnen de aangrenzende

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	<u>3. Begrenzing bebouwingshoogte</u> De bestaande bouwhoogtes zijn op kaart 4 mede als gevolg van de inspraakreactie vanuit de buurt aangegeven op de plankaart. Volgens de aanbevelingen behorende bij de planvoorschriften voor het eventueel toestaan van een gebouw met een kap of dakopbouw is opgenomen ten aanzien van het pand Zeemanlaan 22,22a,22b dat een verhoging met een kap kan worden toegestaan over een diepte van 10 tot het volume gelijk aan Lorentzkade 16. Dit klopt volgens de werkgroep niet. Het betreft nu een bedrijvenpand. Er zou daarom geen verhoging moeten worden mogelijk gemaakt. <u>4. Dakterrassen</u> In het bestemmingsplan uit 1998 is het gebruik van de daken als dakterras uitgesloten. Verzocht wordt dit in verband met de privacy opnieuw niet toe te staan. Groenvoorziening - Pastorietuin De bewonerscommissie acht het wenselijk, dat de pastorietuin, waar zich een waardevolle boomgroep bevindt, wordt	op situatie waarbij de aan of bijgebouwen al zijn gerealiseerd in deze aangrenzende bestemming. Het is niet de bedoeling dat er dan alsnog binnen de tuin kan worden gebouwd met een vrijstelling, omdat de bebouwingsmogelijkheden in de aangrenzende bestemming, in dit geval de bestemming GD 2 buiten het bebouwingsvlak, al zijn benut. Verder zal als een percentage van 15 % van de tuinoppervlakte toegevoegd worden aan de randvoorwaarden. Deze bepaling zal daarom worden verduidelijkt. Begrenzing bebouwingshoogte Op de plankaart zijn de huidige maximale bouwhoogten van het complex Zeemanlaan 22, 22a en 22b aangegeven. Deze bebouwing wijkt af van het concept van Kropholler voor deze locatie, waarbij eveneens als bij het huidige parochiehuus aan de Lorentzkade in bebouwing met een 10 m hoge kap was voorzien. Het is echter niet de bedoeling deze verhoging voor de huidige bebouwing toe te passen. De extra verhoging zal daarom alleen mogelijk gemaakt worden via een wijzigingsbevoegdheid bij algehele nieuwbouw. Dakterassen: In artikel 7.4 is een algemene regeling opgenomen t.a.v. dakterrassen opgenomen, waardoor op een aanbouw een dakterras mogelijk wordt gemaakt. Deze regeling is echter uitsluitend ten behoeve van de woonfunctie bedoeld. Op dit punt zal artikel 7.4 nog worden verduidelijkt. Los hiervan biedt het Burgerlijk Wetboek voldoende bescherming voor privacy belangen, zie boek 5, artikel 50, waarbij het wordt uitgesloten zonder toestemming van de betreffende burens een dakterras te hebben op een afstand binnen 2 m van het desbetreffende naburige erf. Het is niet toegestaan volgens artikel 7.4.2 een dakterras te realiseren op hoofdgebouwen of op daken van aanbouwen in meer dan twee bouwlagen dan wel deze daken als dakterras te gebruiken. Burgemeester kunnen slechts vrijstelling verlenen voor een hoger gelegen dakterras, mits de bezonning, en de privacy van aangrenzende of nabijgelegen gebouwen en open	bestemming is voorzien in een regeling hiervoor. Ook zal alsnog een percentage van maximaal 15 % worden toegevoegd. De aanbeveling voor verhoging van het complex Zeemanlaan 22,22a en 22b is alleen van toepassing bij vervangende nieuwbouw. Hiervoor zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in artikel 33.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	aangewezen als cultuur historisch waardevol. De boomgroep zou ook opgenomen moeten worden in de lijst van monumentale bomen. De bestemming tuin, die hieraan is toegekend in het ontwerp bestemmingsplan, waarbij ook bebouwing is toegestaan, biedt minder bescherming dan de bestemming volgens het bestemmingsplan uit 1998. Plantsoen Zeemanlaan Het plantsoen aan de Zeemanlaan dient als onderdeel van het Krophollerplan uit 1934 eveneens de status van "Cultuurhistorische Waarde" te krijgen. Bijlagen I, I2 en 5 De bomengroepen rond de Zeemanlaan en in de Pastorietuin dienen opgenomen worden in Bijlage I Lijst monumentale bomen. In Bijlage I2, lijst beeldbepalende panden, rijks- en gemeentelijke Monumenten ontbreekt het pand Lammenschansweg 40 a bestaande uit de Petruskerk. Verder staat het pand Zeemanlaan 22,22a-b ten onrechte vermeld als Rijksmonument in deze lijst. In Bijlage 5 Niet-woonfuncties is de omschrijving van de bestemmingen van Zeemanlaan 39,22 een 22a niet juist, terwijl de omschrijving voor nummer 22 ontbreekt.	terreinen niet in onevenredige mate worden aangetast. Groenvoorziening - Pastorietuin Het Pastoriegebouw is Rijksmonument. De tuin bij dit gebouw is als zodanig bestemd. De boomgroep is voorts aangegeven op de cultuur historische en bomenkaart. Op deze manier wordt de "cultuur historische waarde" in acht genomen in het bestemmingsplan. Bomen In de loop van 2009 zal, naar verwachting, de nieuwe bomenverordening in procedure worden gebracht. Aan deze verordening zal een lijst van monumentale en bijzondere bomen gekoppeld zijn die elke twee jaar geactualiseerd zal worden. De criteria voor de selectie van bomen zijn in de verordening opgenomen en na vaststelling van de verordening voor de hele gemeente gelijkloidend. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan zal de bomenverordening naast de voorschriften van toepassing zijn bij de bepaling t.a.v. het monumentale of beeldbepalende karakter van bomen. In de verordening zijn meer criteria opgenomen zoals de zeldzaamheid van de soort of het type, de meer dan normale ecologische betekenis, de bijzonderheid door zijn snoeiwijze, hoogte, dikte en reden van planten (gedenkbomen). De regeling opgenomen in het bestemmingsplan dient in dit stadium als voorlopige bescherming van het bomenbestand binnen het plangebied van de Zuidelijke Schil. Hierbij is het beeldkwaliteitsaspect een belangrijke overweging. Bijlage 5 zal worden geactualiseerd. Conclusie: Deze zienswijze komt gedeeltelijk voor overname in aanmerking. De regeling in artikel 16, 3.1. met en vrijstelling voor aanbouwen en bijgebouwen zal worden verduidelijkt. Ook is verhoging van het huidige pand Zeemanlaan 22,22a en b niet meer via een vrijstelling toegestaan, maar via een	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		planwijziging. De bijlagen worden, waar nodig, verbeterd. Deze zienswijze is daarom gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te achten.	
E8	<i>Ingebracht door: (nr.39)mevr. M.P.J. Bakker.</i> Uitbreiding van de bebouwing en bestemming van Trigon. Mevrouw Bakker maakt in haar zienswijze bezwaar tegen de verruiming van de bestemming sport en recreatie naar de bestemming algemene doeleinden voor de Trigon kantine. Hierdoor zouden de gebruiksdoeleinden nog ruimer kunnen worden dan alleen kinderopvangruimte als nieuw gebruik. Ook tegen het gebruik als kinderopvang bestaat bezwaar, omdat het sport complex nu al intensief wordt gebruikt door sportclubs, zoals regelmatig tot ongeveer 23.00 uur 's-avonds. Ook sporten er andere groepen, zoals de Brandweer. Ook wijst ze op de aanwezigheid op dit moment van de Lorentzschool en daarna van de Joseph school in deze omgeving. Kinderopvang en naschoolse opvang in de Trigon kantine betekent weer extra overlast in de wijk, wellicht ook tijdens de vakanties.	Uitbreiding van de bebouwing en bestemming van Trigon In het ontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met een uitbreiding bij het clubgebouw van de korfbalvereniging Trigon tem te beschikken over een ruimte voor naschoolse kinderopvang. Uitsluitend de volgende maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan: In de bebouwing toegestaan op mede voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden gelegen tegenover de Cronesteinkade, zijn uitsluitend maatschappelijke voorzieningen ten dienste van kinderopvang, onderwijs en aanverwante jeugdactiviteiten, zoals de padvinderij zijn toegestaan. De verwijzing in artikel 15.1.1 naar artikel 10 van de planvoorschriften met de ruime omschrijving vervalt echter. De kinderopvang vindt overdag plaats. Het gaat om groepen van maximaal 40 kinderen. Het betreft een voorziening ten dienste van de wijk. De afstand tot het pand Zoeterwoudsesingel 41a bedraagt circa 100 m, zodat ruimschoots aan de richtlijn om een afstand van 30 m in acht te nemen bij deze maatschappelijke voorziening ten opzichte van de omringende woningen ruimschoots wordt voldaan. Conclusie: De verwijzing in lid 15.1.1. sub b (bestemming sport en recreatie) naar artikel 10 (bestemming maatschappelijke doeleinden) van de voorschriften, kan beter vervallen, mocht dit de aanleiding voor deze wijkbewoonster zijn voor de ruimere interpretatie. Deze zienswijze komt dus voor gedeeltelijke overname in aanmerking. En is daarom gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te achten. NB (zie ook de aanvullende zienswijzennota in verband met het	Voorschriften: in artikel 15.1.1.sub b vervalt de verwijzing naar artikel 10 bestemming maatschappelijke doeleinden.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		<i>uitwerkingsvoorstel voor ede locatie Lorentzhof e.o. B & W besluit van 8 september 2009)</i>	
F	Thema: KAART 5		
F1	Ingebracht door; (40) Th.Weizenbach [REDACTED] School en woningbouwlocatie Oppenheimstraat De heer of mevrouw Weizenbach merkt op, dat de invulling volgens het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil voor wat betreft de locatie Oppenheimstraat voor de bewoners van de van Vollenhovenkade 1 t/m 15 in relatie tot licht, lucht en privacy nadeliger is dan de huidige situatie. Dit heeft gevolgen voor deze reclamant en zijn gezin. Het gaat hierbij om de volgende aspecten. t.a.v. de bouwhoogte: De hoogte van de bebouwing bedraagt volgens het huidige bestemmingsplan maximaal 12 m voor een strook grond langs de Oppenheimstraat en 7 m voor het binnengebied. In het nieuwe ontwerp zijn hoogtes opgenomen van 13,5 m voor een strook grond langs de Oppenheimstraat, 8 m voor het gedeelte van het binnengebied grenzend aan de achtertuinen van de woningen langs de van Vollenhovenkade en 6 m voor het terreingedeelte in de noordoost hoek (NB bedoeld zal worden noordwest hoek), waar zich het crèchegebouw van B4Kids bevindt. Daarnaast is in de voorschriften nog de mogelijkheid opgenomen dat over een oppervlakte van 900 m² van de hoogtemaat van 8 m kan worden afgeweken. Daarop is dan een hoogte toegestaan van 11,50 m ten behoeve van een derde bouwlaag. Deze dient echter wel op een afstand van minimaal 30 m verwijderd te blijven uit de achtergevels van de bestaande woningen in de omgeving van de school. Op de plankaart is deze oppervlakte echter niet aangegeven. Onduidelijk is daarom voor de bewoners van de Van Vollenhovenkade wat de invloed van de nieuwbouw met de maximale hoogtes	School en Woningbouwlocatie Oppenheimstraat Naar aanleiding van de inspraak over het voorontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil zijn de bebouwingsmogelijkheden van de locatie zodanig bijgesteld, dat de invulling beter is afgestemd op de omringende bebouwing en daardoor in principe niet nadelig voor de omgeving zal zijn. Bouwhoogte Voor de school is inmiddels een bouwaanvraag ingediend. Het bouwplan voldoet aan de randvoorwaarden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil. De plaats van het gedeelte van het gebouw, waar over een oppervlakte van 900 m² een hoogte van 11,50 m is toegestaan, dient dan ook in elk geval 30 m uit de achtergevels van de omringende woningen te blijven. De invloed van de hoogte op de lichtinval en privacy van de bewoners aan de Vollenhovenkade en de Meijerskade is binnen deze grenzen veilig gesteld. In de plannen wordt bij de situering van het hoogste gedeelte van de nieuwbouw rekening gehouden met de ligging van de omringende tuinen. Aan de zijde van de Meijerskade (met tuinen op het westen) zal de hoogte van 11 meter in het concrete bouwplan verder dan 30 meter van de achtergevel van deze huizen verwijderd zijn. Voor de woningen aan de Vollenhovenkade zal het hoge gedeelte ten noorden van de achtertuinen komen te liggen.	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	volgens het ontwerp-bestemmingsplan is voor wat betreft de lichttoetreding, privacy e.d. op hun woonsituatie. Het bebouwingspercentage: In het ontwerp bestemmingsplan is voor de locatie Oppenheimstraat een bebouwingspercentage opgenomen van 50 % tegenover 75 % in het voorontwerp, terwijl de locatie nu voor ca. 33% is bebouwd. In de noordwest hoek, waar zich de crèche bevindt, is een hoogte opgenomen van 6 m. Deze crèche blijft gehandhaafd. Reclamant is bevreesd, dat de ontwikkelingen zich voornamelijk zullen afspelen in het gedeelte, waar de nieuwbouw van de scholen plaats vindt. Hij vindt daarom dat het terreingedeelte waar zich de crèche bevindt ook bij de ontwikkelingen dient te worden betrokken. Over het gehele binnenterrein had dan met een bouwhoogte van 7 m kunnen worden volstaan. De afstand tot de bestaande woningen Dit onderdeel van de zienswijze is al hierboven bij de bespreking van de bouwhoogtes aan de orde gesteld. Op de plankaart is niet aangegeven op welke afstand de bebouwing met een bouwhoogte van 11,50 m zich bevindt ten opzichte van de woning van Vollenhovenkade 5. Het combineren van de onderwijsvoorziening met wonen en kinderopvang Reclamant plaatst ook kanttekeningen bij de op deze locatie toegestane woningbouw, bestaande uit de maximaal 25 appartementen langs de Oppenheimstraat. Hij vraagt zich af wat deze bijdragen aan de oplossing van de woningnood.	De belemmering van lichttoetreding door de nieuwbouw is op deze manier voor de omwonenden beperkt. Het bebouwingspercentage Voor de zuidelijke helft is nieuwbouw voor de school ontwikkeld inclusief 8 school/woningen aan de straatkant binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke Schil. Deze helft wordt dan voort circa 50 % bebouwd. Op het noordelijk deel van het binnenterrein bevinden zich nu een gebouw voor buitenschoolse kinderopvang en een kinderdagverblijf, terwijl aan de straatkant nog een verouderd schoolgebouw staat. Voor de beide gebouwen op het binnenterrein zijn nog geen plannen in voorbereiding. Het schoolgebouw zal worden afgebroken. Voor de straatkant is onlangs een bouwplan ontwikkeld ten behoeve van 16 woningen boven een parkeerkelder. Dit gedeelte van de locatie zal ook voor ongeveer 50 % bebouwd worden met langs de Oppenheimstraat hogere bebouwing tot 13,50 m. Het bebouwingspercentage van 50% achten wij verantwoord in deze omgeving. Afstand tot de bebouwing De afstand tot de bebouwing is in zoverre vastgelegd op de kaart door rondom het schoolterrein een strook grond tot tuin te bestemmen. Voor het hoogste gedeelte van de toegestane bebouwing is verder een afstand van minimaal 30 m ten opzichte van de achtergevels van de omringende bebouwing vastgelegd in artikel 10.3.9 van de planvoorschriften. Combinatie onderwijs, wonen, kinderopvang Het gedeelte van de geprojecteerde nieuwbouw van de Joseph school langs de Oppenheimstraat bestaat uit een begane grond met accommodatie voor buitenschoolse opvang en daarboven 8 schoolwoningen. Dit betreft in eerste instantie 8 schoollokalen. Als de lokalen in de verdiepingen niet meer nodig zijn, kunnen zij in de toekomst ingericht worden als woonruimte. Langs het noordelijk deel van de Oppenheimstraat is nieuwbouw voor een appartementengebouw met 16 woningen gepland. In Leiden is er een schaarste aan grond voor woningbouw. Daarom ,	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Noodzaak uitbreiding Verder is in het bestemmingsplan de noodzaak van de uitbreiding van de school niet aangetoond. Hij wist daarbij op de demografische ontwikkelingen, waarbij voor de komende 5 jaar, dus tot 2013, een afname van het aantal leerlingen in de basisschool leeftijd van 4 tot 12 jaar wordt geraamd. In de wijk Roomburg, waar wel veel nieuwe woningen zij of nog worden gerealiseerd komt verder een eigen zelfstandige school. Geluidsoverlast Verder vraagt hij zich af of er ten gevolge van de uitbreiding van de school geen toename van de geluidsoverlast voor de omwonenden zal plaats vinden. Het ontwerp bestemmingsplan bevat een akoestisch onderzoek voor het rail- en wegverkeerslawaai, maar er is geen inzicht in de extra geluidsproductie door uitbreiding van de school.	draagt elk bouwproject, hoe klein dan ook, bij aan de oplossing. De appartementen geven de oudere wijkbewoners ook de mogelijkheid door te stromen van een grondgebonden woning naar een gelijkvloerse woning in hun eigen wijk. Verder zullen de woningen zorgen voor enige sociale controle op het gebruik van het openbare gedeelte van het schoolplein aan de straatkant. Tenslotte heeft de gemeente Leiden van het Rijk de opgave om haar woningaanbod te vergroten door de bouw van 4.000 woningen in de periode 2005 – 2015 woningen in allerlei categorieën en eigendomsvormen. Noodzaak uitbreiding De huidige schoolgebouwen daterend uit de 50er jaren zijn uit bouwkundig en onderwijskundig oogpunt aan vervanging en modernisering toe. Het nieuwe gebouw is geschikt voor het aantal leerlingen van dit moment. Bijna alle leerlingen (75%) komen uit de wijk zelf. De leerling-prognose laat op korte termijn eerst nog een groei van het aantal leerlingen zien dat kan worden opgevangen in de schoolwoningen. Daarna loopt het aantal leerlingen weer terug naar het huidige niveau. Geluidsoverlast Het geluid ten gevolge van de aanwezigheid van de school veroorzaakt door stemmen van spelende kinderen e.d. valt niet onder de Wet Geluidhinder. Het installatiegeluid afkomstig van de school kan direct getoetst worden aan het zogenaamde Activiteitenbesluit. Overlast daarvan is altijd oplosbaar. Het grote schoolplein wordt verplaatst naar de Oppenheimstraat. Voor de van Vollenhovenkade is dat een verbetering. De afstand tot de woningen aan de oneven zijde van de Oppenheimstraat is voldoende. Feitelijk betekent dat voor wat betreft het geluid van de school alleen extra bouwkundige maatregelen nodig kunnen zijn voor de nieuwe woningen op het schoolterrein zelf. Hiernaast verdwijnt er ook nog een schoolgebouw langs de Oppenheimstraat. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voorovername in aanmerking en is daarom ongegrond te achten.	
F2	Ingebracht door: (41) de heer Dr. F.R.		

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Hoekstra en mevrouw mr. drs. Hoekstra Wagemans. [REDACTED] School en woningbouwlocatie Oppenheimstraat De heer en mevrouw Hoekstra maken in hun zienswijze bezwaar tegen in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling aan de Oppenheimstraat. Het gaat hierbij om de volgende punten. a. de toevoeging van de bestemming woondoeleinden aan de bestemming maatschappelijke doeleinden, als gevolg waarvan het schoolgebouw naar achteren wordt geplaatst richting achtertuinen Meijerskade. b. De voorgenomen te grote hoogte toegestaan aan de achterzijde van de locatie, omdat dit op onacceptabele wijze het zonlicht en uitzicht wegneemt vanuit hun woning aan de Meijerskade. c. De voorgenomen te kleine afstand van de achtergevel van de school tot hun achtertuin en achtergevel, wat nadelig is voor zon- en licht toetreding en nadelig is voor hun privacy. d. In het plan om een deel van het schoolplein direct langs de grens met hun achtertuin te situeren. Hierdoor zullen zij last hebben van schreeuwende kinderen e.d. Kinderen gebruiken nu al ten onrechte de brandgang achter hun huizen. e. Tenslotte zijn zij bevreesd voor schade aan hun huizen, die niet zijn onderheid, als gevolg van de bouwwerkzaamheden.	School en woningbouwlocatie Oppenheimstraat Naar aanleiding van deze zienswijze merken wij het volgende op. Ad a. De schoolgebouwen bevinden zich nu ook al voor een deel op het binnenterrein. De geplande nieuwbouw van de school bestaat voor een gedeelte uit schoolwoningen aan de Oppenheimstraat. Deze ruimten zullen in eerste instantie als leslokalen gebruikt worden en pas later, als er geen behoefte meer is aan deze lokalen als woonruimte. Ad b en c. De hogere bebouwing dient op een afstand van minimaal 30 m verwijderd te blijven. Door deze afstand zal de afname van de zon en lichttoetreding beperkt blijven. d. Het hoofdschoolplein komt aan de Oppenheimstraat te liggen. De overige buitenruimtes rondom de school zullen slechts door kleinere groepen gebruikt kunnen worden. Het geluid van spelende kinderen zal zich verder alleen tijdelijk voordoen. Dit geluid valt overigens net zoals het geluid van buiten spelende kinderen in het algemeen niet onder de Wet Geluidhinder. Ad e. Bij schade aan huizen t.g.v. bouwwerkzaamheden heeft de eigenaar recht op schadevergoeding. De schade aan omringende huizen wordt door de bouwer vergoed. Hiertoe sluit de gemeente een overeenkomst met de bouwer. Voordat de werkzaamheden beginnen wordt door de bouwer de toestand van de woningen in kaart gebracht/op foto's vastgelegd. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking en is daarom ongegrond te achten.	
	Ingebracht door: (42) mevr. A.M. van Eerden en de heer W.A. Bonekamp, [REDACTED]		

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
F3	School en woningbouw locatie Oppenheimstraat In deze zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen het toestaan van een bouwhoogte van 13,50 m op de strook grond gelegen binnen een afstand van 20 m uit de Oppenheimstraat. Deze bewoners van de Burggravenlaan verwachten daardoor vermindering van de zoninval in hun tuin. Ook vrezen zij aantasting van hun privacy. Een ander bezwaar betreft de toevoeging van de bestemming woondoeleinden. Hierdoor wordt de verkeers- en parkeerdruk in de omgeving alleen maar groter. Per appartement zouden er al gauw 2 auto's bij kunnen komen. Zij verwachten, dat er in de ondergrondse garage slechts één stallingsplaats per woning kan worden gerealiseerd, wat dus onvoldoende zou zijn.	In het kader van de ontwikkeling van een woningbouwplan voor het gedeelte plaatse van het af te breken schoolgebouw is al een vergelijkende studie gemaakt voor het verschil in zon en lichttoetreding bij de aangrenzende woningen langs de Burggravenlaan. Daaruit blijkt dat de situatie voor de woning Burggravenlaan 42 niet nadelig is. De privacy wordt verder beschermd in het Burgerlijk Wetboek bij het Burenrecht. Ten behoeve van de woningen zal in de eigen parkeerbehoefte moeten worden voorzien, waarbij uitgegaan wordt van een ondergrondse voorziening. In de ondergrondse kelder kunnen 32 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit aantal is volgens de in Leiden gehanteerde CROW normen voldoende voor de maximaal 25 toegestane woningen langs de Oppenheimstraat. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking en is daarom ongegrond te achten.	geen
F4	<i>Ingebracht door (43): F.P. Hartman,</i> School- en woningbouwlocatie Oppenheimstraat Deze zienswijze is gelijkkluidend aan de onder F1 besproken zienswijze van de heer of mevrouw Weizenbach, zodat naar deze samenvatting kan worden verwezen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze, verwijzen wij naar de beantwoording van de gelijkkluidende zienswijze van de heer of mevrouw Weizenbach. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking en is daarom ongegrond te achten.	
	<i>Ingebracht door : (44) Rinny E. Kooi en Ad van der Waals,</i>		
F5	Bomen Mevrouw Kooi en de heer van der Waals verwijzen in de eerste plaats naar hun reactie op het voorontwerp bestemmingsplan over de bescherming van de bomen. De lijst met te beschermen bomen zou onvolledig zijn en onjuistheden bevatten. Ook zouden er in het plangebied nog aanwezige bomen op de kaarten ontbreken, die voorheen wel op de kaarten waren aangegeven. Over een nieuwe verbeterde bomenlijst, die in de loop van 2008 zou worden gemaakt, kan nog niet worden beschikt. De nieuwe	Bomen In de loop van 2009 zal, naar verwachting, de nieuwe bomenverordening in procedure worden gebracht. Aan deze verordening zal een lijst van monumentale en bijzondere bomen gekoppeld zijn die elke twee jaar geactualiseerd zal worden. De criteria voor de selectie van bomen zijn in de verordening opgenomen en na vaststelling van de verordening voor de hele gemeente gelijkkluidend. Voor het plangebied van dit	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	begripsbepalingen onder de nummers 16 en 42 voor respectievelijk beeldbepalende bomen en boomstructuren en monumentale bomen voor niet op de kaart en in de lijst vermelde bomen achten zij nog ontoereikend, vanwege het beperkte aantal criteria, die dat zouden bepalen. Behalve de stamomvang, zijn ook de hoogte de omvang van de kruin en de plek van de boom bepalend voor het beeldbepalende karakter.	bestemmingsplan zal de bomenverordening naast de voorschriften van toepassing zijn bij de bepaling t.a.v. het monumentale of beeldbepalende karakter van bomen. In de verordening zijn meer criteria opgenomen zoals de zeldzaamheid van de soort of het type, de meer dan normale ecologische betekenis, de bijzonderheid door zijn snoeiwijze, hoogte, dikte en reden van planten (gedenkbomen). De regeling opgenomen in het bestemmingsplan dient in dit stadium als voorlopige bescherming van het bomenbestand binnen het plangebied van de Zuidelijke Schil. Hierbij is het beeldkwaliteitsaspect een belangrijke overweging.	
	Beschermd Stadsgezicht De indieners van deze zienswijze betreuren het ook dat in verband met het beeldbepalende karakter van het plantsoen tussen de Uhlenbeckkade en de Meijerskade met zowel uitzicht op het Gymnasium als het Rosarium het gebied van het beschermd stadsgezicht niet is uitgebreid.	Beschermd stadsgezicht Bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht van gebieden door het Rijk speelt het tijds criterium een belangrijke rol. De landelijke inventarisatie (waarop deze aanwijzing is gebaseerd) is verricht voor de periode tussen 1850 en 1940. Er is geen oordeel gegeven over de bebouwing van na 1940. De bebouwing in het betreffende gebied langs de Kanaalweg dat niet in het aanwijzingsvoorstel is opgenomen in beschermd stadsgezicht is van na 1940, m.u.v. de molen. De RACM heeft het voornemen om in de toekomst nog een inventarisatie te doen naar deze jongere tijdperiode, zodat uitbreiding van het beschermd stadsgezicht in wellicht nog zal plaats vinden. We onderkennen de stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied en hebben het daarom ook conserverend bestemd.	geen
	Speeltuin Kasteel Opgemerkt wordt, dat in tegenstelling tot hetgeen in de inspraaknota is vermeld, het gebouwtje van het kasteel is aangeduid met MD in plaats van G. In het verleden is de afspraak gemaakt de hoofdfunctie van het gebouw te relateren aan de speeltuin, ongeacht het gebruik ten behoeve van een kinderopvangorganisatie. Met de aanduiding MD wordt de deur opengezet naar een ander omvangrijker gebruik dan met de omwonenden is overeengekomen.	Speeltuin Kasteel De bestemming van het gebied van de speeltuin in het voorontwerp bestemmingsplan Sport en Recreatie (S+R) is gewijzigd in Groen (G) met de aanduiding speeltuin (sp), gelijk in de inspraaknota was aangegeven. Het gebouwtje heeft de aanduiding Maatschappelijke Doeleinden behouden. De toegestane functies zijn beperkt tot kinderopvang, onderwijs en aanverwante activiteiten en maakt dus geen omvangrijker gebruik mogelijk dan nu het geval is (art.21.1.4).	geen
	Joseph school		

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Tot hun genoegen constateren de indieners van deze zienswijze dat er voor het terrein aan de Oppenheimstraat met hun inspraakreactie op het voorontwerp rekening wordt gehouden en is het bebouwingspercentage teruggebracht tot 50 %. Weliswaar is met een percentage van 50 % het terrein zwaar belast, maar met inachtneming van afstanden en maximale hoogtematen ten opzichte van de bestaande woningen valt er mee te leven. Wel vragen zij zich af of het ook nog nodig is op dit terrein een appartementengebouw te realiseren of schoolwoningen. Zij pleiten er voor daarom voor de gehele locatie een MD bestemming aan te houden of als dat niet mogelijk is de woningbouw te beperken tot een strook grond langs de Oppenheimstraat. Autobox In hun inspraak reactie hebben reclamanten er op gewezen dat hun naast het woonhuis gelegen garage alleen met vrijstelling gebruikt mag worden als garage. De garage is echter nu aangeduid als autobox binnen de zone waar bijgebouwen zijn toegestaan met een gebruik beperkt tot garage, terwijl velen in de buurt de ruimte bij hun woning hebben getrokken, Verder is het ook niet mogelijk de garage van een opbouw te voorzien, wat onlangs is gebeurd in de buurt. Zij pleiten er voor een ander gebruik van de garage mogelijk te maken. Ook zou een ontheffingsmogelijkheid voor een opbouw opgenomen moeten worden.	Joseph school Het is verheugend om er kennis van te nemen, dat de aanpassingen voor de locatie Oppenheimstraat naar aanleiding van de inspraak positief zijn ontvangen. Combinatie school en woningbouw Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze, verwijzen wij naar de beantwoording hiervoor van de zienswijze de heer en mevrouw Weizenbach, waarin wij toelichten, wat het positieve effect is van de combinatie scholen met enige aanvullende woningbouw. Autobox In artikel 9.2.5 is bepaald, dat bijgebouwen uitsluitend uit een autobox mogen bestaan bij de aanduiding met “(a)autobox toegestaan”. Een ander gebruik als bijgebouw is hierbij echter niet uitgesloten. Verder brengen wij de vrijstellingsmogelijkheden in artikel 9.4.3 en 9.4.4. onder de aandacht, waarin mogelijkheden zijn opgenomen voor respectievelijk verhoging van aanbouwen en bijgebouwen met een kap en vergroting aanbouwen en bijgebouwen. Er kan dus al beschikt worden over een ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking en is daarom ongegrond te achten.	geen
F6	Ingebracht door: (45)de heer, P.J. Sebrechts en mevrouw F. Spijker, [REDACTED] School en woningbouwlocatie Oppenheimstraat Door de indieners van deze zienswijze was ook al een inspraakreactie over deze locatie op het voorontwerp bestemmingplan uitgebracht. De zienswijze is gericht tegen de bebouwingsmogelijkheden van de locatie Oppenheimstraat. Het bebouwingspercentage is weliswaar in het ontwerp teruggebracht van 75 % naar 50 %, maar in vergelijking met het vigerende plan met 35 % nog steeds te hoog.	School en woningbouwlocatie Oppenheimstraat De punten die in deze zienswijze naar voren worden gebracht worden gebracht ten aanzien van het bebouwingspercentage en de toegestane hoogtes zijn al door ons beantwoord bij de bespreking van de zienswijze van de heer of mevrouw Weizenbach, waarnaar wij dan ook verwijzen.	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Ook de toegestane hoogte die teruggebracht is van 9 naar 8 m, maar met een extra laag over 900 m² tot 11,50 m kan worden verhoogd, achten zij niet aanvaardbaar. Een maximale bebouwingshoogte voor 2 bouwlagen zou voldoende moeten zijn. Tuinmeubilair Verder zou een hoogte voor het tuinmeubilair van 2 meter (art.10.3.6) op de locatie van de St. Josephschool ook achter de voorgevellijn voldoende moeten zijn.	Tuinmeubilair Voor de hoogte van speeltoestellen (tuinmeubilair) is 2 meter niet altijd voldoende. Speeltoestellen op het binnenterrein mogen daarom een hoogte bereiken van 2,70 meter bereiken. Conclusie: Wij komen tot de conclusie, dat deze zienswijze niet voor overname in aanmerking komt en daarom ongegrond is te achten.	
F7	<i>Ingebracht door (63) de heer H.W. van Sandick, [REDACTED]</i> Fruinlaan 11 en omgeving <u>1. hoogtebepalingen</u> Naar de mening van de heer van Sandick is de bouwhoogte onvoldoende geregeld. Als gevolg hiervan mag er flink hoger worden gebouwd bij zijn burens. Voor de argumentatie en suggesties om dit te herstellen verwijst hij naar de zienswijze van de Professoren en Burgemeesterwijk. <u>2. hoogte gymzaal stedelijk Gymnasium</u> Ten onrechte is voor de gymzaal gelegen achter zijn achtertuin op de kaart een maximale hoogte aangegeven van 8 m. De werkelijke hoogte zou slechts 5 m bedragen. <u>3. weg bestemmen van de keuken</u> Standaard is buiten de bebouwingsgrenzen 35 m² erfbebouwing toegestaan. De bijgebouwen bij de woning Fruinlaan 11, bestaande uit een keuken, bijkeuken, garage en tuinschuur beslaan echter een oppervlakte van 76 m². Ook beschikken de garage en bijkeuken over een kap van circa 5	Ad 1 hoogtematen De hoogtematen zijn na de inspraakronde gecontroleerd en zo nodig aangepast en gewijzigd. Daarbij heeft wel een afronding plaatsgevonden, zodat nog een geringe flexibiliteit in stand is gelaten. Diverse panden in de Fruinlaan zijn beeldbepalend. Op grond van artikel 4 van de planvoorschriften zijn beeldbepalende panden beschermd. Vervanging van beeldbepalende panden is alleen mogelijk via een vrijstelling onder strenge voorwaarden, die zijn opgenomen in lid 4.2 van de planvoorschriften. Enige flexibiliteit is in verband hiermee gewenst. De maximale hoogtematen maken echter niet mogelijk, dat er extra bouwlagen kunnen worden gerealiseerd. Ad 2 hoogte Gymzaal Stedelijk Gymnasium In dit opzicht geven wij de heer van Sandick gelijk. De hoogte van de gymzaal is inderdaad lager dan 8 m. De hoogte van de gymnastiekzaal blijkt 6,60 m te bedragen dus evenmin 5 m. De hoogtemaat op de plankaart zal worden gewijzigd in maximaal 7 m. Ad 3 weg bestemmen van de keuken. De garage zal, omdat hij enigszins los staat van het woonhuis met een specifiek bebouwingsvlak worden aangegeven. De overige bebouwing valt binnen de bestemming woondoeleinden, buiten het	Plankaart:5 De hoogtemaat van de gymnastiek zaal van het Gymnasium zal van 8 m worden teruggebracht naar 7 m; De garage zal op de kaart als hoofdbebouwing met een goothoogte tot 3 m worden

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	m hoog. Verzocht wordt deze bebouwing, die niet past in het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil positief te bestemmen. PS. De heer van Sandick raadt de gemeente verder aan ontwikkelingslocaties slechts op te nemen in het bestemmingsplan, als voor de gemeentelijke kosten daar vooraf een overeenkomst is gesloten. Omdat kostenverhaal achteraf veel moeilijker is zonder baatbelasting.	bebouwingsvlak, waar erfbebouwing is toegestaan en de tuinschuur ligt binnen de bestemming tuin. De regeling in het nieuwe bestemmingsplan Zuidelijke Schil is overigens niet beperkter dan in het geldende bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt, waarin maximaal 20 m2 erfbebouwing is toegestaan en met vrijstelling maximaal 35 m2. De bijkeuken en keuken zijn niet weg bestemd. Er is ook een regeling in artikel 9.4.3 om aanbouwen en bijgebouwen te voorzien van een kap. De tuinberging valt binnen de bestemming tuin, waarop artikel 16 van toepassing is. Daarvoor is een vrijstellingsbepaling opgenomen. In deze bepaling zullen overigens tuinschuren, als aparte categorie worden vermeld. Conclusie: De zienswijze van de heer van Sandick komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking en daarom gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te achten.	aangegeven. Voorschriften: In artikel 16 zullen tuinschuren als aparte categorie, waarvoor vrijstelling kan worden verleend, worden genoemd.
G	Thema: KAART 6		
G1	<i>Ingebracht door: (46) de heer R.K. Onel.</i> Bouwhoogtes op de kaart Cobetstraat 1/1a en P.J. Blokstraat locatie Motorhuis. De heer Onel brengt de gemeente onder de aandacht dat de op de kaart aangegeven hoogtematen voor het pand Cobetstraat 1/1a niet juist zouden zijn. Direct grenzend aan het pand Cobetstraat 1 heeft het pand Cobetstraat 1a een bouwdeel met een hoogte van circa 13 m. Daarnaast heeft het pand een bouwdeel, dat is voorzien van een kap met een goothoogte van circa 8 m en daaraan grenzend een bouwdeel met een hoogte van circa 4 m . Voorts zou de hoogte van de bebouwing van het motorhuis op de kaart aan de P.J. Blokstraat een bouwhoogte gekregen hebben van 7 m, terwijl hiervoor in de tekst bij wijzigingsbevoegdheid voor de woningen sprake is van een goothoogte van maximaal 7 m.	Bouwhoogtes op de kaart P.J. Blokstraat /Cobetstraat Na controle blijkt dat de hoogtes van de verschillende bouwdelen van het pand Cobetstraat 1/1 a afwijken van de op de plankaart aangegeven hoogtes. Het bouwdeel van 13 meter hoog op de kaart bestaat uit twee gedeelten. Een klein ondiep deel grenzend aan nr 1 heeft een hoogte van 16 m en het overige gedeelte, dat van een kap is voorzien heeft een goothoogte van circa 11 m. Het deel, op de kaart, dat nu is aangegeven met een goothoogte van 8 m, heeft in werkelijkheid een hoogte van 4 m. De hoogtes zullen exacter op de kaart worden aangegeven gelet ook op het feit, dat het gaat om een beeldbepalend pand, waarvan plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst wordt aanbevolen. Voor wat betreft het andere punt merken wij op dat de bouwhoogte van de huidige bedrijfsbebouwing 7 meter bedraagt. Bij wijziging in woningbouw mag een goothoogte van 7 meter worden	Plankaart 6 Aanpassen kaart hoogtes Cobetstraat 1a

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		gerealiseerd langs de P.J. Blokstraat aansluitend op de bestaande woningbouw. Deze maat zal dan op het kaartje van het t.z.t. op te stellen wijzigingsplan kunnen worden gezet. Conclusie: Het gedeelte van de zienswijze dat betrekking heeft op de bouwhoogtes voor de locatie Cobetstraat 1a komt voor overname in aanmerking, het onderdeel dat betrekking heeft op de P.J. Blokstraat echter niet. Deze zienswijze is daarom gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te achten.	
G2	<i>Ingebracht door (47): Margoed BV, [REDACTED]</i> Wijzigingsbevoegdheid II locatie het motorhuis. In deze zienswijze wordt verzocht de voorwaarden voor wijzigingsgebied II, bestaande uit de locatie Hoge Rijndijk 5, waar het Motorhuis is gevestigd, aan te passen. De eigenaar van het perceel Margoed B.V. onderzoekt momenteel de mogelijkheid voor de vestiging van een winkelbedrijf op deze locatie, Volgens het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming Gemengde Doeleinden 2 langs de P.J. Blokstraat slechts toegestaan binnen een afstand van 40 m gemeten vanuit de Hoge Rijndijk. Het winkelbedrijf, dat zich mogelijk ter plekke wil vestigen, is van plan een ondergrondse parkeeroplossing te realiseren. Daarnaast onderzoekt het bedrijf de mogelijkheid van een inpandige bevoorradingsoplossing voor vrachtwagens. Hiervoor is het noodzakelijk dat de in artikel 33.2 met name sub a en b opgenomen voorwaarden worden aangepast, zodat vestiging van het winkelbedrijf mogelijk wordt. Voorts staat op pagina 57 van de toelichting vermeld, dat de werkplaats ter plaatse is beëindigd en is verplaatst naar de Vondellaan. Dit zou niet juist zijn, omdat de bedrijfsactiviteiten zullen worden voortgezet, totdat er overeenstemming is bereikt over een andere invulling, zoals voor bedoeld winkelbedrijf. Hiervoor zouden de randvoorwaarden moeten worden aangepast.	Wijzigingsbevoegdheid II voor de locatie van het Motorhuis In de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie van het Motorhuis is een programma voor een invulling met woondoeleinden en gemengde doeleinden opgenomen, dat bij een vertrek van dit bedrijf van deze locatie volgens de huidige inzichten op een verantwoorde manier haalbaar is. Naar aanleiding van de inspraakreactie van de kant van het Motorhuis is de omschrijving van de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie aangepast. <i>"a) De bepaling, waarin een maximaal aantal woningen wordt vermeld vervalt. Wel is de wijzigingsbevoegdheid toegespitst op realisering van de bestemming woondoeleinden op het gedeelte gelegen aan de P.J. Blokstraat 40 m vanaf de Hoge Rijndijk. De bepaling, dat maximaal 40 % van het gebied onbebouwd dient te blijven, is in principe gehandhaafd.</i> <i>b) Voor de zone gelegen binnen een afstand van 40 m uit de weggrens met de Hoge Rijndijk is een goothoogte van maximaal 11 m toegestaan met de mogelijkheid van een bestemming voor Gemengde Doeleinden, in het overige gedeelte een goothoogte van maximaal 7 , waarbij deze maximale goothoogte 8 m mag bedragen, voorzover de woningen opgericht worden boven een (gedeeltelijk) ondergrondse parkeervoorzieningen.</i> <i>c) Binnen de zone van 40 m uit de Hoge Rijndijk, is in afwijking van het bepaalde dat de locatie voor 40% onbebouwd dient</i>	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		<i>te blijven, maximaal 20% extra bebouwing toegestaan tot een hoogte van maximaal 5 m voor (gedeeltelijk) ondergronds parkeren, aanbouwen, bijgebouwen e.d.</i> <i>d) In het wijzigingsplan zal aangegeven moeten worden, hoe voor de omgeving rekening wordt gehouden met belangen als zon- en lichttoetreding, privacy en ontsluitingspaden."</i> Het winkelbedrijf, dat zich mogelijk op deze locatie wil vestigen, past niet binnen deze randvoorwaarden. Ook is nog niet, zoals voor het programma van de wijzigingsbevoegdheid, onderzocht of een dergelijke winkel van zodanige omvang in milieuhygiënisch opzicht (luchtkwaliteit, geluid) aanvaardbaar is, terwijl ook nog niet is aangetoond dat het verkeer voor een zodanige winkel nog op een aanvaardbare manier verwerkt kan worden op de Hoge Rijndijk, P.J. Blokstraat, Zoeterwoudsesingel en omgeving. Voor nieuwe ontwikkelingen blijft dan ook in dit stadium de wijzigingsbevoegdheid volgens het ontwerp als toetsbaar kader gehandhaafd. Naar ons is verteld, wordt de werkplaats nu voornamelijk voor autoverhuuractiviteiten gebruikt en niet meer voor reparaties. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking en is daarom ongegrond te achten.	
G3	<i>Ingebracht door: (48) A.H.F. Swaak, [REDACTED]</i> Bebouwing achterzijde Hoge Rijndijk nrs 90 en 94-96 (la Cucina) De heer Swaak wijst er op dat de bebouwing achter Hoge Rijndijk 90 en nrs.94-96 liggen in wijzigingsgebied II, waar minimaal 25 en maximaal 35 woningen zijn toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Als reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan is naar voren gebracht, dat In het wijzigingsgebied al 32 woningen zijn gerealiseerd. Dit zou betekenen dat er geen 6 nieuwe woningen bij kunnen komen, waarvan sprake is in het inspraakrapport. Er zouden dan niet meer dan 3 woningen bij mogen komen.	Bebouwing achterzijde Hoge Rijndijk nrs 90 en 94-96 (la Cucina) Door de heer Swaak is over deze locatie ook al een inspraakreactie naar voren gebracht. Deze wordt behandeld in het inspraakrapport, waarbij over de wijzigingsbevoegdheid de volgende uitleg is gegeven. <i>"In het bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt was een wijzigingsbevoegdheid voor woondoeleinden opgenomen die zich uitstreckte over de locatie Hoge Rijndijk, nummers 90 t/m 96 tot en met het Utrechtse Jaagpad de nummers 44 t/m 47 inclusief het tussengebied.</i>	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Nu is er al duidelijk sprake van een overbelasting, waardoor er veel parkeeroverlast is. Ten aanzien van de bebouwing achter nr. 90 zijn naar aanleiding van de inspraak nog wel een aantal verfijningen aangebracht op de plankaart, nl. dat 3 m uit de oostgrens en 25 m uit de grens met het Utrechtse Jaagpad een hoogte van maximaal 6 m wordt aangegeven. Voor de bebouwing achter Hoge Rijndijk 94-96 ontbreekt de bepaling, dat maximaal 6 woningen zijn toegestaan en op de plankaart zij geen verfijningen zoals eerder omschreven voor de achterzijde van Hoge Rijndijk 90. De heer Swaak maakt hiertegen bezwaar en verzoekt alsnog deze verfijningen aan te brengen.	<i>Er is voor een gedeelte van dit gebied een wijzigingsplan opgesteld. Op basis daarvan zijn o.a. de appartementen van Jachtzicht gerealiseerd.</i> <i>De bebouwing aan de Hoge Rijndijk 90 t/m 96, inclusief de achterbouw van La Cucina is niet opgenomen binnen dit wijzigingsplan.</i> <i>Volgens het geldende bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt valt het complex binnen de bestemming Gemengde Bebouwing 3, waarbij in de panden aan de Hoge Rijndijk 90-96 bovenwoningen verplicht zijn. Het gedeelte van het gebouw van la Cucina grenst niet direct aan de Hoge Rijndijk zelf, maar wordt dus wel beschouwd daarvan deel uit te maken. “</i> De woningen in de achterbouw behorende bij Hoge Rijndijk 94-96 zijn dus rechtstreeks toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Het wijzigingsplan is dus niet noodzakelijk om in die bebouwing woningen te realiseren. In het voorontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil is er eveneens voor gekozen in de verdiepingen woningen mogelijk te maken, omdat hierdoor een verbetering ten opzichte van de huidige situatie zal optreden. De omgeving van het binnenterrein zal hierdoor opknappen. Voor de woningen wordt in parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Gelet op de situatie ter plaatse, met al een behoorlijk aantal woningen in deze omgeving, achten wij het wel redelijk, dat er een grens wordt gesteld aan het aantal woningen dat op deze locatie kan worden gerealiseerd. Wij stellen daarom voor in artikel 11.2.6 van de voorschriften ook een maximaal aantal van 6 woningen op te nemen. De betreffende bepaling heeft betrekking op deze bebouwingsmogelijkheid in het binnengebied. Om te voorkomen, dat het bestemmingsplan te weinig flexibel wordt, zal hieraan nog wel een binnenplanse vrijstelling verbonden worden om dit aantal uit te breiden tot maximaal 8 woningen, mits in eigen inpandige parkeergelegenheid wordt voorzien. Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheid aan het	Voorschriften: Artikel 11 Gemengde Doeleinden, in lid 11.2.6 zal een maximum van 6 bovenwoningen worden opgenomen; voorts wordt een nieuw lid 11.4.7 toegevoegd ten behoeve van een uitbreiding tot 8 bovenwoningen.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
G4	<i>Ingebracht door (49): Eigenaren Jachtzicht Leiden, [REDACTED]</i> Bebouwing achterzijde Hoge Rijndijk nrs 90 en 94-96 (la Cucina) In deze zienswijze wordt er eveneens op aangedrongen -gelet ook op het gestelde in het inspraakrapport,(p. 9 en 88) het aantal woningen dat binnen de bestaande bouwmassa op het binnenterrein kan worden gerealiseerd vast te leggen op 6.	Utrechtse Jaagpad in het verlengde van het pand Hoge Rijndijk 90, is in het inspraakrapport het volgende naar voren gebracht. De mogelijkheid om woningen te realiseren boven het bedrijfspand aan het Utrechtse Jaagpad bestaat al volgens het huidige bestemmingsplan. Op de plankaart zullen echter nog wel enkele verfijningen van de hoogtematen van deze mogelijke woonbebouwing worden aangegeven met het oog op een goede inpassing in de nieuwe woonomgeving. Woningen passen beter in de inmiddels gegroeide situatie, waarbij deze bedrijvencluster aan het Utrechtse Jaagpad/ Hoge Rijndijk geleidelijk aan wordt omgevormd tot woongebied. Bij de ontwikkeling van een bouwplan zal ook een parkeeroplossing op eigen terrein door de initiatiefnemer van het bouwplan moeten worden aangegeven. Op de plankaart 6 voor het pand ongenummerd, gelegen in het verlengde van Hoge Rijndijk 90 zijn in het ontwerp gedifferentieerde maximale bouwhoogtes aangegeven, nl; van 10 m aan de voorkant langs het Utrechtse Jaagpad, van 6 m na 25 m vanaf het Utrechtse Jaagpad gemeten voor het gedeelte van het complex in het binnengebied en van 4 m voor een 3 m brede strook aan de oostkant van deze locatie. De verfijningen zijn dus wel aangebracht. Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking, nl. op het punt van het opnemen van een maximaal aantal woningen op de locatie achter Hoge Rijndijk 94-96. Deze zienswijze is daarom gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te achten. Bebouwing achterzijde Hoge Rijndijk nrs 90 en 94-96 (la Cucina) Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de bespreking van de zienswijze van de heer Swaak (G3), die ook betrekking heeft op beide locaties. Het aantal toegestane woningen zal in artikel 11.2.6 teruggebracht worden tot 6. Er is hierbij nog wel een vrijstelling opgenomen om het aantal woningen uit te breiden tot 8, mits er ten	Zie hierboven bij G3

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		behoefte van de woningen in eigen inpandige parkeergelegenheid wordt voorzien. Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking en is daarom gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te achten.	
			Zie hierboven bij G3
G5	Ingebracht door: (50) De heer of mevrouw E.J. Böttcher, [REDACTED] Bebouwing achterzijde Hoge Rijndijk nrs 90 en 94-96 (la Cucina) In deze zienswijze wordt naar voren gebracht, dat het bedrijfspand achter Hoge Rijndijk nr. 96 en het bedrijfsgebouw achter Hoge Rijndijk nr. 90 binnen wijzigingsgebied II zijn gelegen, zoals dat is aangegeven op de kaart van het geldende bestemmingsplan. In het pand achter nr. 96 zouden 6 extra woningen ten er plaatse van het bedrijfsgebouw achter nr. 90 15 extra woningen gerealiseerd kunnen worden. In het wijzigingsgebied zijn echter maximaal 35 woningen toegestaan. Door reclamant was hierop al gewezen in zijn reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan. In het inspraakrapport is vervolgens aangekondigd, dat de plankaart voor de bebouwingsmogelijkheid achter nr. 90 zodanig wordt verijnd, dat op een afstand van 3 m uit de oostgrens en 25 m uit de grens met het Utrechtse Jaagpad een maximale hoogte van niet meer dan 6 m is toegestaan. In het ontwerp bestemmingsplan is echter geen bepaling opgenomen, dat in de bebouwing achter nr. 96 niet meer dan 6 woningen zijn toegestaan.	Bebouwing achterzijde Hoge Rijndijk nrs 90 en 94-96 (la Cucina) Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de bespreking van de zienswijze van de heer Swaak (G3), die ook betrekking heeft op beide locaties. Het aantal toegestane woningen zal in artikel 11.2.6 teruggebracht worden tot 6. Er is hiernaast nog wel een vrijstelling opgenomen om het aantal woningen uit te breiden tot 8, mits er ten behoeve van de woningen in eigen inpandige parkeergelegenheid wordt voorzien. De verfijningen van de bouwhoogten van de locatie aan het Utrechtse Jaagpad achter Hoge Rijndijk nr. 90 waren al vastgelegd op de plankaart van het ontwerp - bestemmingsplan. Dit gedeelte van de zienswijze komt daarom niet voor overname in aanmerking. Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking en is daarom gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te achten.	Zie hiervoor bij G3
G6	Ingebracht door: (51) Mevrouw M.A. Mathot [REDACTED] en 30 andere medeondertekenaars Bebouwingsmogelijkheid voor het perceel Kanaalstraat 2a De bewoners in de omgeving van het perceel Kanaalweg 2a brengen naar voren, dat het pand Kanaalstraat 2a in het huidige bestemmingsplan voor de Rijndijkbuurt van 17 januari 1995 is aangewezen voor	Bebouwingsmogelijkheid voor het perceel Kanaalstraat 2a Volgens het huidige bestemmingsplan valt de locatie Kanaalstraat 2a binnen de bestemming woondoeleinden. Overigens zal de situatie in vergelijking met het huidige bestemmingsplan alleen	Plankaart 6: de hoogtes aanpassen voor het perceel Kanaalstraat 2a, door voor de achterbebouwing een goothoogte op te nemen van maximaal 3,5 m

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	winkel/kantoor. In het ontwerp - bestemmingsplan voor de Zuidelijke Schil blijkt deze bestemming gewijzigd te zijn in de bestemming GD 2. Deze bestemming laat woonruimte/horeca/detailhandel toe. Wonen is zowel op de begane grond als in de verdieping toegestaan. De goothoogte mag aan de Kanaalstraat maximaal 6 m bedragen, terwijl de goothoogte van de achterbouw maximaal 4 m mag bedragen. Deze bebouwing betekent een vermindering van de zonlichttoetreding voor de panden Hoge Rijndijk 67 t/m 75. Hiertegen bestaat verder bezwaar vanwege de ramen in de te bouwen woonlagen met rechtstreeks uitzicht in de aangrenzende tuinen aan de Hoge Rijndijk, Hartmanstraat en Goeiestraat.	maar verbeteren. Daarin valt de locatie binnen de bestemming woondoeleinden met de nadere aanduiding WK. Deze nadere aanduiding betekent, dat op deze locatie behalve woningbouw op de begane grond ook detailhandel met daaraan verbonden een ambachtelijk bedrijf, een dienstverlenend bedrijf of galerie is toegestaan. Voor deze locatie is verder verzuimd een hoogtemaat op te nemen in het vorige bestemmingsplan, zodat op deze locatie alleen de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing is. De Bouwverordening laat langs de Kanaalstraat ook een hoogte toe van twee bouwlagen met een kap. De bestemming GD2 is vergelijkbaar met de bestemming volgens het geldende bestemmingsplan. Hierbinnen zijn op de begane grond ook de genoemde niet woonfuncties toegestaan. Om deze reden is de betreffende bebouwingsmogelijkheid niet apart besproken. Ook volgens dat bestemmingsplan is nieuwbouw mogelijk. Wonen op de verdieping is in het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil alleen langs de Kanaalstraat toegestaan. Op de plankaart is een hoogteverschil aangegeven met een stippellijn tussen het 7 m diepe gedeelte langs de Kanaalstraat en het achterste gedeelte, dat doorloopt tot aan de garageboxen. Voor de mogelijkheid van ramen in de zijmuur is het Burenrecht uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Het bestemmingsplan kan hiervoor geen regels geven. De goothoogte van 6 m is alleen opgenomen langs de Kanaalstraat. Voor het achterste gedeelte is een goothoogte opgenomen van 4 m. Deze goothoogte zal nog verlaagd worden tot 3,50 m en ook worden opgenomen voor een strookje grond van 3m breed, dat grenst aan de achtertuin van het pand Hoge Rijndijk. Voor het pand Kanaalstraat 2a zal voorts een schuine kap verplicht worden gesteld aan de zijde van het perceel dat aan de panden Hoge Rijndijk 67, 69 en 71 grenst. Het pand Kanaalstraat 2a ligt ten zuiden/zuidwesten van de tuinen van de panden aan de Hoge Rijndijk. Nu aan de zijde van de tuinen een schuine kap is	en voor het strookje grond ter breedte van 3 m grenzend aan de achtertuin van Hoge Rijndijk eveneens deze goothoogte op te nemen. Voorschriften: In de planvoorschriften zal voorts in artikel 11.3.9 een bepaling worden opgenomen, waardoor de bebouwing toegestaan op de locatie Kanaalweg 2a op de grens met de achtertuinen aan de Hoge Rijndijk 67 t/m 71 uitsluitend mag worden voorzien van een kap met schuin hellende kaphelling van maximaal 45 graden. Plankaart 6 i. bij het voor Gemengde Doeleinden bestemde pand Kanaalstraat 2a aan de kant van de Goeiestraat over een diepte van 8 m in plaats van een maximale goothoogtemaat van 3,5m een maximale bouwhoogte aangeven van

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Tijdens de bouw wordt overlast verwacht en gevreesd voor beïnvloeding van de grondwaterstand vanwege de aanwezigheid van restanten van twee voormalige sloten onder het pand Kanaalstraat 2a. De bewoners vermoeden een bodemvervuiling onder het pand Kanaalstraat 2a, waarin van 1900 tot ongeveer 1965 een loodgieterwerkplaats aanwezig is geweest. Ook verwachten zij verkeersoverlast van geparkeerde auto's tijdens de bouw en na de voltooiing daarvan. Er geldt verder een parkeerverbod ter hoogte van de doorgang Hoge Rijndijk 65 en Kanaalstraat 2a in verband met de bereikbaarheid van de buurt voor de Brandweer. De bewoners wijzen er voorts op dat deze bebouwingsmogelijkheid nergens apart wordt besproken, zoals alle andere locaties waarbij er uitgebreid onderzoek is gedaan en waar speciale bepalingen aan zijn gewijd. Ook ontbreekt de locatie in de bedrijvenlijst.	vereist met een helling van maximaal 45 graden, zal de invloed op de bezonning in de tuinen van de panden aan de Hoge Rijndijk gering zijn. Blijvende schade aan huizen door de bouw wordt door de bouwer vergoed aan de eigenaren van panden in de omgeving van de bouwplaats. Hiertoe moet de bouwer de situatie van voor de bouwactiviteiten vastleggen. Ook de invloed van de bebouwing op de grondwaterstand komen dan aan bod. Er is bij de Milieudienst West-Holland geen bodemonderzoek bekend van deze locatie. Ook verwacht deze dienst geen verontreiniging op basis van historisch gebruik (loodgieter). In het kader van het bestemmingsplan behoefde geen bodemonderzoek te worden verricht omdat het geen ontwikkelingslocatie is. Als echter in de toekomst in de grond geroerd wordt en er is sprake van herontwikkeling of nieuwbouw, dan is bodemonderzoek in het kader van een bouwvergunning noodzakelijk. Tijdelijke overlast tijdens de bouw komt niet voor vergoeding in aanmerking. Het parkeerverbod ter hoogte van de doorgang in verband met de bereikbaarheid van de huizen voor de hulpdiensten wordt niet door het bestemmingsplan opzij gezet. Het parkeerverbod kan alleen door een verkeersmaatregel worden veranderd. Zoals hiervoor al is opgemerkt, is deze locatie niet besproken als ontwikkelingslocatie, omdat sprake is van continuering van het voorgaande bestemmingsplan. Conclusie: Deze zienswijze komt voor het grootste deel niet voor overname in aanmerking. Door enkele verfijningen bij de maatvoering wordt ten dele aan de bezwaren in de zienswijze tegemoet gekomen. Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking en is daarom gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te achten. Naar aanleiding van de behandeling van de zienswijzen in de raadscommissie voor Ruimte en Bereikbaarheid d.d. 16-04—9 en 14-05-	3,5m. (zw). W44a

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		09, wordt alsnog voorgesteld aan deze zienswijze in belangrijke mate tegemoet te komen.	
G7	<u>Ingebracht door: (52)</u> Erven J.C. van Ulden-Verhoeff, [REDACTED] Hoogte nieuwbouw Utrechtse Jaagpad De Erven Van Ulden-Verhoeff zijn eigenaar van het perceel Hoge Rijndijk 90 en 90 A t/m F, dat uitkomt op het Utrechtse Jaagpad (kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie M, nummers 463 voorgedeelte en 7483 achtergedeelte) In een op het voorontwerp ingebrachte inspraakreactie is verzocht om de zelfde bouwhoogte als in het geldende bestemmingsplan op te nemen voor de potentiële nieuwbouw van appartementen op deze locatie van 10 m. De bouwhoogte op deze locatie is in het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd maar nog niet in overeenstemming met de wensen van deze reclamant. Aan het Utrechtse Jaagpad is de maximale bouw hoogte gewijzigd in 10 m, maar vanaf 25 m uit de grens met het Utrechtse Jaagpad is een hoogte opgenomen van 6 m en aan de zijkant over een smalle strook van circa 3 m een hoogte van 4 m Voorts is voor de bebouwing in de achterbouw in plaats van een maximale goothoogte van 8 m nu een maximale bouwhoogte opgenomen van 8m bij de bestemming GD4, terwijl in de inspraakreactie al was verzocht voor de achterbouw ook uit te gaan van 10 m.	Hoogte nieuwbouw Utrechtse Jaagpad Hieronder volgt het standpunt, dat wij hebben ingenomen naar aanleiding van de inspraakprocedure over deze locatie. "De hoogte van het gedeelte van het gebouw Utrechtse Jaagpad achter Hoge Rijndijk 90 A t/m F, volgens het geldende bestemmingsplan is uitgangspunt voor deze locatie. Het betreft een maximale bouwhoogte van 10 m. Er zijn echter wel enkele verfijningen gewenst in verband met de aanwezigheid van diverse woningen in de omgeving. Zo bevinden zich zijramen in de hoger gelegen verdiepingen van het pand aan het Utrechtse Jaagpad in het verlengde van het pand Hoge Rijndijk nr. 92. Ook in het binnengebied zijn nuancerings in de hoogte gewenst. Ten tijde van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt, op 17 januari 1995, werd de locatie nog overwegend gekenmerkt door de aanwezigheid van bedrijven. Het Utrechtse Jaagpad wordt echter geleidelijk aan steeds meer een woongebied, waardoor een meer gedetailleerde benadering van de verschillende bestemmingen van de bouwmassa's nodig is geworden . Overigens is de huidige bedrijfsloods slechts 5 m hoog. De ontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie worden dus in dit bestemmingsplan aanzienlijk vergroot ten opzichte van de bestaande situatie. In het kader van de bouwplanprocedure zal wel aangegeven moeten worden, hoe wordt voorzien in de parkeeroplossing voor de nieuwe appartementen." Wij handhaven ons standpunt over de invulling van deze locatie. Een verdere verruiming van de bebouwingsmogelijkheid achten wij niet wenselijk, dat levert zowel voor bestaande bewoners in de omgeving, als voor nieuwe bewoners geen aanvaardbaar leefklimaat op. Conclusie:Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking en is daarom ongegrond te achten.	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
G8	<i>Ingebracht door: (54) de heer W. Eigeman,</i>  Hoge Rijndijk 6 De heer Eigeman maakt als eigenaar op 3 onderdelen bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil. 1. Hij kan zich niet verenigen met de aan het pand Hoge Rijndijk 6 gegeven status als beeldbepalend pand. Hierdoor zouden de gebruik- en ontwikkelingsmogelijkheid worden belemmerd vooral in samenhang met het aangrenzende bedrijfscomplex, dat als een mogelijke ontwikkelingslocatie is aan te merken. 2. Voorts doet hij een voorstel het hoofdvolume aan de rechterzijde met circa 3 m en aan de achterzijde met circa 5 m uit te mogen breiden. Het betreft een zeer ondiep pand. De uitbreiding zou verder passen in de omgeving. 3. Tenslotte verzoekt de heer Eigeman om het pand dat nu voorzien is van een kap met een hellingshoek van 15 graden te mogen vervangen door een volwaardige kapverdieping door de goothoogte aan te passen naar 7 m en de bouwhoogte naar 11 m.	Hoge Rijndijk 6 Het pand Hoge Rijndijk 6 ligt binnen het gebied, waarvoor een aanwijzingsvoorstel tot beschermd Stadsgezicht in procedure is gebracht. Ad 1) Het betreft een gedeeltelijk vrijstaand pand uit het eind van de 19^{de} eeuw, met cultuurhistorische kwaliteit. Het is daarom als beeldbepalend (afgekort b.b.p.) aangemerkt. De aanwijzing als b.b.p. betekent niet dat er niets meer aan het pand mag worden gewijzigd. Wijzigingen zullen echter wel getoetst worden aan de rol van betreffende pand binnen de beeldkwaliteit van het beschermd stadsgezicht ter plaatse en de daarmee samenhangende planvoorschriften in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Ad 2) Voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van dit pand, wijzen wij erop dat hiervoor in de planvoorschriften diverse mogelijkheden zijn gecreëerd. Naast een regeling binnen de bestemming woondoeleinden over aanbouwen en bijgebouwen in artikel 9.3.4 en 9.4.4, waardoor op basis van een vrijstelling maximaal 50m² erfbebouwing is toegestaan en aanbouwen met een diepte tot 4 m op begane grond niveau, is op basis van de vrijstellingsbepaling, opgenomen in artikel 31.1.9, ook nog uitbreiding mogelijk op het niveau van de eerste verdieping en van de kap, bij renovatie van het pand in het belang van de volkshuisvesting. Uitbreiding aan de rechterzijde gaat ten koste van de beeldkwaliteit van het pand, omdat het dan niet langer vrijstaand zal staan. De tuin aan de achterzijde bestaat uit een aangenaam groot stuk groen in een verder sterk versteende omgeving. De bebouwingsmogelijkheden moeten hier niet verder verruimd worden. Ad 3) De status van beeldbepalend pand brengt niet met zich mee dat veranderingen aan de kap geheel zijn uitgesloten. Op grond van artikel 3.3 a kan het pand van een andere kap worden voorzien dan de huidige kap, mits hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
G9	Ingebracht door: (55) M. de Jong, [REDACTED] Bestemming achtererf bij het woonblok Utrechtse Jaagpad 35-38 Deze zienswijze heeft betrekking op de bestemming van het achtererf bij het woonblok Utrechtse Jaagpad 35-38. In het voorontwerp was dit perceel, waar zich 10 parkeerplaatsen en een fietsenstalling bevinden, bestemd voor verblijfsgebied, terwijl in het ontwerp een tuinbestemming aan dit perceel is gegeven met de mogelijkheid om te parkeren. Er bevinden zich 60 appartementen in het pand. Ondergronds parkeren, wat het bestemmingsplan toestaat, zou niet mogelijk zijn. Zolang het woongebouw aanwezig is, is het parkeerterrein noodzakelijk. Er bestaat daarom bezwaar tegen de mogelijkheid dat het parkeerterrein wordt ingericht als tuin, wat volgens het bestemmingsplan wordt toegestaan.	de aan het beschermd stadsgezicht verbonden cultuur historische waarden. Op grond van artikel 3.4 mag de bouwhoogte van een dergelijke kap niet meer dan 3,50 m bedragen, waarbij met een vrijstelling nog enige verhoging is toegestaan tot een kap van maximaal 6 m, indien een dergelijke hogere kap goed past in het kapprofiel van de betreffende gevelwand en geen onevenredige benadeling in de belichtings- en bezonningssituatie voor de omgeving veroorzaakt. Vervanging van de huidige kap door een 3,50 tot 4 m hoge nieuwe kap is in deze situatie zeer goed voorstelbaar. De architectuur van het pand sluit een iets hogere kap dan de huidige zeer lage kap niet uit. Mits goed ontworpen kan een kap zelfs een verbetering van het aanzicht inhouden. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking. Het bestemmingplan biedt al mogelijkheden tot veranderingen en vergroting van het pand binnen bepaalde grenzen. Deze zienswijze is daarom ongegrond te achten. Bestemming achtererf bij het woonblok Utrechtse Jaagpad 35-38 Het betreft een privé terrein, dat hoort bij het appartementenblok aan het Utrechtse Jaagpad. De bestemming verblijfsgebied heeft in het algemeen betrekking op de openbare, overwegend verharde, ruimte. Naast parkeerplaatsen bevindt zich ook groen in de vorm van struikgewas op dit terrein. Het gaat hier echter niet om ondergronds parkeren maar om bovengronds parkeren, waarvoor in artikel 9.2.4 een regeling is getroffen binnen de bestemming woondoeleinden. Dit terrein kan daarom beter binnen de bestemming woondoeleinden worden opgenomen als het tuin of erf gedeelte van het perceel buiten het bebouwingsvlak, voorzien van een aanduiding (p) voor het parkeren. Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking. De bestemming tuin kan beter vervangen worden door de bestemming woondoeleinden met mogelijkheid van bovengronds parkeren. Deze zienswijze is daarom gedeeltelijk gegrond en	Geen Plankaart 6: Bestemming tuin met parkeren wijzigen in bestemming woondoeleinden met aanduiding (p).

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
G 10	<i>Ingebracht door: (56)</i> Bebouwing achter Hoge Rijndijk 86 t/m 96 Visieplan B.V., [REDACTED] <u>Namens Vebra N.V.</u> Deze zienswijze, die is ingediend namens Vebra N.V., is gericht tegen de maximaal toegestane bouwhoogten van de gebouwen en eventueel te realiseren bebouwing in en achter de panden Hoge Rijndijk 86 t/m 96. De motivering volgt later, maar in elk geval uiterlijk op 16 mei 2008.	gedeeltelijk ongegrond te achten. Bebouwing achter Hoge Rijndijk 86 t/m 96 Voor deze achterbebouwing is een bouwhoogte opgenomen van maximaal 9 m, waarmee rekening is gehouden met de huidige bebouwing en de mogelijkheid deze te voorzien van een volwaardige kap. In de verdiepingen zijn bovenwoningen en op de begane grond een winkel/showroom en ateliers toegestaan. Naar aanleiding van de ad 48,49,50 en 51 ingediende zienswijzen wordt voorgesteld een maximum aantal van 6 bovenwoningen toe te staan met een uitloop naar maximaal 8 woningen met vrijstelling, mits er ten behoeve van de woningen in ondergrondse parkeergelegenheid wordt voorzien. Hiermee wordt rekening gehouden met een reële ontwikkelingsmogelijkheid van de huidige bebouwing. Conclusie: Deze zienswijze, die niet is aangevuld met een nadere onderbouwing, komt niet voor overname in aanmerking en is daarom ongegrond te achten.	Geen
G 11	<i>Ingebracht door: (57)</i> [REDACTED] <u>Visieplan BV MPM.</u> [REDACTED] hoek Zoeterwoudsesingel / Hoge Rijndijk Deze zienswijze, die is ingediend namens mevrouw L.H.M. Braham en de heer S.A. Verbaan is gericht tegen de gewijzigde bestemmingsaanduiding voor het betreffende hoekperceel. De motivering volgt later, maar in elk geval uiterlijk op 16 mei 2008.	hoek Zoeterwoudsesingel / Hoge Rijndijk Nadere informatie over deze zienswijze hebben wij niet mogen ontvangen. De zienswijze is ongegrond. Het was de bedoeling van de indiener van deze zienswijze woningbouw te realiseren op de locatie van het gesloopte bedrijfspand. Het bestemmingsplan Zuidelijke Schil maakt woningbouw mogelijk op deze locatie van het voormalige wasserijbedrijf met een goothoogte van maximaal 10 m. In het geldende bestemmingsplan was een maximale hoogte toegestaan van 8 m van de betreffende gemengde bebouwing. Het aantal woningen zal bij de nieuwbouw maximaal 4 mogen bedragen. Dit aantal zal nog worden vermeld in een nieuw lid 9.2.9. Op deze wijze is een passende invulling mogelijk	Geen Ambtshalve zal in een nieuw lid 9.2.9 voor deze locatie hoek Zoeterwoudsesingel / Hoge Rijndijk een maximum aantal van 4 woningen worden opgenomen.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		van deze locatie, die gedeeltelijk valt binnen het beschermd stadsgezicht Binnenstad en gedeeltelijk binnen het toekomstige nieuwe beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil. Conclusie: Deze zienswijze, die niet is aangevuld met een nadere onderbouwing, komt niet voor overname in aanmerking en is daarom ongegrond te achten.	
H	Thema: RGL		

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
H1	<i>Ingebracht door:</i> ROVER, [REDACTED] (58) type rails in de Lammenschansweg Van de kant van Rover afdeling Leiden wordt verzocht bij de keuze van een HOV in de vorm van een tram ten aanzien van de eventuele aanleg van rails over de Lammenschansweg in het bestemmingsplan op te nemen, dat hierbij groefrails worden toegepast. Groefrails zijn geschikt voor de tram, waardoor aansluiting op het Haagse net mogelijk blijft. Voorts kunnen eventuele lightrail uitvoeringen hiervan ook gebruik maken.	type rails in de Lammenschansweg Voor de inzet van stadstrams of lightrail maakt het niet uit of vignol rails of groefrails worden gebruikt. Ook in Den Haag rijden RandstadRail en stadstrams over beide typen spoorstaven. In het bestemmingsplan wordt afgezien hiervan geen regeling getroffen over het type rails dat voor een lightrail verbinding wordt toegepast. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking en is daarom ongegrond te achten.	Geen
H2	<i>Ingebracht door:</i> De heer drs. F.van Oosten (59); STOOM, E.de Heer en M.Wagemakers (60) ongelijkvloerse kruisingen en een harde scheiding in de middenberm van de Lammenschansweg Uit onderzoek van het SWOV blijkt dat voor een duurzaam veilig verkeerssysteem bij kruisingen van een sneltram met overig verkeer, zeker met fietsers en voetgangers, ongelijkvloerse kruisingen nodig zijn of dat deze anders beveiligd dienen te worden met slagbomen. Voorts dient de sneltram bij kruispunten niet sneller dan 30 km per uur te rijden.	ongelijkvloerse kruisingen en een harde scheiding in de middenberm van de Lammenschansweg Er is in de rapportage van de SWOV geen sprake van eisen, maar van aanbevelingen. Duurzaam veilige oplossingen kunnen ook op gelijkvloerse kruisingen worden gerealiseerd. In het kader van het inrichtingsplan voor een HOV traject over de Lammenschansweg zal ingegaan worden op de te treffen veiligheidsvoorzieningen. In het	Geen

	STOOM merkt daarbij op dat het bouwen van bruggen e.d. door art. 19 lid 2 van de voorschriften niet mogelijk is.	bestemmingsplan worden die voorzieningen niet uitgesloten. Zelfs de bouw van bruggen, tunnels en viaducten is, in tegenstelling tot hetgeen in de zienswijze wordt opgemerkt, volgens artikel 19, lid 2.1 van de planvoorschriften overigens wel toegestaan. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking en is daarom ongegrond te achten.	
H3	<i>Ingebracht door:</i> STOOM, E.de Heer en M.Wagemakers (60) opnemen van de mogelijkheid van een lightrail in dit bestemmingsplan. Indiener constateert een innerlijke tegenstrijdigheid. In de toelichting staat dat aan een lightrail niet zal worden meegewerkt, terwijl de voorschriften de aanleg van een lightrail mogelijk maken. De gemeenteraad heeft op 27 maart 2007 ook besloten de uitslag van het referendum te respecteren. Het ontbreken van een MER De vele rijksmonumenten aan de Lammenschansweg maken een Milieu effectrapportage (MER) noodzakelijk. Tot nu toe is niet gebleken dat een MER-onderzoek is uitgevoerd. vervangen spoorviaduct over de Lammenschansweg bij realisatie RGL. Het huidige viaduct met drie pijlers biedt te weinig ruimte voor een goede intakking van	opnemen van de mogelijkheid van een lightrail in dit bestemmingsplan. In paragraaf 8.4.1 van de toelichting wordt ingegaan op de functie, die de Lammenschansweg vervult voor het openbaar vervoer. Daarin wordt ook ingegaan op het op 7 maart 2007 gehouden referendum over de RGL, waarbij de keuze niet op het voorkeurstracé is gevallen. De bestemming voor een Hoogwaardig Openbaar Vervoertraject HOV over de Lammenschansweg is hierbij niet vervallen. Alleen het advies van de provincie om in het bestemmingsplan het trajectgedeelte aan de overzijde van de spoorbaan van het voorgenomen lightrail tracé langs het inmiddels in aanbouw zijnde ROC op te nemen, is niet overgenomen. Aangegeven wordt dat een reservering voor een apart gelegen Hoogwaardig Openbaar Vervoer traject (HOV) binnen de bestemming Verkeersdoeleinden en Groen over de Lammenschansweg mogelijk blijft en in afwachting van de verdere planvorming hiervoor nader zal worden uitgewerkt. Lightrail behoort hier ook toe. Dit past ook bij een tracé over de Hooigracht-Langegracht, waarvoor nu is gekozen. het ontbreken van een MER Volgens het wettelijk systeem van de WRO en de Wet Milieubeheer zou aan de RGL een MER gekoppeld kunnen worden, ware het niet dat het tramtracé niet voorkomt in de gevallen genoemd onder activiteiten 2.1, 2.2 en 2.3 van onderdeel C van het besluit Milieu Effectrapportage 1994. Van een MER-plicht is dus geen sprake. vervangen spoorviaduct over de Lammenschansweg bij realisatie RGL. Het betreft hier een aanbeveling die niet noodzakelijk is en ook niet bindend is.	Geen

	de RGL op de Lammenschansweg. Een viaduct met één pijler zal dit ondervangen (aanbeveling veiligheidsadviescommissie november 2007). Vervanging van het viaduct is o.g.v. art 19 lid 2 van de voorschriften niet mogelijk. toename verkeersdruk op de Lammenschansweg Het Streekplan gaat uit van een lightrail door de Breestraat. Het bestemmingsplan moet bij het Streekplan aansluiten. De alternatieve route van de lightrail over de Hooigracht zal dus niet mogelijk zijn en daarmee is de verkeersafwikkeling over een nieuwe Ringweg Oost niet aan de orde. Het ROC bij het station Lammenschans breidt uit en zal meer verkeer aantrekken. Deze beide feiten zal de verkeersdruk op de Lammenschansweg doen toenemen. Afsluiting zijwegen: Het bestemmingsplan voorziet in afsluiting van enkele zijwegen van de Lammenschansweg. Het kruisende verkeer zal voor een deel via de ventweg gaan rijden. Hoe zal met deze verkeerstoename op de ventwegen worden omgegaan?	Wij zijn niet voornemens het viaduct aan te passen. Afgezien hiervan sluit het bestemmingsplan aanpassing van het viaduct niet uit. Het gaat om zowel binnen de bestemming verkeersdoeleinden en groen en als binnen de bestemming spoorwegdoeleinden toegestane bouwwerken. toename verkeersdruk op de Lammenschansweg Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het niet ter discussie staande deel van het RGL-tracé. Momenteel zijn wij in samenwerking met de provincie Zuid-Holland druk bezig met het ontwerp voor het Hooigracht-Langegrachttracé. Eind 2008 is dit gekozen. In het bestemmingsplan wordt ingegaan op de geluidshinderaspecten. Er is op 23 maart 2007 door het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland een besluit genomen voor een hogere waarde voor de ten hoogste toepasbare geluidbelasting op de Lammenschansweg ten gevolge van het wegverkeer. Afsluiting zijwegen: Het bestemmingsplan voorziet niet in de genoemde afsluitingen, zodat het gevreesde extra verkeer over de ventwegen zich niet zal voordoen. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking en is daarom ongegrond te achten.	Geen
H4	<i>Ingebracht door:</i> Vereniging Pancras-West, (61); Bewonerscomité Hooigracht, (61) niet alle consequenties van een lightrail door de Breestraat zijn onderzocht. De Hooigracht is overbelast en dagelijks treedt filevorming op. Door de instelling van 30km-zone op de Zijlsingel is nu al de verkeersdruk op de Hooigracht toegenomen, een effect dat u bij uw besluitvorming niet heeft meegewogen. Als de RGL door de Breestraat loopt is er voor het overige verkeer maar één alternatieve route, nl de Hooigracht. Hierdoor zullen ca. 600 bussen en ca. 1500 auto's extra door de Hooigracht rijden. Dit heeft gevolgen voor de bereikbaarheid van de binnenstad, voor het milieu en voor de economie. Indieners vinden het kwalijk dat de gemeente de consequenties van deze verandering in de verkeerssituatie niet heeft onderzocht. <i>bereikbaarheid:</i> Voor de busjes van het	niet alle consequenties van een lightrail door de Breestraat zijn onderzocht. Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op de Breestraat of de Hooigracht-Langegracht. Momenteel zijn wij in samenwerking met de provincie Zuid-Holland druk bezig met het ontwerp voor het Hooigracht-Langegrachttracé. Hierbij wordt rekening gehouden met een afwaardering van de Hooigracht, opdat er minder auto's gebruik van gaan maken. Dit is nodig om een goede dienstregeling te garanderen. Uitgangspunt hierbij is aldus het raadsbesluit in het kader van de Bestuursovereenkomst met de provincie Zuid-Holland inzake de RijnGouwelijk Oost van 16 december 2008 dat er geen doorgaand verkeer	Geen

	Stadsparkeerplan zal een grote omweg nodig zijn om de binnenstad te kunnen bereiken en in het bijzonder Pancras West. Voor de bewoners van de buitenwijken en de omliggende dorpen is er geen directe busverbinding meer naar de binnenstad. Deze slechte bereikbaarheid zal economische gevolgen hebben voor de ondernemers in de binnenstad. <i>luchtkwaliteit:</i> Uit het Luchtkwaliteitsplan 2005-2010 blijkt dat de grenswaarden voor de luchtkwaliteit worden overschreden. De situatie zal door de toename van de verkeersdrukte alleen maar verslechteren. Realisatie van een lightrail in de Breestraat is door deze overschrijding onaanvaardbaar.	meer wordt afgewikkeld via de Hooigracht, maar bestemmingsverkeer mogelijk blijft. Voor wat betreft de bereikbaarheid van Leiden in het algemeen zal daarbij in 2009 eerst nader onderzoek plaats vinden naar de verkeers- en vervoerskundige aspecten van het openbaar vervoer, in samenhang met de Leidse structuurvisie, het Programma Binnenstad en de verkeerscirculatie. Uitgangspunt is, dat naast het centraal station ook de binnenstad een belangrijk herkomst/bestemmingsgebied is. Voor de bereikbaarheid van het centrum van de hele regio is het van groot belang dat passagiers ook makkelijk in dat centrum kunnen komen. Het centrale deel van de binnenstad blijft in principe wel ontsloten door het reguliere meer fijnmazige OV net (stadsbussen). Het college neemt zich voor te onderzoeken of de Breestraat geheel "busvrij" gemaakt zou kunnen worden (om een serieuze herinrichting mogelijk te maken). Daarbij worden de consequenties voor de vervoersvraag en vervoerswaarde van het openbaar vervoer bezien, maar natuurlijk ook de gevolgen voor de infrastructuur waar dan wel gebruik van gemaakt zal moeten worden. Aan een sterke economische positie van de binnenstad hechten wij een groot belang.	
	Het besluit over het RGL-traject is financieel onvoldoende onderbouwd. Een lightrail door de Breestraat heeft directe en indirecte financiële gevolgen. De berekening t.a.v. de directe financiële consequenties is opgesteld (hoewel de Randstedelijke Rekenkamer hier opmerkingen op heeft gemaakt). Met de indirecte gevolgen, zoals gezondheidsschade, reistijdverlies, lager reizigersaantal voor het overige openbaar vervoer en minder reizigers voor de RGL zelf zijn niet meegenomen. Het besluit moet heroverwogen worden, omdat niet alle belangen zijn afgewogen en het besluit niet zorgvuldig is genomen.	het besluit over het RGL-traject is financieel onvoldoende onderbouwd. Ook dit punt valt buiten de reikwijdte van het onderhavige bestemmingsplan. Overigens zijn deze overwegingen wel degelijk meegenomen in de keuze voor de verdere uitwerking van het Hooigracht-Langegrachttracé. Conclusie: Hetgeen in deze zienswijze naar voren wordt gebracht, valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil en komt niet voor overname in aanmerking, zodat deze zienswijze daarom ongegrond is te achten.	Geen
H5	<i>Ingebracht door:</i> <u>T.de Vries (62)</u> negatieve gevolgen van de RGL voor de bewoners van de Hooigracht. Indiener onderschrijft de zienswijze van de wijkvereniging Pancras West (no.61). Hij benadrukt de negatieve consequenties van	negatieve gevolgen van de RGL voor de bewoners van de Hooigracht. In het bestemmingsplan Zuidelijke Schil is uitsluitend het HOV traject over de Lammenschansweg opgenomen. De	Geen

	de hogere verkeersdruk en filevorming voor de gezondheidssituatie van de bewoners. Hij is van mening dat bij de besluitvorming sprake is van grove (bestuurlijke) onzorgvuldigheid en veronachtzaming waar het gaat om de gezondheid van de bewoners.	besluitvorming over het type openbaar vervoer dat daarvan gebruik gaat maken, volgt een eigen weg inclusief het inrichtingsplan hiervoor. Het bestemmingsplan Zuidelijke Schil is niet van toepassing op de Hooigracht. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking en is daarom ongegrond te achten.	
H6	<i>Ingebracht door:</i> <u>F.Hoekstra en A.Hoekstra-Wagemans (41)</u> geen planologische voorbereidingshandelingen voor aanleg van de RGL De gemeente moet zijn belofte nakomen en de uitslag van het referendum uitvoeren (d.i. een lightrailtram over bestaand spoor en niet door de binnenstad). Dit houdt in dat de gemeente geen planologische aanpassingen voor de realisatie van een lightrailtram over de Lammenschansweg opneemt. De groenstroken in het midden en aan de buitenrand van de weg moeten de bestemming groen/verkeer/openbaar vervoer houden. Indiener vraagt het college dit punt te heroverwegen.	geen planologische voorbereidingshandelingen voor aanleg van de RGL Het college heeft bij de vaststelling van de interim-overeenkomst Hoofddlijnen BO II duidelijk gesteld dat zij de referendumuitslag trotseert ten faveure van de RijnGouwelijn via het Hooigracht-Langegrachttracé. De gemeenteraad heeft hiermee ingestemd. 17 juli 2008 is deze overeenkomst tussen de gemeente Leiden en de provincie Zuid-Holland getekend. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met een HOV traject over de Lammenschansweg, zoals dat al van oudsher aanwezig is op de Lammenschansweg. In het bestemmingsplan wordt daarbij ook rekening gehouden met het groen. Zoals blijkt uit de beschrijving onderaan in paragraaf 8.1.4 blijft de middenberm ook bij een oplossing met rails vrijwel volledig gehandhaafd. In het bestemmingsplan is binnen de bestemming Verkeersdoeleinden en Groen de middenberm opgenomen. Het bestemmingsplan gaat in artikel lid 1 sub c van de planvoorschriften uit van handhaving van een groene middenberm op de Lammenschansweg tussen de spoorbaan en de Lorentzkade met een gemiddelde breedte van minimaal 10 m. Ook staan de bomenrijen apart aangegeven op de cultuurhistorische en bomen kaart. De bepaling zal echter ook aangevuld worden met een regeling over de instandhouding van de groene zijbermen. Tussen de Lorentzkade en de Zoeterwoudsesingel wordt de middenberm steeds smaller. De betreffende bepaling in de planvoorschriften is echter voor verbetering vatbaar en zal daardoor anders komen te luiden, waardoor er een betere bescherming voor het groen, inclusief de zijbermen, zal zijn.	Voorschriften: aanpassing van artikel 19.1. sub c ten behoeve van een bredere bescherming van het bermgroen op de Lammenschansweg.

		De besluitvorming voor wat betreft het type openbaar vervoer, dat van de Lammenschansweg gebruik maakt, valt echter buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking, door aanpassing van de bepaling, die betrekking heeft op de groene berm, zodat deze zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond is te achten.	

4. Ambtshalve wijzigingen

Het is wenselijk in het bestemmingsplan ook nog een aantal ambtshalve aanpassingen aan te brengen. Het betreft voor een belangrijk deel actualisering van het plan. De essentiële aanpassingen worden in de staat van wijzigingen vermeld. Ook worden er nog enkele achteraf geconstateerde gebrekkige punten hersteld.

5. Staat van wijzigingen

De zienswijzen die voor overneming in aanmerking komen, geven aanleiding de planstukken te veranderen. Die wijzigingen kunnen betrekking hebben op de plankaarten en op de voorschriften. In enkele gevallen is ook een aanpassing van de toelichting gewenst.

De wijzigingen van de plankaarten en de voorschriften worden in verband met het formele karakter daarvan zo goed mogelijk weergegeven. Achter iedere wijziging staan de letters “zw” of “ah”. De afkorting (zw) betekent dat de verandering naar aanleiding van een gegronde of gedeeltelijk gegronde zienswijze, die wordt overgenomen, wordt aangebracht. De afkorting (ah) wil zeggen dat de verandering door het college wordt voorgesteld. Het betreft de wijzigingen, genummerd met W1 tot en met W75.

Met betrekking tot de plankaarten:

Plankaart 1, westelijk deel Vreewijk

- De percelen Rijn en Schiekade 12 en 13 krijgen de bestemming GD 3 (gemengde doeleinden 3) in plaats van W (woondoeleinden) en de strook grond aan de voorzijde krijgt de bestemming T in plaats van de bestemming Vb (verblijfsgebied); nr. 13 (zw) en nr. 12 (ah). **W1**
- De spoorbrug nabij de Rijnzichtstraat krijgt de bestemming spoorwegdoeleinden in plaats van de bestemming water; (zw). **W2**
- De aanwezigheid van de ondergrondse parkeergarage aangeven gelegen onder de universiteitsbebouwing gesitueerd tussen de Jacob Geelstraat en de Keunenstraat door de aanduiding (-p) aan te brengen binnen de bestemming MD (ah). **W3**

Plankaart 2, midden en oostelijk gedeelte Vreewijk

- Bij de ontwikkelingslocatie Hugo de Grootstraat 27/27a zal de onbebouwde binnentuin aangegeven worden als onbebouwd en bestemd worden tot Tuin T (ah) **W4**
- Correcties in de bouwhoogtes van de panden Witte Rozenstraat 38 t/m 64 door voor de panden met een goothoogte van 6m in het ontwerp een goothoogte aan te geven van 7m en voor het pand Witte Rozenstraat 58 een bouwhoogte aan te geven van 10m, (ah). **W5**
- Bij spoorbrug over de Trekvliet ook mogelijkheid aangeven van een voet /fiets pad tussen de Rijn en Schiekade en de Loskade / Lammersstraat, (ah). **W6**
- Schelpenkade bij Groene Deputatenbrug woonboten met oever mee laten lopen, (ah). **W7**
- Trafo opnemen bij Telderskade (ah) **W8**

Plankaart 3 Tuinstad / Staalwijk

- Bij het bouwblok Herenstraat 68 t/m 94 dient de maximale goothoogtemaat op de kaart gecorrigeerd te worden; bij de bestemming woondoeleinden W bedraagt de goothoogte

- maximaal 6 m en bij de panden met een bestemming voor Gemengde Doeleinden GD maximaal 7m (zw). W9
- b. Bij het bouwblok Stadhouderslaan 19 t/m 35 zal een maximale bouwhoogte worden aangegeven van 10 m en in plaats van een maximale goothoogte van 7m (zw) en bij de panden Stadhouderslaan 20 t/m 34 een maximale goothoogte van 7m in plaats van een bouwhoogte van 10m (ah). W10
 - c. Duivenbodestraat hoek Watergeuzenstraat; middendeel bestemming Autoboxen vervangen door bestemming Verblijfsgebied in verlengde van de Duivenbodestraat, (ah). W11
 - d. Lindestraat 8 bedrijfsbestemming vervalt en wordt vervangen door de bestemming Gemengde Doeleinden (GD 2), (ah) W12
 - e. Voetpad aangeven vanaf Leuvenstraat naar het voetpad tussen de school MD bestemming en speelvoorziening Stadhouderslaan, (ah). W13
 - f. Narcissenstraat, groenvoorziening tussen Koninginnelaan en Pieter de la Courtstraat aangeven met (sp), (ah). W14
 - g. Zoeterwoudsesingel 8, hoofdgebouw donkere tint geven binnen bestemming GD3, (ah). W15
 - h. voor de panden Buitenrustlaan 13 en Stadhouderslaan 34 bestemd voor woondoeleinden in plaats van een maximale goothoogtemaat van 7m een maximale bouwhoogte aangeven van 7m. (zw) W15a

Plankaart 4 westelijk gedeelte Professoren en Burgemeesterwijk

- a. Het uitwerkingsgebied U: MD/W/GD wordt aangegeven als ontwikkelingsgebied MD/W/GD/GVT/Wa, waarbij de bouwmassa's worden aangegeven als de bebouwingsenveloppen W1,2,3,4 en 5, MD/W/GD en MD/W(o); verder worden het groen, water, de toegangen tot en routes voor voetgangers door het gebied en het ondergronds parkeren aangegeven, (zw). **W16**
- b. mogelijkheid aangeven van een brug/annex vlonder ter hoogte van de enveloppe MD/W(o) naar het sportvelden complex aan de overzijde van de sloot, zoals de verbinding naar de sportvelden in het verlengde van de Roodenburgerstraat; renvooi op dit punt verbeteren; aanduiding brug/vlonder/terras/balkon toegestaan ontbreekt nog in renvooi(ah). **W17**
- c. Mogelijkheden aangeven binnen bestemming water van een bug naar bouwenveloppe W5, terrassen en balkons zuidkant W4, zuidkant en oostkant W5, langs groene oever tussen W5 en MD/W (o);(ah).**W18**
- d. Aangeven van een 20 m brede zone in het park boven de Trigon) sportvelden, waarin een nieuw waterverbinding van 6 m breed wordt aangelegd naar het water lang de Cronesteinsekade, (ah) **W19**
- e. De goothoogte van het monumentale tuinhuis in de achtertuin van Zoeterwoudsesingel 42 bedraagt 5 m. (ah) **W20**
- f. Het strookje grond, aangeduid met het perceelsnummer 8305, hoort bij de achtertuin van de woning Zoeterwoudsesingel 32 en niet bij het ontwikkelingsgebied voor de Lorentzhof en de Bruggen; het kan daarom een tuinbestemming krijgen, (zw). **W21**
- g. De zuid oost punt bij de spoorbrug en de fiets voetbrug naar de Kanaalweg is blanco gelaten; bestemmingen spoorwegdoeleinden, water en verblijfsgebied doortrekken, (zw),(ah). **W22**
- h. Fietspad Kanaalweg krijgt in plaats van de bestemming Groen de bestemming verblijfsgebied (ah).**W23**
- i. Trafo aangeven in het binnengebied tussen de Hugo de Vriesstraat en Buys Ballotstraat met bestemming nutsdoeleinden, (ah).**W24**

Plankaart 5 oostelijk gedeelte Professoren en Burgemeesterwijk

- a. Bij Fruinlaan 1a, trafo naast de garage aangeven met bestemming nutsdoeleinden (ah). **W25**
- b. Van Vollenhovenkade bij Moddemanstraat, trafo aangeven met bestemming nutsdoeleinden (ah).**W26**
- c. Hazewinkelstraat, nrs. 2,4,6,8,10,12, 4 en 16. op de autobox bevindt zich een verdieping, hoort bij hoofdgebouw, bouwhoogte 6. autoboxen aan de voorzijde aangeven bij Hazewinkelstraat 1,3,5,7,9,11 en 13 met aanduiding (a), (ah). **W27**

- d. Burgravenlaan 17a, bestemming Maatschappelijke doeleinden en Woondoeleinden MD/W op de kaart, (ah). **W28**
- e. Autoboxen aangeven bij De Gijzelaarstraat 23, Burggravenlaan 19,21, De Laat de Kantenerstraat 11, 23, 36, de Mey van Streefkerkstraat 24, De Tiboel Siegenbeekstraat 1, achter Fruinlaan 1a (ah). **W29**
- f. Goothoogte van de panden de Laat de Kantenerstraat 34,36 bedraagt 4 m, tussen 32 en 34 strookje van 3 m aangeven met licht geel, (ah). **W30**
- g. Het pand de Laat de Kanterstraat 32 krijgt bestemming Gemengde Doeleinden 3 vanwege aanwezigheid huisartsenpraktijk, (ah). **W31**
- h. Tuinmuren aangeven tussen Wasstraat 28 en 30 en tussen Wasstraat 38 en Thorbeckestraat 29, (ah). **W32**
- i. De hoogte van de gymnastiekzaal achter de woningen Fruinlaan 11 en 9 bedraagt maximaal 7m in plaats van 8m (zw). **W33**
- j. De autobox binnen de bestemming woondoeleinden aan de westkant van het woonhuis Fruinlaan 11 wordt aangemerkt als hoofdgebouw met aanduiding (a) en een goothoogte van 3m, (zw). **W34**
- k. Het lage gedeelte aan de voorzijde van het woonhuis Fruinlaan 9 krijgt de aanduiding (a) voor autobox toegestaan, (ah). **W35**
- l. Bij het complex Cobetstraat 60, Laat de Kantenerstraat 27 a en b (bestemming GD2) vanaf 12 m uit de voorgevel vanaf Cobetstraat 60 een goothoogte aangeven van 5m (ah). **W36**

Plankaart 6 Hoge Rijndijkbuurt, gedeelte Professoren en Burgemeesterwijk, Rijnkade, Zijlsingel, Oosterdwarstraat

- a. Cobetstraat1a, hoogtes corrigeren, bouwhoogte 16m ondiepe gedeelte naast nr. 1, aansluitend gedeelte met kap krijgt een goothoogte van 11 m in plaats van een bouwhoogte van 13m en lagere gedeelte krijgt een goothoogte van 4m in plaats van 8m. (zw). **W37**
- b. Trafo aangeven als nutsvoorziening in de Roomburgerlaan nabij de Rijndijkstraat, (ah). **W38**
- c. Trafo aangeven achter Hoge Rijndijk 154, (ah). **W39**
- d. Bij Kanaalweg 41,42,,44, 45, 46 en 47 autoboxen aangeven, (ah). **W40**
- e. Achter het appartementencomplex Utrechtse Jaagpad 36/38 , de bestemming tuin met parkeren toegestaan in woondoeleinden, als tuin- en erfgedeelte, met parkeren toegestaan (zw) **W41**
- f. Plankaart 6: de hoogtes aanpassen voor het perceel Kanaalstraat 2a, door voor de achterbebouwing een goothoogte op te nemen van maximaal 3,5 m in plaats van 4 m en voor en strookje grond aan de voorzijde ter breedte van 3 m grenzend aan de achtertuin van Hoge Rijndijk eveneens deze goothoogte op te nemen (zw). **W42**
- g. Fietspad Kanaalweg krijgt in plaats van de bestemming Groen de bestemming verblijfsgebied (ah). **W43**
- h. De beide kiosken in de omgeving Burggravenlaan/ Hoge Rijndijk zullen aangeven worden op de kaart en krijgen de bestemming GD 4 met een maximale hoogte van 3, 50 m, (zw) . **W44**
- i. bij het voor Gemengde Doeleinden bestemde pand Kanaalstraat 2a aan de kant van de Goeiestraat over een diepte van 8 m in plaats van een maximale goothoogtemaat van 3,5m een maximale bouwhoogte aangeven van 3,5m. (zw). **W44a**
- j. toevoegen bij het voor woondoeleinden aangewezen pand aan het Utrechtse Jaagpad 27de aanduiding (md), (ah) **W44b**
- k. het gebouw Kernstraat 2A, een bestemming geven voor Maatschappelijke Doeleinden en Woondoeleinden.(MD/W) (ah) **W44c**

Met betrekking tot de voorschriften;

Artikel 1 Begripsbepalingen

Verbetering van enkele bepalingen, zo is

- sub 26 bij het begrip “dakterrassen” het woord afrastering vervangen door de woorden “terrassafschieding, zoals een balustrade of hekje. (ah+zw) **W45**

- sub 39 bij kap toevoegen zodat de dakconstructie voor tenminste 40% uit een niet horizontaal gedeelte dient te bestaan. (zw) **W46**

Artikel 3 Kappen **W47**

- Lid 3.1 wordt als volgt aangepast: “indien een hoofdgebouw is voorzien van een kap, dient deze bestaande kap te worden gehandhaafd.”
- Lid 3.3.sub c, de voorwaarde om geen kap toe te passen maar een vergelijkbare dakbeëindiging wordt als volgt verbeterd: “mits deze aansluit bij het desbetreffende straatbeeld en eventuele aangrenzende kapvormen.
- De leden 3.5 *vrijstelling hogere kap* en 3.6 de *vrijstelling uitbreiding kap* worden verwisseld.
- De vrijstelling voor een hogere kap is verder verruimd tot 6m. (zw+ah) **W47**

Artikel 7.4 dakterrassen

- In lid 7.4.1 zal het woord “afrastering” vervangen worden door de woorden “terrasafscheiding, zoals een balustrade of hekje”, terwijl aan lid 7.4.1, verder als voorwaarde zal worden toegevoegd, dat de hoogte van een terras afscheiding zichtbaar vanuit een aangrenzende open buitenruimte eveneens niet meer dan 1,20 m mag bedragen. (zw) **W48**

Artikel 9 Woondoeleinden

- Toevoegen de nieuwe bepaling sub 9.2.9, *dat op de gronden bestemd voor woondoeleinden gelegen aan de Zoeterwoudsesingel op de hoek Hoge Rijndijk maximaal 4 woningen zijn toegestaan.* (ah) **W49**
- Toevoegen aan de vrijstellingsbepaling sub 9.4.4, dat bij vergroting van aanbouwen en bijgebouwen, het bebouwingspercentage van 30 %, zoals bedoeld in lid 9.3.4. sub b, niet mag worden overschreden. (zw) **W50**
- Toevoegen een nieuwe vrijstellingsbepaling in lid 9.4.6 voor het toestaan van een verhoging van toegangsdeuren van brandpoorten langs de openbare weg tot aan de hoogte van de eerste verdieping van het aangrenzende hoofdgebouw. (zw) **W51**

Artikel 10 Maatschappelijke Doeleinden en Woondoeleinden MD en MD/W

- Toevoegen aan lid 10.1 sub a na “ateliers en galerieën ten behoeve van culturele voorzieningen” de zinsnede “ en daarmee vergelijkbare werkruimten in de creatieve sector”.(ah)
- Toevoegen aan lid 10.2.5, **Inrichting locatie MD/W Oppenheimstraat op kaart 5**, de subbepaling “c. *Onder deze woonbebouwing is in afwijking van het bepaalde in lid 10.2.4 tevens een ondergrondse of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening toegestaan met een in – en uitgang vanaf de Oppenheimstraat, mits deze parkeervoorziening niet meer dan 1,25 m boven het straatpeil uitrijst*”. (ah) **W52**

Artikel 11 Gemengde Doeleinden 1,2,3 en 4

- Toevoegen aan het bepaalde in lid 11.2.6 *achter Hoge Rijndijk 94 t/m 96g*, dat op deze locatie maximaal 6 bovenwoningen zijn toegestaan. (zw) **W53**
- Een nieuw bepaling in verband de locatie GD2 aan de Kanaalstraat 2a; **11.3.9 kap locatie GD2 Kanaalstraat 2a:** *Indien de op deze locatie toegestane bebouwing wordt voorzien van een kap, aangrenzend aan de achtertuinten van de panden Hoge Rijndijk 67 t/m 75 uitsluitend een kap is toegestaan met een schuin hellend dakschild evenwijdig aan deze achtertuinten met een helling van maximaal 45 graden .* (zw) **W54**
- Toevoegen aan de vrijstellingsbepaling **11.4.6 bebouwingspercentage**, *bij de panden met een bestemming voor Gemengde Doeleinden in het straatgedeelte van de Herenstraat tussen de Zoeterwoudsesingel/Koninginnelaan en het straatgedeelte aan de oneven zijde van de Hoge Rijndijk tussen de Catharinastraat en de Rijnstroomstraat.* (zw+ah) **W55**
- Toevoegen een nieuwe vrijstellingsbepaling **11.4.7 locatie GD4 achter Hoge Rijndijk 94 t/m 96g:** *Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.2.6 voor de realisering van 2 extra bovenwoningen op deze locatie, mits tevens in een in pandige parkeeroplossing wordt voorzien voor de woningen te realiseren op deze locatie.* (ah) **W56**
- Toevoegen een nieuwe vrijstellingsbepaling **11.4.8 locatie Zeemanlaan 22:** *Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde 11.2.9 voor detailhandel in de voedsel sector tot een vloeroppervlakte van maximaal 200 m2, mits deze detailhandel een functie kan vervullen voor de wijk.* (ah) **W57**

- Toevoegen een nieuw lid **11.2.10**, waarin het wonen op de begane grond wordt uitgesloten, conform het geldende bestemmingsplan Hoge Rijndijkbuurt en een nieuw lid **11.4.9**, waarin vrijstelling kan worden verleend voor woonruimte op de begane grond, als daarvoor ontheffing kan worden verleend op basis van de Wet geluidhinder na vaststelling van een hogere grenswaarde. (ah) **W58**

- Artikel 15 Sport en Recreatie (S&R)

In lid 15.1.1 kan de zinsnede, “*als bedoeld in artikel 10 van deze voorschriften*” vervallen. (zw) **W59**

Artikel 16 Tuin (T)

- Toevoegen aan lid 16.4.1 de voorwaarde sub f : *het bepaalde sub d geldt niet voorzover het bijgebouw bestaat uit een berging voor fietsen of tuingereedschap, dierenhok of volière over een grondoppervlakte van maximaal 8 m2.* (zw+ah) **W60**

Artikel 19 Verkeersdoeleinden en Groen (V /G)

- Toevoegen aan het bepaalde in lid 19.1, sub c, voor “*een groene middenberm*” de woorden “*groene zijbermen en ,*” alsmede aan lid 19.4. ten aanzien van de inrichting van de groenstructuur de zinsnede “*het aantal rijstroken voor doorgaand wegverkeer niet wordt vergroot*”. (ah) (zw) **W61**

Artikel 20 Spoorwegdoeleinden

- In lid 20.1, sub a de zinsnede “*horeca in maximaal categorie I*” vervangen door de zinsnede “*horeca in maximaal categorie II.*” (zw) **W62**

Artikel 21 Groenvoorzieningen

- In lid 21.1.4 vervalt de zinsnede “*als bedoeld in artikel 10 van deze planvoorschriften*”. (zw) **W63**
- Er wordt een nieuw lid 21.1.6 toegevoegd ten aanzien van het realiseren van een watergang met een breedte van minimaal 6 m breed in de strook groen op de kaart met de aanduiding (wa) bedoeld als aanwijzing voor een nieuwe watergang. (ah) **W64**

Artikel 22 Water

- Artikel 22.3 bebouwingsvoorschriften wordt uitgebreid met een nieuwe bepaling ten aanzien van specifieke bebouwingsmogelijkheden voor bruggen, vlanders en balkons en terrassen boven het water ter plaats van de specifieke aanduiding hiervoor. (zw+ah) **W65**

Artikel 23 Ontwikkelingslocatie (W/GD/P/T)

- In lid 23.2, sub d wordt maximaal 800 m2 gewijzigd in maximaal 400 m2. Voorts wordt aan deze bepaling nog toegevoegd, de betreffende niet woonfuncties direct vanaf de straatzijde toegankelijk dienen te zijn. (zw) **W66**
- In lid 23.3, sub b wordt toegevoegd, dat de hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen de op de kaart daarvoor aangegeven begrenzing. Voorts wordt toegevoegd, dat de (gebouwde) parkeervoorziening uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de kaart. (zw) **W67**

Artikel 24 uit te werken bestemming U: MD/W/GD (zw+ah) **W68**

- Het uitwerkingsgebied wordt getransformeerd tot ontwikkelingslocatie, waarin de subbestemmingen MD maatschappelijke doeleinden, W woondoeleinden 1 t/m 5, GD gemengde doeleinden GVT groen, verblijfsgebied en tuin zijn en Wa water zijn opgenomen.
- Voor de verschillende bebouwingsenveloppen zijn de locaties binnen het ontwikkelingsgebied op de kaart aangegeven. Het betreft de locaties voor woningbouw 1 t/m 5. Per locatie is een maximaal aantal woningen opgenomen. De locatie met de sub bestemming MD/W/GD voor nieuwbouw van het verzorgingstehuis, het dienstencentrum en nog een aantal woningen. Voorts is de locatie met de subbestemming MD/W(o) aangewezen voor nieuwbouw van het orthopedagogisch instituut Ipse/de Bruggen. De bestaande panden aan de Zoeterwoudsesingel worden verbouwd tot woningen. Het betreft de locatie W1.
- De sub bestemming GVT is gegeven aan de gronden, die voor een belangrijk gedeelte voor de inrichting voor groen, wandelpaden, maar ook de toegang/uitgang naar de parkeervoorziening in aanmerking komen. De te realiseren parkeervoorziening ligt half ondergronds onder de subbestemmingen GVT, W5 en MD/W (o). Voorzover de parkeervoorziening niet onder de bebouwing ligt dient deze zoveel mogelijk afgedekt te worden door een groene laag. De sub bestemming water is gegeven aan de gronden die gebruikt moeten worden aan zuidoost rand voor verbreding van de bestaande

waterlopen als compensatie voor de sloot die opgeheven wordt en een intensievere bebouwing. Hierop is artikel 22 van toepassing.

- Ten behoeve van deze ontwikkelingslocatie is in artikel 24 een samenhangend stelsel nadere bepalingen opgenomen gericht op het bereiken van een kwalitatief hoogwaardige invulling van de locatie.
- De regels ten aanzien van de uitwerking "*voorlopig bouwverbod/procedure*" zijn vervallen. (zw+ah) **W68**

Artikel 31 Algemene Vrijstellingen

- Lid 31.1.9 *uitbreiding aan de achtergevel met 2,5 m*: toevoegen dat ook vrijstelling kan worden verleend voor het oprichten van voorzieningen ten behoeve van de bereikbaarheid van de verdieping(en); (zw) **W69**
- Lid 31.1.12 *watertoren en omgeving*; toevoegen het woord "*wezenlijk*" in het zindeel "*mits de voor groenvoorzieningen ingerichte openbare ruimte niet woord verkleind*"; (ah) **W70**
- Toevoegen aan deze vrijstelling de mogelijkheid de watertoren te voorzien van een dakopbouw, mits deze goed aansluit op de omgeving en de op de kaart toegestane hoogte hierdoor met niet meer dan 4 m wordt overschreden. (ah) **W71**

Artikel 33 Wijzigingen

- lid 33.1.1, sub d als volgt aanpassen: "*in afwijking van het bepaalde onder sub c is over twee grondoppervlakten van elk 300 m² aan de Bloemistenlaan evenwichtig verdeeld langs de straatwand een goothoogte toegestaan van 10 m.*" (zw) **W72**
- een nieuw lid 33.7 ten behoeve van vervangende nieuwbouw ter plaatse van het complex Zeemanlaan 22 met een kap, zoals het gebouw Lorentzkade 16. (zw+ah) **W73**

Artikel 34 Procedure Uitwerking en Wijziging

- Het woord uitwerking in de titel en in lid 34.1.1 vervalt onder sub a het woord "*uitwerkingsplan*" en sub b het woord "*uitwerking*". (zw+ah) **W74**

Met betrekking tot de toelichting en bijlagen

Diverse aanpassingen als gevolg van de wijzigingen van de kaarten en voorschriften. Actualisering van verschillende paragrafen en bijlagen, zoals in verband met voortgang in de beschreven ontwikkelingen e.d. en veranderde regelgeving. (ah+zw) **W75**

Aanvulling Zienswijzen rapport voor het bestemmingsplan Zuidelijke Schil t.b.v. de locatie Lorentzhof e.o.

B & W, 8 september 2009

1. Inleiding

Momenteel is het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil in behandeling bij de gemeenteraad. Daarbinnen ligt ook de locatie Lorentzhof e.o., waar nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn. Het betreft een locatie gelegen tussen de Lammenschansweg, Lorentzkade, de stadssloot langs het Trigon sportcomplex en het parkje en de bebouwing langs de Zoeterwoudsesingel. Het is de bedoeling dat er op deze locatie nieuwbouw komt voor het verzorgingshuis Lorentzhof, een bijbehorend dienstencentrum, het orthopedagogisch instituut van Ipse /de Bruggen en circa 100 woningen. De locatie was in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen als nader uit te werken bestemming voor Maatschappelijke doeleinden (MD), Woondoeleinden (W) en Gemengde doeleinden (GD), omdat op dat moment de plannen niet voldoende waren uitgekristalliseerd. Inmiddels is er echter meer duidelijkheid ontstaan over de invulling van het concrete programma, waardoor het mogelijk is geworden de locatie met gedetailleerde bestemmingen in te vullen.

2. Stand van zaken bestemmingsplan Zuidelijke Schil

Behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie

Het bestemmingsplan Zuidelijke Schil, waarvan deze planontwikkeling deel uitmaakt, nadert zijn afronding. Op 16 april jl. heeft er een hoorzitting van de raadscommissie voor Ruimte en Bereikbaarheid plaatsgevonden over de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp -

bestemmingsplan. De indieners van een zienswijze zijn hierbij in de gelegenheid gesteld hun zienswijze toe te lichten. Van de kant van de wijkvereniging Professoren- en Burgemeesterwijk en diverse bewoners uit de directe omgeving is verzocht om nog in de gelegenheid te worden gesteld te reageren op de uitgewerkte versie van het bestemmingsplan, zoals bij de procedure voor een uitwerkingsplan was voorgeschreven.

De raadscommissie heeft besloten haar advies in de vergadering van 12 mei jl. voor wat het onderdeel Lorentzhof e.o. betreft op te schorten om de omwonenden daarmee een mogelijkheid te bieden een reactie naar voren te brengen over de uitgewerkte versie van de bestemmingen voor de Lorentzhof e.o. in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil.

Naar aanleiding hiervan is er extra raadplegingronde georganiseerd voor de omwonenden eventuele andere belanghebbenden in deze omgeving.

Beschrijving van uitwerkingsvoorstel voor de locatie Lorentzhof e.o. (volgens plankaart 4 van 12-02-2009)

Bestemmingen: In het bestemmingsplan Zuidelijke Schil, zoals dat ter vaststelling aan de raad is aangeboden, is de locatie Lorentzhof e.o. opgenomen als ontwikkelingsgebied. Hierop is artikel 24 van de planvoorschriften van toepassing. De locatie die met het oog hierop is opgespitst in verschillende deelbestemmingen, bevindt zich binnen een rode streepjeslijn op bijgaand kaartfragment.

De volgende deelbestemmingen worden onderscheiden op de plankaart.

W 1 t/m 5 dit betreft de specifieke woonbestemmingen Woondoeleinden 1 t/m 5. Op de kaart zijn de maximale goothoogtes of bouwhoogtes aangegeven, terwijl in de voorschriften per blok een maximaal aantal woningen is opgenomen; hierbij is rekening met een geringe marge boven het geplande aantal ten einde het bestemmingsplan niet te star te maken.

- 34 op het grondvlak W1 (Zoeterwoudsesingel in bestaande bebouwing van de Bruggen);
- 4 op het grondvlak W2 (Lammenschansweg); deze woningen uitsluitend uit grond gebonden woningen, dat wil zeggen eengezinshuizen mogen bestaan;
- 34 op het grondvlak W3 (Lammenschansweg);
- 12 op het grondvlak W4 (Lorentzkade);
- 20 op het grondvlak W5(Lorentzkade);

MD/W/GD; deze deelbestemming voor Maatschappelijke doeleinden, woondoeleinden, gemengde Doeleinden is gegeven aan een grondvlak gelegen langs de Lammenschansweg en de hoek Lorentzkade. De begane grond van de op deze locatie op te richten bebouwing biedt plaats aan een dienstencentrum en een restaurant. De verdiepingen zijn gereserveerd voor het nieuwe zorgcentrum. Voorts zijn hierbinnen zorgwoningen gedacht. Het complex wordt bloksgewijs opgebouwd en krijgt wisselende bouwhoogtes. Deze staan aangegeven op de kaart. Op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade is een hoogteaccent van 20 m aangegeven. Deze hoogte wijkt af van de oorspronkelijke uitwerkingsregels bij het ontwerp bestemmingsplan, waarin een maximale goothoogte was aangegeven van 14 m waarop dan nog een kap of vergelijkbare dakopbouw van 3,5 m hoog zou zijn toegestaan.

MD/W(o); op dit bebouwingsvlak evenwijdig langs de stadsloot is voorzien in nieuwbouw voor het orthopedagogisch instituut "Ipse / de Bruggen" in combinatie met bijbehorende woonunits. Dit gebouw bestaat uit een onderbouw van 8 m hoog waarboven twee hogere bouwdelen tot maximaal 16,5 en 13,5 m hoog mogen worden opgericht.

Het speelveld voor dit instituut, waarlangs een heg is gedacht, zal aan de overzijde van de sloot worden ingericht. Op de kaart is deze plek aangeduid met (sp). Het water daartussen zal kunnen worden overbouwd. Hiervoor is een fijn raster aangebracht op de kaart.

GVT; dit betreft de nader in te richten openbare ruimte voor groen, verblijfsgebied en tuin. Het is de bedoeling dat dit gebied het karakter krijgt van klein groen buurtparkje met daar doorheen verschillende wandelroutes.

Gedeeltelijk zal het parkje op verhoogd niveau worden aangelegd boven de halfverdiepte parkeergarage, die ook onder de bebouwing W4 en 5 en MD/W(o) is geprojecteerd **(-p)** op de kaart. Het hoger gelegen gedeelte van het parkje zal echter op natuurlijke wijze wonder aangesloten op het lager gelegen gedeelte.

De in – en uitgang(en) bij deze parkeergarage vanaf de Lorentzkade en de Zoeterwoudsesingel zijn aangegeven door een zwarte pijlpunt.

Beeldkwaliteit Aan artikel 24 zijn verder ook beeldkwaliteitrichtlijnen verbonden. Deze hebben zowel betrekking op de bebouwing als de openbare ruimte en de afstemming op elkaar.

G en Wa; Over de direct aan de oostkant van het ontwikkelingsgebied gelegen terrein kan nog het volgende onder de aandacht worden gebracht. Binnen de bestemming G, die betrekking heeft op groenvoorzieningen zijn normaal gesproken waterpartijen toegestaan. Op de kaart is echter nu een zone aangegeven met (wa), omdat daarbinnen specifiek is gedacht aan de aanleg van een nieuwe sloot richting Cronesteinkade Deze sloot is in het belang van de waterhuishouding en dient ook als compensatie voor realisatie van projecten in het ontwikkelingsgebied tussen de rodel belijning. (zie artikel 21 van de planvoorschriften)

De afzonderlijke bestemming water is verder aangegeven met een blauwe kleur. Ter plaatse van het fijne raster op het kaartfragment zijn overbouwingen van het water met bruggen, vlonders en steigers toegestaan. (zie artikel 22 van de planvoorschriften).

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- hoogtes van de bouwblokken afwisselend in vier tot vijf lagen gedeeltelijk op een lagere onderbouw en/of half ondergrondse parkeerlaag, aansluitend aan de Zoeterwoudsesingel lagere bebouwing en op de hoek Lammenschansweg/ Lorentzkade een hoogteaccent met extra bouwlaag;
- de bouwblokken horen vier volwaardige wanden te verkrijgen en worden voorzien van passende specifieke dakbeëindigingen door plaatselijke verbijzonderingen van de bovenste verdieping, zoals door een klein overstek, teruggeplaatste dakrandpartij, een schuin aflopend dak en bijzondere raampartijen direct onder de dakrand;
- wandbebouwing in de vorm van een bloksgewijze opbouw met parcellering langs de Lammenschansweg en openingen tussen de blokken met doorzichten naar de groene binnenhof.
- tussen de bouwblokken en de aaneengesloten groene binnenhof, bestaande uit een schaduw gedeelte met veel bomen vlak achter de bebouwing van het Liduinahuis aan de Zoeterwoudsesingel en een zonniger gedeelte op iets verhoogd niveau richting de Stadssloot langs de sportvelden;
- bouwblokken evenwijdig aan de Lorentzkade en sportvelden in een vrijere groene setting;
- wandelroutes tussen de Lorentzkade en Zoeterwoudsesingel en vanaf de Lammenschansweg naar de groene binnenhof richting Stadssloot.
- Parkeervoorzieningen uit het zicht onttrokken in ten minste een half ondergrondse bouwlaag afgedekt met aarde en groenaanleg;
- Verbreding van de waterpartijen aan de oostkant en zuidoostkant van de ontwikkelingslocatie als compensatie van het vervallen van de bestaande waterverbinding en een nieuwe waterverbinding tussen de Stadssloot en de sloot evenwijdig aan de Cronesteinkade.
- Een goede afstemming plaats vindt met de omgeving ook bij de hoogteopbouw.

- De bebouwing Zoeterwoudsesingel 33/34 blijft gehandhaafd en wordt ingepast in het ontwikkelingsplan.
- Een speelveld ten behoeve van het orthopedagogisch instituut aan de overzijde van de Stadssloot aansluitend aan de sportvelden.
- In het inrichtingsplan zal een groen en waterplan worden opgenomen.
- Het stedenbouwkundige model dient aanvaardbaar te zijn bij de voor de wijk kenmerkende ensemblering.

5. Ingediende Zienswijzen

Bespreking reacties

Voorstel aan burgemeester en wethouders van Leiden betreffende de beantwoording van de zienswijzen inzake de uitwerking van de locatie Lorentzhof e.o. in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil.

Inleiding

Het bestemmingsplan Zuidelijke Schil betreft overwegend een conserverend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is nog tot stand gekomen op basis van de oude WRO. In verband met de urgentie van de plannen voor de vernieuwing van de Lorentzhof en het orthopedagogisch centrum voor Ipse de Bruggen is het van belang deze plannen op te nemen in het bestemmingplan Zuidelijke Schil.

Procedure

De Lorentzhof e.o. ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil, dat aan de raad ter vaststelling is aangeboden. De locatie van de Lorentzhof e.o. was in het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil opgenomen als uitwerkingsgebied. In het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan zijn gedetailleerde uitwerkingsregels, gebaseerd op het programma zoals dat op grond van de stedenbouwkundige randvoorwaarden tot stand kwam, opgenomen. In de inspraakreacties en zienswijzen die in die fasen zijn ingebracht is hier nauwelijks op gereageerd.

Inmiddels is het stedenbouwkundig plan uitgewerkt en is er een beeldkwaliteitplan voor het gebied opgesteld. Het is hierdoor mogelijk geworden de globale bestemming om te zetten in gedetailleerde bestemmingen en het plan in deze vorm voor te leggen aan de raad, die het bestemmingsplan nog moet vaststellen. Alvorens de raad daartoe een besluit wil nemen, dienen de belanghebbenden in de gelegenheid te worden gesteld te reageren op de uitgewerkte versie van het bestemmingsplan, zoals bij de procedure voor een uitwerkingsplan was voorgeschreven.

Het uitwerkingsvoorstel heeft in verband hiermee vanaf woensdag **3 juni tot woensdag 15 juli 2009** gedurende 6 weken ter inzage op het Stadhuis en Stadsbouwhuis. Er zijn in die periode 24 zienswijzen binnengekomen. Verder is en na het verstrijken van de termijn nog één reactie per e-mail ingediend. Deze reactie wordt onder nr. 25 behandeld. Tenslotte wordt onder reactie nr.26 verslag gedaan van het overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (voorheen RACM).

Thematisch overzicht van de reacties:

In de reacties komen een aantal thema's veelvuldig voor. Voorts zijn er een aantal vergelijkbare reacties ingediend. In deze gevallen kan verwezen worden naar een antwoorden op andere zienswijzen. De gehanteerde argumenten in de verschillende zienswijzen kunnen echter verschillen, terwijl vaak ook de bezwaren betrekking hebben op specifieke plaats gebonden situaties. De reacties worden daarom hieronder per zienswijze besproken.

Ingekomen reacties

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Thema: uitwerkingsvoorstel voor locatie Lorentzhof e.o in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil.		
1	Ingebracht door: <u>J.J. van der Hoeven</u>, [REDACTED] Uitbreiding Lorentzkade 15b De reactie van deze bewoner van de Lorentzkade heeft betrekking op de uitbreidingsmogelijkheid van het pand Lorentzkade 15 b, de Beukershof, waarin een gedeelte van het Instituut van de Bruggen is gevestigd. Deze nieuwbouw past niet bij de tegenover gelegen bebouwing aan de Lorentzkade 16 b, de zogenaamde "Pastorie" en evenmin, binnen het beschermd Stadsgezicht.	Uitbreiding Lorentzkade 15b Deze uitbreidingsmogelijkheid is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan naar aanleiding van een inspraakreactie van de Stichting de Bruggen. Het volgende is daarbij overwogen. "Uit bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat het complex tot 1959 inderdaad bestond uit een boerderij met stallencomplex. Er zal geen onevenredig afbreuk worden gedaan aan de omgeving, om met een uitbreiding van het gebouw in de stijl van deze overgebleven boerderij rekening te houden. " Deze uitbreiding op een plek, waar oorspronkelijk ook bebouwing stond, is niet van invloed op het toekomstige beschermd stadsgezicht. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
2	Ingebracht door: <u>F.D.C. Hoek</u>		

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	<u>RI.</u> [REDACTED] De heer Hoek brengt het volgende naar voren ten aanzien van de ontwikkelde plannen voor de Lorentzhof e.o. Trigonterrein 1. Hij merkt op dat een gedeelte van het korfbalrein wordt geannexeerd. Het betreft het oudste nog onbebouwd deel van Leiden. Hoek Lammenschansweg / Lorentzkade 2. Het op de hoek Lammenschansweg Lorentzkade geplande blok past z.i. niet binnen de toegestane bouwhoogte. Qua bouwstijl past het niet bij de (rijks)monumentale Krophollerdriehoek. 3. De voorziene manier van bouwen past niet in de wijk met rode steen en rode dakpannen.	Trigonterrein: Het sportterrein, dat Trigon gebruikt, blijft gehandhaafd. Een gedeelte van de gronden die zich bevinden tussen het korfbalveld en de sloot, zal volgens het voorstel tot uitwerking worden ingericht als speelgelegenheid voor het orthopedagogische instituut. Het terrein behoudt dus een functie voor sport en spel, Het gebiedje zal evenmin worden bebouwd. Hoek Lammenschansweg / Lorentzkade Voor de beantwoording van dit onderdeel verwijzen wij naar de beantwoording bij zienswijze 3 van de Historische Vereniging Oud Leiden, waar alle door de heer Hoek naar voren gehaalde aspecten aan de orde komen. Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking door het schrappen van het hoogteaccent op de hoek Lammenschansweg/ Lorentzkade.	Kaart: -het hoogteaccent tot 20 m op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade op het blok MD/W/GD vervalt;
3	Ingebracht door: <u>De Historische Vereniging Oud Leiden.</u> [REDACTED] Aansluiting op Krophollercomplex De H.V.O.L. heeft er begrip voor, dat de huidige Lorentzhof wordt vervangen en wordt gecombineerd met enkele andere projecten. De voorzitter plaatst echter wel enkele kanttekeningen bij de ontwikkelde plannen. Het betreft	Aansluiting op Krophollercomplex Naar aanleiding van deze zienswijze merken wij op dat, wij ook van mening zijn, dat de geprojecteerde bebouwing geprojecteerd op de locatie Lorentzhof geen afbreuk mag doen aan het toekomstig beschermd stadsgezicht en in het bijzonder aan de directe omgeving van de Krophollerdriehoek.	Kaart: -het hoogteaccent op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade op het blok MD/W/GD tot 20 m vervalt; -bij het blok W5 wordt de bebouwingsgrens van de bovenste bouwlaag aan de Lorentzkade naar achteren geplaatst.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	met name de geplande bouwblokken langs de Lorentzkade met hoogten van 20 m en 16,5 m in de directe nabijheid van het Krophollercomplex, dat in zijn geheel de status heeft van rijksmonument. Ook vindt de voorzitter van Oud Leiden deze bebouwing qua hoogte en proporties niet passen in het toekomstig beschermd stadsgezicht.	Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan is wel uitgegaan van moderne architectuur. Deze zal qua materiaalgebruik en kleurkeuze met de bestaande gebouwen in de omgeving dienen te worden afgestemd. Voorts dient te worden voorzien naar een evenwichtige overgang naar de omringend bestaande bebouwing. Naar aanleiding van deze eis en de twijfel hierover bij de bouwblokken gedacht langs de Lorentzkade is het hoogteaccent van 20 m geschrapt, zodat een meer continue gevelopbouw ontstaat, Voorts is voor het derde bouwblok aan de Lorentzkade aangeduid met W5 de bebouwingsgrens van de bovenste bouwlaag terug geplaatst ten opzichte van de rooilijn langs de Lorentzkade, zodat de bebouwing tot een hoogte van 16,5 m op een afstand van 40 tot 50 m van de bebouwing aan de overzijde Lorentzkade verwijderd zal liggen. Het plan voorziet overigens in het behoud en de herbestemming van het voormalige internaatsgebouw aan de Zoeterwoudsesingel uit 1933 van het voor Leiden belangrijke architectenbureau Van der Laan, inclusief de kapel op het binnenterrein. Deze ontwikkeling is vanuit het oogpunt van beschermd stadsgezicht en de cultuurhistorische waarde van het complex zeer positief.	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking.	
4	Ingebracht door: <u>C.F. Verschoor</u>, [REDACTED] De heer Verschoor brengt de volgende punten naar voren. a. De geplande woningbouw: Volgens de woonvisie 2005-2015 zou er alleen maar laagbouw komen op de locatie Lorentzhof. Het bouwen van appartementencomplexen met 100 woningen past daar niet binnen. Ook gaat het ten koste van het aanzicht op de bestaande monumentale en beeldbepalende panden aan de Lorentzkade en Zoeterwoudsesingel. Daarnaast is het nadelig voor de belichtingssituatie bij de bestaande panden. b. RACM Het ontbreken van een advies van de R.A.C.M; de heer Verschoor wil dit inzien. c. bouwhoogte Een bouwhoogte van 20 tot 22 m acht de heer Verschoor schadelijk voor het te beschermen stadgezicht. Deze bebouwing zal uitsteken boven de bebouwing van Ipse de	a. de geplande woningbouw De woonvisie gaat slechts globaal in op het bouwprogramma en bouwtypologie. In bijlage 11 is het woningbouw programma voor Leiden tussen 2005-2015 opgenomen. Daarin is sprake van een toevoeging van 100 nieuwe woningen op de locatie Lorentzhof. In het bestemmingsplan wordt de bouwhoogte bepaald. Voor de locatie Lorentzhof wordt uitgegaan van laagbouw tot middelhoogbouw. Zowel in het voorontwerp als het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil werd uitgegaan van een goothoogte van 14 m. daarboven op is dan nog kap of vergelijkbare dakbeëindiging toegestaan met een hoogte van 3, 50 m dan wel 5 m met vrijstelling. Het enige hoogteaccent op de hoek Lorentzkade / Lammenschansweg zal vervallen. RACM De naam van deze instantie is inmiddels gewijzigd in RCE. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het stedenbouwkundig plan is aan het begin van het jaar (bij brief van 11 maart 2009) aan deze instantie voorgelegd. Daarbij is ook de daarop gebaseerde uitwerking in het bestemmingsplan Zuidelijke	Kaart: -het hoogteaccent tot 20 m op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade op het blok MD/W/GD vervalt; -de in- en uitgang van de halfondergrondse parkeergarage wordt verplaatst naar de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Bruggen. Daarentegen is zijn verzoek om in 1998 Zoeterwoudsesingel 38 uit te breiden met een dakopbouw van 3,50 m destijds afgewezen. d. De financiële onderbouwing Een financieel rapport ontbreekt. Hij acht het een zinloze zaak om 100 appartementen extra te bouwen om het plan financieel haalbaar te maken. e. De grondverkaveling De heer Verschoor geeft de voorkeur aan herbouw van de Lorentzhof op de huidige locatie, renovatie van Ipse de Bruggen en de eventuele nieuwbouw kosten te verrekenen door de bouw van 10 stadvilla's.	Schil voorgelegd. Een voorlopige reactie per e-mail hierop hebben wij inmiddels ontvangen. Deze betrekken wij bij dit zienswijzenrapport (nr. 26). Mede als gevolg hiervan wordt het uitwerkingsvoorstel in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil op een aantal punten aangepast. De financiële onderbouwing De vernieuwing van de Lorentzhof en Ipse de Bruggen gaat gepaard met een vergrote ruimtevraag. Daarbij wordt tegelijk vorm gegeven aan de scheiding tussen wonen en zorg. Een deel van de woningen (50) is een vervanging van de huidige woonfunctie in Lorentzhof. Parkeren voor de woningen kan niet op het maaiveld worden opgelost. Een halfverdiepte parkeervoorziening is een oplossing waarbij het maaiveld een goede gebruiksfunctie voor alle omwonenden kan krijgen. De toevoeging van koopwoningen is noodzakelijk om een financieel haalbare ontwikkeling mogelijk te maken. De grondverkaveling Voor Ipse de Bruggen is het huidige monumentale gebouw aan de Zoeterwoudsesingel niet langer geschikt. Renovatie en aanpassing van het gebouw bleek nl. onmogelijk gezien de beperkingen van de constructie en de ruimtelijke eisen die momenteel aan zo'n zorgvoorziening gesteld worden. Daarom is voor nieuwbouw in de directe omgeving gekozen en krijgt het monumentale complex aan de Zoeterwoudsesingel een	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	f. De parkeergarage en het parkeerbeleid; tegen dit onderdeel brengt de heer Verschoor ook diverse bezwaren naar voren, nl. dat deze is bedoeld voor 160 auto's, niet gepland is onder het gebouw van de Lorentzhof, 1,50 m uitrijst boven het maaiveld. Hij verwacht, dat de bewoners veel hinder zullen ondervinden door de vele verkeersbewegingen als gevolg van de geplande 100 appartementen en het wijkservicecentrum (geluidsoverlast, luchtvervuiling zoals ten gevolge van fijn stof. Voorts zou de geplande garage onder Ipse de Bruggen voor verandering in het grondwaterpeil kunnen zorgen,	herbestemming tot woningen, zodat dit toch behouden kan blijven. Voor het verzorgingstehuis en het wijkdiensten centrum heeft situering op de hoek Lammenschansweg en Lorentzkade als zichtlocatie de voorkeur. Het wijkcentrum is hierdoor beter bereikbaar, terwijl de bewoners van het verzorgingshuis meer bij het stedelijk leven zijn betrokken. Ook uit oogpunt van fasering is deze oplossing beter, omdat geen tussentijdse tijdelijke huisvesting nodig is. De 100 woningen voorzien in een behoefte. Deels betreft het voorts een vervanging van verzorgingsplaatsen in het verzorgingstehuis voor ouderen die in de nabijheid van het verzorgingstehuis zoveel mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Er is een tekort aan dit soort woningen in de wijk. 55 % van de geïnteresseerden (56) is afkomstig uit de wijk zelf (vaak ouderen, die graag in de wijk willen blijven wonen maar niet meer in hun huidige woning uit de voeten kunnen. De parkeergarage Op dit onderdeel gaan wij uitvoerig in bij de behandeling van de zienswijzen 10 en 19 waarnaar wij verwijzen. De ingang van de parkeergarage wordt verder zoveel mogelijk richting Lammenschansweg verplaatst. De capaciteit zal daarnaast worden terug gebracht tot 130 stallingplaatsen	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	wat nadelig is voor diverse oudere panden aan de Zoeterwoudsesingel, die niet altijd zijn onderheid.	voor auto's. In hoofdstuk 7 van de toelichting wordt ingegaan op de milieuaspecten. Bij de uitvoering van de bouwplannen zullen bouwtechnische zaken inclusief de waterhuishoudkundige aspecten aan de orde komen. Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking.	
5	<u>Ingebracht door: R.M. de Boer,</u> [REDACTED] Deze zienswijze is gericht tegen drie onderdelen. 1. De hoogte van 20 m voor het op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade geprojecteerde gebouw betekent een aantasting van het beschermd stadsgezicht. 2. De geplande bebouwing aan de Lammenschansweg met een sterk oplopende hoogte is niet verenigbaar met het beschermd stadsgezicht. Verzocht wordt aan de Lammenschansweg uit te gaan van een hoogte van maximaal 10 m, inclusief de hoek Lorentzkade.	Hoogteaccent De hoogteaccent op deze hoek verval. Verwezen wordt verder naar de bespreking van zienswijze 3 van de Historische Vereniging Oud Leiden. Bouwhoogte Lammenschansweg Reeds in het voorontwerp en in het ontwerp is uitgegaan van bebouwing met een goothoogte van maximaal 14 m, waarboven op dan nog een 3,5 m hoge kap of vergelijkbare dakbeëindiging is toegestaan. Het 70 m brede wegprofiel leent zich goed voor bebouwing met deze hoogte. De geplande woningbouw rondom het vernieuwde verzorgingshuis is gericht op ouderen als doelgroep. Deze groep heeft niet	Kaart: -het hoogteaccent tot 20 m op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade op het blok MD/W/GD verval;

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Horeca 3. Er bestaat verder bezwaar tegen de komst van een restaurant met volledige horecavergunning in het gebouw op de hoek Lorentzkade Lammenschansweg. Hiervan verwachten bewoners van beide zijden van de Lammenschansweg overlast. Alleen restaurant met een restaurantvergunning is acceptabel.	zozeer behoefte aan eengezinshuizen, maar ruim opgezette appartementen. Alleen direct aansluitend aan de Zoeterwoudsesingel is een blokje van eengezinshuizen opgenomen aansluitend aan de bestaande lagere bebouwing. Horeca In het bestemmingsplan wordt maximaal horeca categorie III, waaronder restaurants vallen toegestaan. De begripsbepaling hiervoor in artikel 1, sub 35 bij h III zal in dit opzicht nog wat worden verduidelijkt de woorden “<i>al dan niet</i>” vóór “<i>in combinatie met etenswaren</i>” te schrappen. Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking door het schrappen van het hoogteaccent en aanpassing van de te ruime begripsbepaling voor horeca categorie III.	Voorschriften: De begripsbepaling hiervoor in artikel 1, sub 35 bij h III zal in dit opzicht nog wat worden verduidelijkt de woorden “<i>al dan niet</i>” vóór “<i>in combinatie met etenswaren</i>” te schrappen.
6	Ingebracht door: <u>mevr. T.E.M. Moll.</u> [REDACTED] Deze zienswijze is gelijkloidend aan de zienswijze van de heer de Boer, die hiervoor onder punt 5 is besproken.	Zie de beantwoording van zienswijze 5	Zie de gevolgen bij de beantwoording van zienswijze 5
7	Ingebracht door: <u>O.M.H. van den Ouweelen-Uijlenhoek.</u> [REDACTED] De volgende punten worden in		Kaart:

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	deze zienswijze naar voren gebracht: De parkeergarage 1. De positionering van de parkeergarage. De ingang aan de Lorentzkade en de uitgang zijn slecht gekozen vanwege het extra verkeer, wat hierdoor in de wijk en speciaal de Lorentzkade ontstaat. Bovendien is deze te ver weg voor de ouderen in het zorgcentrum. De parkeergarage zou beter aan de Lammenschansweg onder het zorgcentrum kunnen worden gesitueerd. Te intensieve bebouwing 2. De intensive bebouwing van de locatie. Dit blijkt overschrijding van hoogten, de zeer hoge bebouwingsgraad en bebouwing van het Trigon korfbalsterrein. De bouwhoogte 3. de hoogte van de nieuwbouw in het bijzonder aan de zijde van de Lorentzkade. Bebouwing met een hoogte tot 20 m past niet bij de Kropholler woningen. Inpassing binnen het beschermd stadsgezicht 4. De inpassing binnen de cultuur/historische omgeving. De geprojecteerde nieuwbouw past niet in het toekomstige beschermd stadsgezicht. Financiële onderbouwing 5. Het gemis aan financiële onderbouwing. Relevante informatie hierover ontbreekt.	De parkeergarage De in- en uitgang wordt verplaatst naar de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade. Bij de beantwoording van zienswijze 10 en 19, gaan wij verder in op de verkeersafwikkeling voor deze garage binnen de wijk. Te intensieve bebouwing Ook na uitvoering van de plannen op de locatie Lorentzhof blijft de bebouwingsdichtheid om en nabij de 35 woningen per hectare in de Burgemeesterswijk. De bouwhoogte Het hoogteaccent op de hoek Lammenschansweg Lorentzkade vervalt, terwijl de bebouwingsgrens van de hoogste bouwlaag van het blok W 5 aan de Lorentzkade naar achteren wordt verplaatst. Inpassing binnen het beschermd stadsgezicht Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar de bespreking van zienswijze 10 en 19. Financiële onderbouwing Het zelfde geldt voor de financiële aspecten. Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking.	-het hoogteaccent tot 20 m op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade op het blok MD/W/GD vervalt; -bij het blok W5 wordt de bebouwingsgrens van de bovenste bouwlaag aan de Lorentzkade naar achteren geplaatst. -de in- en uitgang van de halfondergrondse parkeergarage wordt verplaatst naar de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade.
8	Ingebracht door:		

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	<u>Woningstichting Ons Doel</u> <u>Libertas Leiden</u> <u>Ipse de Bruggen,</u> [REDACTED] [REDACTED] 1. Zorgvuldigheid bij de planontwikkeling Deze partijen wijzen er op, dat de randvoorwaarden van de gemeente uitgangspunt zijn geweest bij de planontwikkeling. Zij hebben diverse keren de buurtgenoten uitgenodigd in 2007 en 2008 om hen te informeren over de plannen. De reacties waren hierbij overwegend positief kritisch, terwijl het bouwprogramma en de bouwhoogtes bekend waren. 2. Audit gemeente Tijdens de huidige college periode is er een audit geweest over het onderhavige project, dat er toe geleid heeft, dat naar verdere optimalisering is gezocht. Hierdoor zijn op enkele punten binnen aanvaardbare grenzen afwijkingen ontstaan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. 3. Buurtcommissie Na en tweede informatievond is er een platform ontstaan om met de buurt communiceren via een buurtcommissie. Dit alles speelde zich af in een positieve sfeer. Pas sinds mei bleken er bezwaren te leven tegen het stedenbouwkundig plan, zoals overgenomen in het bestemmingsplan. 4. aanpassingen in verband met het parkeren Als handreiking aan de buurt stellen zij voor uit te gaan van een garage met circa 127 in plaats van 168 plaatsen. Bij deze omvang is alleen een	Zorgvuldigheid bij de planontwikkeling De randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de Lorentzhof zijn vanaf het begin af aan opgenomen in het voorontwerp en daarna in het ontwerp bestemmingsplan voor Zuidelijke Schil. Al bij het verschijnen van het voorontwerp bestemmingsplan is in een huis aan huis verspreide informatiefolder (april 2006) het programma beschreven voor de ontwikkeling van de locatie Lorentzhof, inclusief het 100 tal nieuwe woningen. Ook hebben de ontwikkelingspartijen herhaaldelijk gecommuniceerd met buurtgenoten over het stedenbouwkundig plan. Het is dus niet juist, dat de buurt nu met de meer concrete plannen zou zijn overvallen. Audit gemeente De audit heeft er toe geleid, dat bekeken is hoe het plan geoptimaliseerd kon worden. Dit was slechts in beperkte mate mogelijk. De uitkomst heeft er wel toe geleid, dat in het plan een hoogteaccent is opgenomen op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade. Bij nader inzien kan dit hoogteaccent echter beter geschrapt worden. Buurtcommissie Wij waarderen het zeer de wijze waarop de ontwikkelingspartijen met de buurtcommissie hebben gecommuniceerd. Hopelijk kunnen de bezwaren vanuit de buurt zoveel mogelijk worden	Kaart: -het hoogteaccent op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade tot 20 m op het blok MD/W/GD vervalt; -bij het blok W5 wordt de bebouwingsgrens van de bovenste bouwlaag aan de Lorentzkade naar achteren geplaatst. -de in- en uitgang van de halfondergrondse parkeergarage wordt verplaatst naar de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	stallinggarage mogelijk en geen openbare garage. Verder is voorgesteld de in en uitrit op te schuiven richting de Lammenschansweg. bouwhoogtes 5. aanpassingen ten aanzien van de hoogtes van de bouwblokken Zij zijn verder bereid het hoogteaccent op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade te verschuiven naar een ander bouwblok aan de Lammenschansweg. Voorts kan de bovenste laag van het hoogste woonblok aan de Lorentzkade teruggeplaatst worden ten opzichte van de weg. 6. urgentie Tenslotte wijzen zij op de urgentie van het project om, de zorginstellingen Lorentzhof en Ipse / de Bruggen van een betere huisvesting te voorzien.	weggenomen. het parkeren De in – en uitrit van de parkeergarage zal opgeschoven worden naar de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade, zodat de verkeersafwikkeling zoveel mogelijk via de Lammenschansweg plaats kan vinden. Een capaciteit van 130 plaatsen achten wij voorts voldoende voor een stallinggarage. bouwhoogtes Het laten vervallen van het hoogteaccent op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade geniet bij nader inzien ook onze voorkeur. Hiermee kan een vloeiendere overgang naar de Kropholler driehoek worden bereikt. De boomgrens wordt dan ook minder snel overschreden. Verplaatsing van het hoogteaccent wijzen wij daarom af. Als hiervoor wordt gekozen is daarbij verder een nieuwe procedure vereist, omdat voor een aantal omwonenden hierdoor een verslechtering in hun situatie kan ontstaan. De aanpassing voor bouwblok W5 aan de Lorentzkade, waarbij de bouwgrens van de bovenste bouwlaag naar achteren wordt verplaatst vanaf de Lorentzkade zal verwerkt worden op de plankaart. Urgentie: De urgentie kunnen wij onderschrijven. Wij stellen de raad daarom voor het bestemmingsplan in een uitgewerkte versie vast te stellen.	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		Conclusie: De zienswijze van ontwikkelingspartijen komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking.	
9	Ingebracht door: <u>Mevrouw G.Versteegen de Groot,</u>   Bestemming Lorentzkade 15b Deze zienswijze heeft betrekking op de bestemming van het Lorentzkade 15b en de geplande uitbreiding daarvan. Zij vraagt zich af waarom dit pand niet een bestemming heeft gekregen voor Woondoeleinden en Maatschappelijke Doeleinden gelet op het gebruik ten behoeve Ipse / de Bruggen.	Bestemming Lorentzkade 15b Lorentzkade 15 b betreft een bijzonder woongebouw. Hiervoor is een regeling getroffen in artikel 9.2.7 van de planvoorschriften binnen de bestemming woondoeleinden. Daarin is opgenomen, dat de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil aanwezige bijzondere woongebouwen zijn toegestaan. Voorts is in artikel 9.4.5 van de planvoorschriften een vrijstellingsbepaling opgenomen, waardoor Burgemeester en Wethouders vrijstelling kunnen verlenen voor het inrichten van nieuwe bijzondere woongebouwen binnen de bestemming woondoeleinden onder bepaalde voorwaarden, waaronder afstandeis van 50 m. Deze is echter niet van toepassing op de uitbreiding van Lorentzkade 15b. Aan de raad zal daarom worden voorgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil middels een erratum in de geplande uitbreiding van het bestaande woongebouw Lorentzkade 15b eveneens deze bijzondere woonfunctie toe te staan, zodat daarvoor geen aparte vrijstelling verleend hoeft te worden. Conclusie:	Voorschriften: Artikel 9.2.7; de volgende zinsnede toevoegen: <i>“alsmede in de bij het pand Lorentzkade 15b toegestane uitbreiding van de bestemming woondoeleinden.”</i>

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking.	
10	<u>Ingebracht door: de Vereniging Professoren en Burgemeesterswijk</u> [REDACTED] 1. positief over vernieuwing Lorentzhof De wijkvereniging spreekt haar waardering uit voor een nieuw zorgcentrum Lorentzhof dat een vooruitgang is voor de bewoners. Ook staat zij positief tegenover de bouw van seniorwoningen en nieuwbouw voor Ipse de Bruggen. 2. bebouwing aan de Lorentzkade niet hoger dan 12 m (4 bouwlagen) De wijkvereniging vindt de bebouwing op sommige plekken te hoog en niet meer passen in het beschermd stadsgezicht. Zij stelt voor aan de Lorentzkade de bouwhoogte te beperken tot vier lagen (12m). 3. overschrijdingsmogelijkheid voor de bouwhoogtes schrappen In ieder geval zouden de overschrijdingsmogelijkheden moeten worden geschrapt, als met het huidig bouwplan verder wordt gegaan.	positief over vernieuwing Lorentzhof Door de wijkvereniging is ook bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil d. d. maart 17 - 28 april 2008 positief gereageerd op de ontwikkeling van de plannen voor de Lorentzhof e. bebouwing aan de Lorentzkade niet hoger dan 12 m (4 bouwlagen) De woningbouwblokken zullen in het algemeen bestaan uit 4 bouwlagen. In verband met de realisering van de halfondergrondse bouwlaag worden deze opgericht vanaf een niveau van 1,5 m boven de grond. Bij het woonblok W5 waarvan de bebouwingsgrens van de bovenste laag wordt teruggeplaatst, zal op een afstand van circa 40 tot 50 vanaf de bestaande woningen aan de Lorentzkade een bouwhoogte zijn toegestaan van 16,50 m. Hierdoor is een ruime afstand in acht genomen ten opzichte van de bestaande huizenrij. Geringe overschrijdingen van de bouwhoogtes zijn slechts mogelijk met toepassing van een vrijstelling. Deze zullen zorgvuldig worden toegepast. Hierop is de gemeentelijke inspraakverordening van toepassing, zoals uitdrukkelijk is	Kaart: -het hoogteaccent tot 20 m op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade op het blok MD/W/GD vervalt; -bij het blok W5 wordt de bebouwingsgrens van de bovenste bouwlaag aan de Lorentzkade naar achteren geplaatst. -de in- en uitgang van de halfondergrondse parkeergarage wordt verplaatst naar de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	4. Langs de Lammenschansweg aaneengesloten bebouwing Een aaneengesloten wand aan de Lammenschansweg acht de wijkvereniging verder fraaier en beter voor de beperking van de geluidsoverlast voor de woningen aan het binnenterrein. 5. parkeergarage nader onderzoek naar gevolgen van de uitvoering van het plan voor de verkeerscirculatie Door het plan zullen de omwonenden met aanzienlijk meer autoverkeer te maken krijgen van en naar de locatie. Het idee van omwonenden voor een in en uitgang aan de Lammenschansweg dient onderzocht te worden. 6.Trigonterrein De sloot langs het Trigonterrein verdient ongewijzigd te blijven.	aangegeven in artikel 32 van dit bestemmingsplan. Het bepaalde in artikel 24.3, sub, c voorziet er uitsluitend in, dat over maximaal 35 % van het bebouwingsvlak van de blokken aangegeven met W3, W4, W5 en MD/W/(o) 1,50 m extra hoogte is toegestaan boven de maximale bebouwingshoogte ten behoeve van het realiseren van dakbeëindigingen ter ondersteuning van de beeldkwaliteit. Langs de Lammenschansweg aaneengesloten bebouwing De wand langs de Lammenschansweg, die is samengesteld uit verschillende bouwdelen, is voor een belangrijk deel gesloten, maar wordt hier en daar onderbroken door een opening, die toegang verleend tot het binnengebied. In dat opzicht wijkt deze wand niet af van de wand aan de overzijde van de Lammenschansweg, die door dwarsstraten op deze weg wordt onderbroken. De nieuwbouw zal verder moeten voldoen aan alle eisen op akoestisch gebied. Parkeergarage De in- en uitgang wordt verplaatst naar de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade. Over de verkeersafwikkeling binnen de wijk merken wij het op, dat door het verplaatsen van de toegang de ontsluiting voornamelijk zal plaats vinden vanaf de Lammenschansweg. Trigonterrein Het Trigonterrein valt binnen de bestemming Sport en recreatie.	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Deze watergang maakt deel uit van het historische stadsgezicht. Daarnaast is het ongewenst aan de overzijde van deze sloot op het Trigonterrein een speelterrein voor Ipse de Bruggen te creëren. Dit oorspronkelijke raamveld dient als open ruimte bewaard te blijven. Conclusie: Door een minder overladen programma zouden de inpassingproblemen kunnen worden voorkomen. Verzocht het plan aan te passen door beperking van de hoogtematen tot 12 m, behoud van de huidige sloot langs het Trigonterrein en handhaving van de huidige groen- en sportbestemming van het Trigonterrein.	Langs het sportterrein loopt een groenstrook. Deze zal aan de overzijde van de nieuwbouw tegenover Ipse de Bruggen worden verbreed voor het inrichten van een speelveld, dat zal worden voorzien van groene hoge beplanting aan de randen. Deze speelvoorziening in een groene setting past als zodanig in deze open zone. De watergang tussen de nieuwbouw voor het orthopedagogisch instituut verdwijnt niet maar wordt slechts voorzien van een overbrugging richting het speelveld. Het projecteren van de speelvoorziening in het binnengebied is minder gunstig in verband met de inrichting van een wandelparkje aldaar voor de diverse bewoners. Bovendien hebben deze kinderen behoeften aan een eigen afgeschermd speelveld. Conclusie: De zienswijze van de wijkvereniging komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking.	
	Thema:		
11	Ingebracht door: <i>Rob Bekkering en J.M.J. er Vries,</i> [REDACTED] [REDACTED] Woningblok 2 In deze zienswijze wordt bezwaar aangetekend tegen de hoogte van de bebouwing direct achter hun woning. Hierdoor wordt de bezonning van hun tuin gehalveerd. Tevens verwachten zij directe inkijk in hun tuin. De bebouwing past ook niet binnen	Woningblok 2 Deze bebouwing is geprojecteerd aan de Lammenschansweg op de plek van het gemaal. De bebouwing bestaat uit 4 grondgebonden woningen met een goothoogte van 6,5 m. Deze woningen mogen worden voorzien van een kap of vergelijkbare	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	het beschermd stadsgezicht.	dakbeëindiging. De bezonning zal slechts in beperkte mate worden beïnvloed. Uit de bezonningsdiagrammen bij het stedenbouwkundig plan blijkt een beperkte invloed en Alleen aan het eind van de dag enig nadeel. Inkijk vanuit de eengezinshuizen in blok 2 zal minimaal zijn, omdat de afstand tot de bestaande woningen al behoorlijk groot is en er groen met struiken bomen tussen zal liggen. Hier staat sanering van de gemaal locatie en een lagere geluidbelasting in de tuin tegenover. Voorts zullen ook de bestaande woningen niet langer meer binnen de geurcontour van dit open gemaal liggen. Verder valt niet in te zien waarom dit bouwblok niet zou passen binnen het beschermd stadsgezicht. Het te ontwikkelen bouwplan zal verder op welstandsaspecten worden getoetst. Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsvoorstel.	
12	Ingebracht door: <u>Drs.P.H.Frel,</u>   Deze toekomstige bewoner van het pand Lorentzkade 2 verwijst naar de zienswijze van de Buurtcommissie Nieuwbouw Lorentzhof ten aanzien van het ontwikkelde uitwerkingsvoorstel: 1. het uitwerkingsvoorstel wijkt sterk af van de oorspronkelijke	Verwezen kan worden naar de beantwoording van de zienswijze 19 van de buurtcommissie.	Kaart: -het hoogteaccent tot 20 m op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade op het blok MD/W/GD vervalt;

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	uitwerkingsregels in het ontwerp-bestemmingsplan; 2. het uitwerkingsvoorstel is niet conform de hierin gestelde randvoorwaarden; 3, de ontsluiting en de in- en uitrit van de parkeergarage; 4. de omvang van het programma en de aantasting van het Trigonterrein; 5. de gevolgde procedure.		-bij het blok W5 wordt de bebouwingsgrens van de bovenste bouwlaag aan de Lorentzkade naar achteren geplaatst. -de in- en uitgang van de halfondergrondse parkeergarage wordt verplaatst naar de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade.
13	<u>Ingebracht door: P.S.G. en Hollander en M.E. den Hollander – Gijsman,</u> [REDACTED] Deze bewoners brengen het volgende naar voren ten aanzien van het uitwerkingsvoorstel. 1. het gemaal Het gemaal bezorgt nu geen stankoverlast meer. De gemeente zou 1,5 miljoen sparen door het niet te verplaatsen. Er zou dan een minder intensieve bebouwing om financiële overwegingen nodig zijn. 2 Het parkje Gevreesd wordt voor een parkje met een openbaar karakter grenzend aan hun achtertuin, vanwege de verhoogde inbraakkans en hinder van de verlichting,	Het gemaal Handhaving van het gemaal in deze bestaande woonomgeving is geen duurzame oplossing. Het betreft een zogenaamd open vijnzelgemaal waar regelmatig (wisselend) stankoverlast op kan treden. De kans om de rommelige stedenbouwkundige situatie te verbeteren en een historisch gemaalgebouw aan de Geregracht weer in gebruik te nemen kan nu benut worden Het parkje De gronden, die grenzen aan de achtertuin bij het pand Zoeterwoudsesingel 32 krijgen volgens het uitwerkingsvoorstel een bestemming voor GVT. Binnen deze deel bestemming is naast de aanleg van het parkje ook voorzien in de aanleg van tuin. Naar verwachting zal de achtertuin van	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	3. De bouwhoogtes aan de Lammenschansweg met name van blok W 3. Dit bouwblok mag 12 hoog worden met nog een extra marge van 10%. Het ligt op korte afstand van hun achtertuin. Hiertegen maken zij bezwaar vanwege de inbreuk op de privacy, de belichting en de bezonning van hun tuin. inpassing in de omgeving 4. De bebouwing sluit niet goed aan op de bestaande omgeving waardevermindering 5. Het plan veroorzaakt een ernstige aantasting van het woongenot en waardevermindering van de panden aan de Zoeterwoudsesingel.	Zoeterwoudsesingel 32 grenzen aan de achtertuinen van in woningblok 2 geprojecteerde huizen. Het definitieve inrichtingsplan van het binnengebied zal nog met de direct omwonenden worden besproken. Bouwhoogtes Bij de bepaling van de toelaatbare hoogten is rekening gehouden met een minimale verslechtering van de bezonning ten opzichte van de huidige situatie; hetgeen uit bezonningsdiagrammen blijkt. Er is sprake van enige vermindering van de bezonning van de tuin in de tweede helft van de middag in het najaar, voorjaar en de winter. inpassing in de omgeving Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 10 en 19. waardevermindering Op grond van artikel 6.1 lid 1 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening kan een planschadeverzoek worden ingediend na vaststelling van het bestemmingsplan na aantoonbare waardevermindering van de woning Zoeterwoudsesingel 32. Hierbij geldt wel een maatschappelijk risico 2%. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking.	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
14	Inbracht door: <u>Tim Huisman</u> [REDACTED] Deze bewoner maakt in zijn zienswijze op, de volgende onderdelen bezwaar. 1. De bebouwing aan de Lorentzkade. Het geplande bouwblok met een hoogteaccent van 20 m en het geplande appartementencomplex met een hoogte van 16,5 m veroorzaken een aantasting van de monumentale omgeving gevormd door de woningbouw aan de Lorentzkade, Lammenschansweg en Zeemanlaan en de Petruskerk, de zogenaamde Kropholler driehoek. Gepleit wordt voor een kleinschaligere aanpak. 2. De ingang van de parkeergarage voor 120 -160 auto's. Deze ligt nu een eind in de Lorentzkade. Hiervan wordt grote geluidsoverlast verwacht door de forse verkeerstoename. Voorts creëert het een onveilige situatie op de Lorentzkade, die ook fungeert als toegangsweg naar de basisscholen. Verzocht wordt de ingang van de garage op de Lammenschansweg aan te leggen.	Verwezen kan worden naar de beantwoording van de zienswijze 19 van de buurtcommissie. Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking.	Kaart: -het hoogteaccent tot 20 m op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade op het blok MD/W/GD vervalt; -bij het blok W5 wordt de bebouwingsgrens van de bovenste bouwlaag aan de Lorentzkade naar achteren geplaatst. -de in- en uitgang van de halfondergrondse parkeergarage wordt verplaatst naar de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade.
15	Ingebracht door: <u>mevrouw A.M.L.A. van Rooij – Banning,</u> [REDACTED] Deze bewoonster van de Lorentzkade brengt de volgende bezwaren naar voren. 1. Het aanzien van de Lorentzkade wordt aangetast. 2. De woning Lorentzkade 4 ligt direct tegenover de ingang naar	Verwezen kan worden naar de beantwoording van de zienswijze 19 van de buurtcommissie. Overigens ligt de ingang van de	Kaart: -het hoogteaccent tot 20 m op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade op het blok MD/W/GD vervalt; -bij het blok W5 wordt de bebouwingsgrens van de

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	de Lorentzhof. 3. Haar woning is rijksmonument. Zij verwacht schade aan de woning als gevolg van het heien. 4. De parkeersituatie op de Lorentzkade zal nog moeilijker worden dan die nu al is. 5. De ingang van de parkeergarage zal voor veel drukte en gevaarlijke situaties op de Lorentzkade zorgen.	parkeergarage na de aanpassing van het stedenbouwkundig niet meer tegenover het pand Lorentzkade 4. Door de realisatie van de parkeergarage wordt juist voorkomen, dat de parkeerdruk op de Lorentzkade wordt vergroot. Verder kunnen parkeerrestrictie maatregelen hiertoe bijdragen. Dit valt echter buiten de rijwijdte van het bestemmingsplan. Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking.	bovenste bouwlaag aan de Lorentzkade naar achteren geplaatst. -de in- en uitgang van de halfondergrondse parkeergarage wordt verplaatst naar de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade.
16	Ingebracht door: <u>C.O.T. Lommers</u>, [REDACTED] De heer Lommers stelt in zijn zienswijze het volgende aan de orde. 1. Inpassing binnen de wijk. De heer Lommers meent dat deze invulling van het gebied met 14 tot 20 m hoge bouwkundige constructies een kasteelachtig silhouet oplevert, dat optisch afbreuk zal aan het historisch stedenbouwkundig karakter van de Zuidelijke Schil. 2. noodzaak voorzieningen Er ontbreekt verder een onderzoek naar de bij het verzorgingshuis opgenomen voorzieningen.	Inpassing binnen de wijk Het hoogteaccent vervalt. Hierdoor ontstaat een rustiger silhouet, waardoor een vloeiendere overgang ontstaat naar de bestaande bebouwing. noodzaak voorzieningen In het wijkcentrum zullen in de eerste plaats functies worden ondergebracht in de medische en verzorgingsfeer, die nu ook al aanwezig zijn in de Lorentzhof. Door deze te situeren in het wijkcentrum krijgen deze voorzieningen een meer openbaar karakter, waarvan ook andere wijkbewoners kunnen profiteren. Dat geldt ook voor het restaurant. Dit restaurant is nu ook al aanwezig bij de Lorentzof	Kaart: -het hoogteaccent tot 20 m op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade op het blok MD/W/GD vervalt;

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		maar krijgt in de nieuwe opzet ook een openbare functie. Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking.	
17	Ingebracht door: <u>mevr.F.N.T. Bruggenkamp</u>, [REDACTED] In deze zienswijze wordt ingegaan op de volgende aspecten. 1.De procedure en de status van de inspraak van het uitwerkingsvoorstel. 2.De inpassing binnen het beschermd Stadsgezicht, 3. De omvang van het programma en de bouwhoogten, 4. De parkeervoorzieningen 5. Het Trigonterrein 6.Plan Lorentzhof als uitwerkingsgebied handhaven.	De punten, die in deze zienswijze naar voren worden gebracht komen hierna aan de orde bij de bespreking van de zienswijze 19 van de buurtcommissie, zodat wij daarnaar verwijzen. Deze zienswijze geeft ons verder geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking.	Kaart: -het hoogteaccent tot 20 m op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade op het blok MD/W/GD vervalt; -bij het blok W5 wordt de bebouwingsgrens van de bovenste bouwlaag aan de Lorentzkade naar achteren geplaatst. -de in- en uitgang van de halfondergrondse parkeergarage wordt verplaatst naar de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade.
18	Ingebracht door: <u>Mevrouw Drs. H.L. Kamphuis – Kruidenier</u>, [REDACTED] Mevrouw Kruidenier ondersteunt de zienswijze van de Buurtcommissie Nieuwbouw	Verkeerssituatie Lorentzhof De ingang- en uitgang van de half ondergronds parkeergarage wordt verplaatst naar de hoek Lorentzkade /	Kaart -de in- en uitgang van de halfondergrondse parkeergarage wordt verplaatst naar de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Lorentzhof. Verkeerssituatie Lorentzhof Haar speciaal raakt echter verder de verkeerssituatie op de Lorentzkade, omdat de ingang van de garage tegenover haar woning is gesitueerd. Ook is zij bevreesd voor de grote verkeersstromen die als gevolg van deze ontwikkelingen op de Lorentzkade. Schade door het heien Mevrouw Kruidenier wijst verder op de schade die bij haar woning kan ontstaan als gevolg van het heien. De eerste bouw van de Lorentzhof ruim 30 jaar geleden heeft al veel scheuren in plafonds en muren opgeleverd. Voor de gehele monumentale Kropholler driehoek bestaat dit gevaar.	Lammenschansweg, waardoor deze niet meer tegenover de woning Lorentzkade 3 zal liggen. De verkeerafwikkeling zal dan voornamelijk via de Lammenschansweg plaatsvinden. Verder betreft het een stallinggarage, waardoor er mindere verkeersbewegingen zullen zijn en geen overlast van wachtend verkeer voor de parkeergarage. Voor wat betreft de gevolgen van de garage voor de verkeersafwikkeling in de wijk, verwijzen wij naar de bespreking van zienswijze 19 van de buurtcommissie. Schade door het heien Het heien en bouwen is nu nog niet aan de orde. Bij de behandeling van bouwaanvragen gaat dit pas spelen. Uiteraard zal dan onderzocht moeten worden, hoe dat mogelijk is zonder schade voor omgeving. Voor eventuele schade is de aannemer aansprakelijk. Hoe dan ook wordt de wijze waarop de fundering wordt aangebracht bij de vergunningverlening betrokken. Op basis van grondonderzoek wordt met inachtneming van de omgeving tot een passende funderingswijze besloten. Er zal hierbij rekening worden gehouden met de gevolgen voor de omliggende bebouwing/ Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking.	
19			Kaart:

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	<u>Ingebracht door: de Buurtcommissie Nieuwbouw Lorentzhof</u> In deze zienswijze van de Buurtcommissie Nieuwbouw Lorentzhof worden de volgende 5 aspecten aan de orde gesteld. 1. Het uitwerkingsvoorstel wijkt sterk af van de uitwerkingsregels in het ontwerp bestemmingsplan van februari 2008. Deze afwijkingen bestaan uit in de gehanteerde bouwhoogten. Oorspronkelijk 4 lagen met vijfde laag als kap of set-back/terugliggen, maximale goothoogte 14 met incidenteel een extra laag. In de uitgewerkte versie worden daarentegen gesproken hoogtes van de bouwblokken afwisselend in vier tot vijf lagen gedeeltelijk op een lagere onderbouw en/of half ondergrondse parkeerlaag, aansluitend aan de Zoeterwoudsesingel lagere bebouwing en op de hoek Lammenschansweg/ Lorentzkade een hoogteaccent met extra bouwlaag. Hierdoor worden bouwhoogtes toegepast die hoger zijn dan 12 en 15 m. Als aanvullende voorwaarde is voorts het oriëntatiepunt door toepassing van een hoogteaccent op de hoek Lammenschansweg/ Lorentzkade opgenomen, waardoor een hoogte wordt bereikt van 20 m. Een ander onderdeel, dat losgelaten is, betreft de eis om wandbebouwing toe te passen	Afwijkingen van de oorspronkelijke uitwerkingsregels De uitwerkingsregels opgenomen in het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan zijn in beperkte mate niet meer toepasbaar op het uitwerkingsvoorstel. Deze regels waren wel al opgesteld met het oog op de realisering van het huidige programma. In artikel 24.2.1, sub d was opgenomen, dat de goothoogte van de op te richten bebouwing niet meer mag bedragen, dan 14 m. Deze bebouwing mag dan worden voorzien van een kap of daarmee vergelijkbare dakbeëindiging, (waaronder een terugliggende laag of setback), waardoor een bouwhoogte mogelijk wordt van 17,50 m dan wel 19 m met een extra hoge kap via een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid. Het in het uitwerkingsvoorstel opgenomen hoogteaccent van 20 m past hier inderdaad niet geheel binnen. In het uitwerkingsvoorstel zijn voor een aantal bouwblokken geen maximale goothoogte maten, maar bouwhoogte maten opgenomen. Hier wordt aansluiting gezocht bij de stedenbouwkundige massastudie, die voor deze locatie inmiddels is verricht. Er zijn wisselende bouwhoogtes opgenomen voor de verschillende blokken, die in een aantal gevallen ook ruim onder de grens van maximaal 14 m voor de goothoogte liggen.	-het hoogteaccent tot 20 m op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade op het blok MD/W/GD vervalst; -bij het blok W5 wordt de bebouwingsgrens van de bovenste bouwlaag aan de Lorentzkade naar achteren geplaatst. -de in- en uitgang van de halfondergrondse parkeergarage wordt verplaatst naar de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	langs de Lammenschansweg. 2. het uitwerkingsvoorstel is niet conform de hierin geformuleerde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Volgens de commissie is het uitgewerkte plan niet in overeenstemming met de randvoorwaarde, dat de bouwblokken in een groene setting geplaatst dienen te worden. Gewezen wordt er op dat bij de locatie MD/W(o) de bouwblokken op een grote onderbouw staan, waardoor dit uitgangspunt hier niet is toegepast. Een ander uitgangspunt is dat het stedenbouwkundig model aanvaardbaar dient te zijn bij de voor de wijk kenmerkende ensemblering. Er ontbreekt echter een cultuur historische analyse en visie op inbedding in de omgeving van de monumentale Kropholler driehoek. Zo is er qua hoogte bepaling nauwelijks onderscheid gemaakt tussen de Lammenschansweg met zijn brede profiel en de veel smallere Lorentzkade. Er zou verder pas in een zeer laat stadium overleg zijn geweest met de RACM, nl. op 16 juni jl., terwijl dat overleg vooraf is vereist voor uitwerkings- en wijzigingsplannen op basis van artikel 34.1.1 3. De ontsluiting en de in- en uitrit van de parkeergarage De ontsluiting van de	Overigens vervalt het hoogteaccent van 20 m, terwijl daarnaast bij bouwblok W5 de bouwgrens voor de bovenste bouwlaag wordt teruggeplaatst, zodat de bouwhoogte aan de kant voor de Lorentzkade maximaal 13,5 m bedraagt. Langs de Lammenschansweg wordt een wandbebouwing toegepast samengesteld uit verschillende bouwblokken, die op een aantal plekken wordt onderbroken door openingen naar het binnenterrein. Afwijkingen met de nieuwe steden bouwkundige randvoorwaarden Het bouwblok MD/W/o is bedoeld voor nieuwbouw voor het orthopedagogisch instituut van Ipse de Bruggen, Dit bouwblok bestaat uit een onderbouw met daarboven op twee hogere bouwdelen. Deze bebouwing zal als geheel in een groene setting staan. het stedenbouwkundig plan voor de Lorentzhof is al in het begin 2009 voor advies voorgelegd aan de RACM, inmiddels RCE, maar daar niet direct in behandeling genomen. In het kader van dit bestemmingsplan vindt er nu wel overleg plaats met de RCE. Dit heeft nog tot enkele aanpassingen geleid. Wij verwijzen hiervoor naar de bespreking van dit overleg. Daarin wordt ingegaan op de inpassing van het plan in deze omgeving. Ook komt daar de cultuur historische analyse aan de orde. De ontsluiting en de in- en uitrit van de parkeergarage	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	parkeervoorziening vanaf de Lorentzkade en de Zoeterwoudsesingel worden aangevochten door de buurtcommissie. Dit is gevaarlijk voor het fietsverkeer op de Lorentzkade, dat o.a. bestaat uit veel kinderen die naar de basisschool gaan. Ook de smalle 6 m brede uitrit aan de Zoeterwoudsesingel is ongeschikt voor een grote garage met 160 plaatsen. Het huidige parkeerterreintje bestaat slechts uit 30 plaatsen. Een ontsluiting vanaf de Lammenschansweg, waarvan ook in hoofdstuk 8.2 luchtkwaliteit wordt uitgegaan is daarom een betere oplossing. Onduidelijk is verder hoe in het parkeren voor het wijkservicecentrum met alle verschillende functies en de 2 mogelijke horecazaken is voorzien.	De in- en uitgang wordt verplaatst tot vlak bij de hoek met de Lammenschansweg. De verkeersafwikkeling zal dan ook meer plaats vinden via deze weg. De garage, waarvan het aantal parkeerplaatsen wordt terug gebracht naar 130, zal voornamelijk een functie krijgen als stallinggarage voor de nieuwe Lorentzhof en de woningen. In de nieuwe situatie is een beperkte toename van auto bewegingen ten opzichte van de huidige situatie te verwachten; het gaat per saldo om een toename ten gevolge van ongeveer 50 extra huishoudens. Het parkeren voor bezoekers per auto van het wijkservicecentrum kan plaats vinden binnen de openbare ruimte. De ventweg van de Lammenschansweg wordt aangewezen als blauwe zone, waardoor er meer gelegenheid is voor kort parkeren. Bevoorrading Lorentzhof en Ipse De Bruggen Langs de ventweg zal rekening gehouden moeten worden met een laad- en loszone t.b.v. de Lorentzhof, voor het orthopedagogisch centrum van Ipse de Bruggen is bulkleverantie minder aan de orde, gebruik van een laad- en losplaats op het binnenterrein nabij de uitgang aan de zijde Zoeterwoudsesingel is, met in achtneming van gebruiksvoorwaarden, acceptabel te organiseren. Als de bestaande in- en uitrit van	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	4. De omvang van het programma en de aantasting van het Trigonterrein Het programma van de locatie is zo omvangrijk, dat voor bepaalde onderdelen is uitgeweken naar het Trigonterrein. Zo is de buitenspeelplaats van Ipse de Bruggen gesitueerd aan de overzijde van de sloot die de scheiding vormt met de locatie Lorentzhof. Ook is ten noorden daarvan een oplossing gezocht voor de waterberging. Zulks gaat ten koste van het historisch raamveld. Verder is groen voor een deel bovenop de parkeervoorziening gedacht. 5. De gevolgde procedure De bewonerscommissie stemt voorts niet in met de gevolgde procedure. Op 17 maart jl. is het stedenbouwkundig plan, op basis waarvan het uitwerkingsvoorstel is opgesteld aan de buurtcommissie getoond. Op 11 mei heeft daarna de presentatie aan de wijk plaatsgevonden een dag voor de behandeling in de raadscommissie. Met het uitwerkingsvoorstel, dat vanaf 3 juni 2009 ter inzage wordt gelegd, wordt ten onrechte gesuggereerd, dat het beantwoordt aan de uitwerkingsregels van het	de Lorentzhof aan de Zoeterwoudsesingel in de nieuwe situatie voor de parkeergarage slechts als uitrit wordt gebruikt, blijft de toename van het aantal verkeersbewegingen daar zoveel mogelijk beperkt. De omvang van het programma en de aantasting van het Trigonterrein Verwezen kan worden naar de beantwoording hiervoor van de zienswijze nr. 10 van de wijkvereniging Professoren en Burgemeesterwijk, waarop de inrichting van het Trigonteerrein wordt ingegaan. De open ruimte als zodanig blijft in stand. De gevolgde procedure Het stedenbouwkundig plan voor de locatie Lorentzhof is in eerste instantie gebaseerd op de uitwerkingsregels uit het ontwerp bestemmingsplan van februari 2008. Het stedenbouwkundig plan geeft de weerslag aan, hoe de stedenbouwkundige / architect op basis van deze regels een plan opstelt. Dit plan is vervolgens vertaald naar het bestemmingsplan, dat nog niet definitief is op gemeentelijk niveau, zolang het niet is vastgesteld door de raad. Aan de raad wordt door ons voorgesteld het bestemmingsplan voor de locatie Lorentzhof wel in uitgewerkte	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	ontwerp- bestemmingsplan van februari 2008. De buurtcommissie verzoekt daarom de locatie weer als uitwerkingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan..	vorm vast te stellen. Tegen dit plan kon een ieder zowel op de punten dat het volledig beantwoordde aan de oorspronkelijke uitwerkingsregels of daarvan zou afwijken in de periode tussen 3 juni en 15 juli 2009 een zienswijze indienen. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid de uitgewerkte versie van het bestemmingsplan vast te stellen inclusief afwijkingen van het ontwerp- bestemmingsplan. Door het weglaten van het hoogteaccent zal het plan niet meer wezenlijk afwijken van de oorspronkelijke uitwerkingsregels. Conclusie: De zienswijze van de buurtcommissie komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking.	
20	<u>Ingebracht door: mevr. Dr. I.P. Spruit en J. Quispel.</u> [REDACTED] [REDACTED] In deze zienswijze worden de volgende aspecten ten aanzien van het uitwerkingsvoorstel aan de orde gesteld. 1. Rioolgemaal; Verplaatsing van gemaal niet nodig. 2. Beschermd stadsgezicht, cultuurhistorische samenhang en kwaliteitsimpuls Hoe te rijmen met de voorgestelde woonverdichting en hoogteaccent van 20 m op de	Rioolgemaal: De verplaatsing van het riool is nodig om tot een beter en volledig stedenbouwkundig plan te komen bij de herinrichting van de locatie Lorentzhof. Beschermd stadsgezicht, cultuurhistorische samenhang en kwaliteitsimpuls. Dit aspect is al bij de beantwoording van	Kaart: -het hoogteaccent in het blok MD/W/GD van 20 m vervalt.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	hoek Lorentzkade / Lammenschansweg. Zichtbaarheid van de nieuwbouw vanaf de Zoeterwoudsesingel en het plantsoen betekent een aantasting van het beschermd stadsgezicht. Aantasting Trigonterrein een oud historisch raamveld, door constructies met bruggen en vonders passen daarbij niet, Afname stadsnatuur hierdoor evenals door herziening van de waterinrichting. 3. Wijkservice centrum, eerder dienstencentrum genoemd. Diverse van dergelijke voorzieningen zijn reeds in de directe omgeving aanwezig. Er wordt verder aan getwijfeld of twee extra horecazaken wel zo'n kwaliteitsimpuls opleveren, vooral in de nabijheid van de woon/zorgvoorziening voor jongeren van Ipse de Bruggen. Geen twee extra horecavoorzieningen gewenst. 4. Groenvoorzieningen Aan wenselijkheid openbaar karakter van het nieuwe parkje wordt getwijfeld.	diverse zienswijzen aan de orde gesteld. Wij verwijzen daarom naar de bespreking van zienswijze 10 en 19. Door het weglaten van het hoogteaccent zal de kans dat het zicht op de wijk vanaf de Zoeterwoudsesingel wordt aangetast vrijwel nihil zijn. Aantasting Trigonterrein Het open karakter van het raamveld blijft gehandhaafd. Daaraan doet het inrichten van een speelplaats van Ipse / de Bruggen omheind door een groene heg geen afbreuk aan. Het parkgedeelte wordt vergroot. Wijkservice centrum In het wijkcentrum zullen in de eerste plaats functies worden ondergebracht in de medische en verzorgingsfeer, die nu ook al aanwezig zijn in de Lorentzhof. Door deze te situeren in het wijkcentrum krijgen deze voorzieningen een meer openbaar karakter, waarvan ook andere wijkbewoners kunnen profiteren. Dat geldt ook voor het restaurant. Dit restaurant is nu ook al aanwezig bij de Lorentzof maar krijgt in de nieuwe opzet ook een openbare functie. De horecavestiging, die mogelijks was gemaakt in het blok W3 kan echter beter vervallen. Het is nl. ook twijfelachtig of een dergelijke vestiging kans van slagen heeft naast een restaurant vestiging in het wijkcentrum. Groenvoorzieningen Een openbare status is wenselijk, omdat woon- en	Voorschriften: -In artikel 24.2.sub b vervalt de mogelijkheid om een horecavestiging onder te brengen in het blok W3.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	zorgcomplexen langs het parkje liggen en via dit gebied voor voetgangers bereikbaar zijn. Door de aanwezigheid van de woningen zal ook de sociale veiligheid worden bevorderd. Ook zal dit groene gebied een functie vervullen als stadstuin voor de diverse bewonersgroepen. De huidige tuin van de Lorentzhof is overigens nu ook voor iedereen toegankelijk. 5. Toename verkeersoverlast De verkeersoverlast zal toenemen op de Zoeterwoudsesingel en de ventweg van de Lammenschansweg ten gevolge van verkeer van en naar de parkeergarage. Verder is niet duidelijk, hoe het parkeren wordt opgelost ten gevolge van de komst van het wijkcentrum en parkeren van bezoekers van de nieuwe voorzieningen en van de woningen. Ook verwachten zij problemen voor fietsers op de ventweg door alle extra verkeersbewegingen. 6. Geluidsoverlast en andere milieu aspecten De geluidsbelasting als gevolg van de RGL op de Lammenschansweg blijft alleen onder de normen door afronding berekende waarde naar beneden toe. Door de nieuwe ontwikkelingen wordt extra overlast verwacht, aangezien aan de Lammenschansweg de wand niet is gesloten, komt het geluid ook naar binnen, waar het vervolgens weer zal herkaatsen op de op te richten bebouwing.	zorgcomplexen langs het parkje liggen en via dit gebied voor voetgangers bereikbaar zijn. Door de aanwezigheid van de woningen zal ook de sociale veiligheid worden bevorderd. Ook zal dit groene gebied een functie vervullen als stadstuin voor de diverse bewonersgroepen. De huidige tuin van de Lorentzhof is overigens nu ook voor iedereen toegankelijk. Toename Verkeersoverlast Per saldo zal de verkeersdruk ten gevolge van intensiever gebruik van de locatie beperkt blijven tot een toename van circa 50 1 en 2 persoonshuishoudens: de huidige verkeersinfrastructuur, met name de Zoeterwoudsesingel en Lorentzkade, kan deze toename moeiteloos aan. Overigens is door de verplaatsing van de toegang naar de hoek van de Lorentzkade met de Lammenschansweg de garage praktisch rechtstreeks bereikbaar vanaf de Lammenschansweg. De parkeerdruk ten gevolge van bezoekers zal niet meer zijn dan in de huidige situatie. Zij blijven op straat parkeren. Het fietsverkeer kan ook in de nieuwe situatie normaal doorgaan. Geluidsoverlast en andere milieuaspecten Bij het opstellen van het bestemmingsplan is ook het nodige milieu onderzoek verricht.	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Ook wordt naast overschrijding van de geluidsnormen, toename van fijn stof verwacht vooral bij soplichten en kruispunten. 7. Handhaving huidige situatie De bestaande infrastructuur is niet geschikt voor het omvangrijke programma. Het verdient de voorkeur de huidige Lorentzhof renoveren en Ipse de Bruggen te renoveren, zodat zij niet verplaatst behoeven te worden. Ook zou het kosten sparen het rioolgemeel te handhaven op de huidige plek. Ook dient het aantal woningen niet gemaximaliseerd te worden de voorkeur.	Ten aanzien van de uitkomsten hiervan voor de ontwikkelingslocaties verwijzen wij naar de toelichting, hoofdstuk 7 en de paragrafen 8.2, 8.3 en 8.4. Geluid: Bij de berekening van de geluidbelasting op de gevels is rekening gehouden met de komst van de RGL en de toekomstige verkeersintensiteiten zoals wettelijk vereist. Waar nodig zullen bij de uitwerking van bouwplannen gevelvoorzieningen worden opgenomen. Door de provincie is een ontheffing verleend voor een maximale geluidbelasting aan de Lammenschansweg tot 62 dB(A). Het geluid in het binnengebied zal verminderen door de wandbebouwing ook al is deze niet volledig gesloten. Luchtkwaliteit Dit onderwerp wordt besproken in de toelichting paragraaf 7.8. en 8.2. Daaruit blijkt dat uitvoering van de verschillende ontwikkelingslocaties binnen het bestemmingsplan Zuidelijke Schil, waaronder de locatie Lorentzhof niet van invloed zal zijn op de toestand van de luchtkwaliteit. Beperkingen om woningen aan de Lammenschansweg te bouwen ten gevolge van luchtkwaliteit zijn dus niet aan de orde op basis van dezelfde uitgangspunten ten aanzien van intensiteiten als hiervoor genoemd bij geluidbelasting.	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	7. Heien De indieners van deze zienswijze zijn verder bevreesd voor schade aan hun woning als gevolg van het heien bij alle nieuwbouw. 8. Planschade Zij verwachten verder planschade te leiden door de komst van de vele nieuwe woningen aan de Lorentzkade en de Zoeterwoudsesingel, de hoogte van de nieuwbouw, de veelheid van nieuwe voorzieningen, de toename van verkeers- en horecalawaai. Een	Handhaving huidige situatie Zowel de huidige bebouwing van de Lorentzhof als voor Ipse de Bruggen voldoen niet meer aan de tegenwoordige eisen. Renovatie is ook geen reëel alternatief. De bebouwing van Ipse / De Bruggen is van cultuurhistorische waarde en daardoor ook enigszins inefficiënt voor deze instelling, terwijl de huidige bebouwing van de Lorentzhof is gebaseerd op een verouderd concept. Handhaving van open gemaal vlak bij woonbebouwing is niet verantwoord om milieutechnische redenen. Voor wat betreft de woningdichtheid verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 21. Overigens is de mogelijkheid om woningen te bouwen langs de Lammenschansweg ontstaan door het komende vertrek van de Praktijkschool, waarvoor elders in de stad nieuwbouw plaats vindt. Heien Het heien komt pas aan de orde, als er concrete bouwaanvragen worden ingediend. Er dient dan een schouw gemaakt te worden door de aannemen van de omringende bebouwing, De funderingsmethode zal afgestemd worden op de omgeving. Voor eventuele schade is de aannemer aansprakelijk. Planschade Op grond van artikel 6.1 lid 1 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening kan een	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	onafhankelijk onderzoek hiernaar is gewenst. Verder wordt met klem verzocht de extra horecamogelijkheid van 125m2 in het blok W3 niet op te nemen in het plan.	planschadeverzoek worden ingediend na vaststelling van het bestemmingsplan na aantoonbare waardevermindering van de woning Zoeterwoudsesingel 32. Hierbij geldt wel een maatschappelijk risico 2%. De extra horecamogelijkheid binnen de bestemming W3 zal worden geschrapt. Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking.	
21	<u>Ingebracht door: J en G. Versteegen.</u> [REDACTED] Deze zienswijze betreft de volgende punten. 1. Totstandkoming bestemmingsplan Er zijn diverse vragen over aanpassingen van het plan voor de locatie Lorentzhof gedurende het planproces, zoals de verhoging van de bouwhoogte naar 20 m, het percentage onverhard terugbrengen naar 30 %, waarvoor weer 15 % watercompensatie is vereist, het situeren van het speelveld voor Ipse / de Bruggen op het Trigonterrein, het dempen van een poldersloot en een gedeelte van Stadspoldersloot.	Totstandkoming bestemmingsplan Gedurende een proces van totstandkoming is het mogelijk het plan aan te passen naar de meest recente inzichten over een bepaalde locatie. Uiteraard speelt dit vooral bij ontwikkelingslocaties, zolang de plannen nog in voorbereiding zijn. Het Trigonterrein betreft een gemeentelijk speel en sportveld. Een gebruik van een klein gedeelte van het terrein voor gebruik als speelveld voor Ipse / de Bruggen doet daaraan geen afbreuk. De mogelijkheid, dat de poldersloot gedempt wordt, was reeds opgenomen in het	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Het aantal woningen is voorts in strijd met de woonvisie 2005 – 2015, die uitgaat van 30 woningen per ha. De hr. en mevr. Versteegen vragen zich af welke vastgoed belangen hieraan ten grondslag liggen. Zij zijn verder tegen verplaatsing van Ipse / de Bruggen naar de nieuwbouw. De huidige locatie achten zij geschikter. Zij vragen zich af, waarom deze wel verbouwd kan worden tot appartementen maar niet gerenoveerd kan worden	ontwerp-bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Het bestemmingsplan voorziet in compensatie hiervoor, De woonvisie heeft niet de zelfde werking als een bestemmingsplan. Daarin wordt geregeld welk type woningen, waar wordt gebouwd. Conclusie: Als de capaciteit van de bijzondere woongebouwen in de Burgemeesterwijk meetelt is inclusief d plannen voor locatie Lorentzhof het aantal woonruimten per hectare net iets groter 35 (nl. 35,5): dat laatste getal staat in bijlage 3 “woonmilieutyping” bij de woonvisie (blz. 76) genoemd voor het woonmilieu “groenstedelijk wonen - tuinstad”. Het daar genoemde getal van 35 woningen per hectare is niet een bovengrens waar je niet overheen zou mogen komen in het woonmilieu “groenstedelijk wonen – tuinstad”. Het getal wordt alleen genoemd als een kenmerk, zoals te zien is in bijlage vier: de woningendichtheid van buurten die in het woonmilieu “tuinstad” vallen varieert van 21 woningen per ha. voor de Vogelwijk tot 51 woningen per hectare voor de Tuinstadwijk. verplaatsing van Ipse / de Bruggen De huidige bebouwing is van cultuur historisch belang. Deze bebouwing is voor modernisering van Ipse de Bruggen niet langer efficiënt. Ipse / de Bruggen heeft al	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	voor de Bruggen. 2. Tussentijdse wijzigingen in onderliggende stukken. Zij merken op dat het verschijnen van het Zienswijzenrapport in maart 2009 nog talrijke aanpassingen in de stukken hebben plaats gevonden die vanaf 3 juni 2009 ter inzage hebben gelegen. Het betreft de volgende punten: 1. de parkeergarage mag nu 1,5 m boven de grond in plaats van 1.2 m (art.24.3.e); 2.de parkeergarage mag 5 m richting Zoeterwoudsesingel opgeschoven worden (art. 24.3.f); 3. BO Wijkservice centrum wordt 2000 m2 in plaats van 1200 m2; 4, Sommige daken mogen nog voor 35 % en opbouw hebben van 1,5 m (art. 24.3.c);	uitgebreid hergebruik/renovatie van haar huidige gebouw onderzocht, wat onmogelijk bleek. Woningbouweisen zijn anders en flexibeler dan zorginstellingeisen. Daardoor is uitbreiding van de bebouwing nodig, wat alleen mogelijk is ter plaatse van de speelplaats, wat ongewenst is. Een bouwplan voor appartementen kan worden afgestemd op de cultuur historische waarden. 2. Tussentijdse wijzigingen Bij het uitwerkingsvoorstel hebben de planvoorschriften inzage gelegen voor de locatie Lorentzhof, zoals deze door ons op 17 maart 2009 zijn aangenomen om voor te leggen aan de raad. 1. artikel 24.3. e gaat uit van maximaal 1,5 m; een maat van 1,2 m is nooit in de voorschriften genoemd. 2. de regel in 24.3.f) over het opschuiven van de parkeergarage 5 m richting Zoeterwoudsesingel betreft een flexibiliteitsbepaling. Deze regel kan bij nader inzien beperkt worden tot een afstand van niet meer dan 2m. 3. Omvang Wijkservice centrum !200 m2 betrof de gebruiksvloeroppervlakte. Nu is de bruto vloeroppervlakte genoemd. Het verschil ligt hem in een factor van 1,5 voor de berekening van de oppervlakte. In werkelijkheid is slechts met	Voorschriften: De flexibiliteitsbepaling in artikel 24.3.f om de noordelijke grens van de parkeergarage 5 m richting Zoeterwoudsesingel op te schuiven zal worden aangepast. De afstand wordt beperkt tot 2m .

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	5. in W3 ook nog 125 m2 voor horeca categorie I of III en Md opgenomen; 6. De hoogte van de nieuw op te richten bebouwing mag met 3 m worden uitgebreid tot een toename van het bouwvolume met max. 5% (art. 24.3.a); 7. volgens art. 24.2.h mag per 40 % van de oppervlakte gebruikt worden voor beroep aan huis; dit brengt weer meer verkeersbewegingen met zich mee. 8. In tegenstelling tot het beeldkwaliteitplan heeft de binnenplaats van het gebouw aan de Lorentzkade, Lammenschansweg een bouwhoogte van 9 m; 9. volgens art. 22.4.2 kunnen de vlonders en de speeltuin nog 5 m richting Zoeterwoudsesingel worden opgeschoven. Naar de mening van deze bewoners is er nog geen duidelijk plan. Zij vragen zich af waarom deze 9 punten zijn toegevoegd op het laatste moment.	een vergroting van 250 m2 rekening gehouden. 4. regeling in art, 24.3.c over dakopbouwen; deze regel dient er voor om uit esthetisch oogpunt te beschikken over de mogelijkheid een incidenteel hogere dakbeëindiging te maken. 5. de mogelijkheid voor een extra horecavoorziening in W3 vervalt (zie ook zienswijze 20); De mogelijkheid om daarin een kleine ruimte voor een maatschappelijke functie in te richten, zoals een ontmoetingsruimte, blijft gehandhaafd. 6. art 24.3.a; op de plankaart zijn hoogtescheidingslijnen opgenomen binnen bepaalde bouwblokken; om te voorkomen dat bij de ontwikkeling van bouwplannen deze lijnen te star zouden zijn is de, mogelijkheid opgenomen voor verschuivingen met 3m, mits het bouwvolume met niet meer dan 5 % toeneemt; 7. regeling over beroep aan huis, art. 24.2.h; dit betreft een standaardregeling voor beroep aan huis, die is opgenomen in alle Leidse bestemmingsplannen. 8. de binnenplaats in het blok MD/W/GD is niet aangegeven op de kaart, maar wel toegestaan; Het is echter ook mogelijk de binnenplaats van een overkapping te voorzien. 9. het opschuiven van vlonders in art. 22.4.2 (bestemming water) met 5 m, wordt aangevuld met een restrictie voor een verschuiving richting	De vrijstellingsbepaling in art. 22.4. 2, die de mogelijkheid biedt voor verschuivingen tot maximaal 5 m van vlonders en Bruggen zal aangevuld worden met een restrictie deze richting Zoeterwoudsesingel op te schuiven.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	3.Tegenstrijdigheden en op de inloopavond onbeantwoorde vragen. Gewezen wordt op verschillen in het bestemmingsplan voor wat betreft de locatie Lorentzhof in het bestemmingsplan, dat van maximaal 104 woningen uitgaat en de onlangs verschenen structuurvisie die van 40 – 50 woningen uitgaat. Opgemerkt wordt dat op de plankaart maximale hoogtes staan aangegeven; onduidelijk is vanaf welk peil die hoogtes worden gemeten. Ook was er onduidelijkheid over de overkluizing over de sloot naar het speelveld voor Ipse /de Bruggen. Het ter vaststelling liggende bestemmingsplan verschilt verder van het stedenbouwkundig plan.	Zoeterwoudsesingel. Een stedenbouwkundige massastudie is tenslotte voldoende om een bestemmingsplan op te baseren. In een bestemmingsplan worden vervolgens de marges aangegeven, waarbinnen de bouwplannen kunnen worden ontwikkeld. Omdat de praktijk heeft uitgewezen, dat bouwplannen soms bijgesteld moeten worden tijdens het ontwikkelingsproces is het raadzaam enige flexibiliteit in te bouwen. Er zullen echter enkele flexibiliteitsbepalingen geschrapt worden of aangepast worden, die als nadelig worden ervaren voor bewoners van de Zoeterwoudsesingel. Tegenstrijdigheden: 1. het aantal woningen; Al vanaf april 2006, toen de informatiefolder over het voorontwerp bestemmingsplan verscheen is sprake geweest van de realisering van circa 100 woningen op deze locatie. Dit aantal wordt nu vastgelegd in het bestemmingsplan. In de structuurvisie, die in concept vorm is verschenen worden slechts de grote lijnen vastgelegd. Voor wat betreft de aannamen voor de locatie Lorentzhof, zal deze nader moeten worden bekeken. De locatie, ingetekend in de structuurvisie, blz. 27 van de achtergrond documenten beslaat een aanzienlijk grotere oppervlakte dan 1,2 ha. Zoals hiervoor is opgemerkt bij de bespreking van de woonvisie blijft de dichtheid tot 35,5 woningen per ha. In de	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	4. De onlogische locatie van de parkeergarage en de mogelijke gevolgen; Hierbij gaat het in bijzonder om de situatie bij de uitgang aan de Zoeterwoudsesingel, waar ook het laden en lossen plaats vindt en het halen en brengen van kinderen voor Ipse / de Bruggen.	Burgemeesterswijk na realisatie van het plan. De woonfunctie op de locatie verandert met de vernieuwing van de Lorentzhof: intramuraal wonen wordt zelfstandig wonen. De toename van 40- 50 woningen in de structuurvisie moet gezien worden als de netto toename 2. het peil van waaraf gebouwd wordt; In artikel 2 van de planvoorschriften zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de wijze van meten inclusief een omschrijving van het begrip peil. Bij bouwaanvragen worden de hoogtes hieraan getoetst 3. overkluizing van de Sloot voor Ipse De Bruggen; er is nog geen concreet bouwplan voor de overkluizing van de sloot; de constructie zal aan alle esthetisch en veiligheidseisen moeten voldoen. 4. Het stedenbouwkundig plan is een voorstudie voor de ontwikkeling van bouwplannen. Dit plan is gedetailleerder dan het bestemmingsplan, waarin de marges staan aangegeven, waarbinnen bouwplannen ontwikkeld kunnen worden. Voor onze reactie die betrekking heeft op de parkeergarage verwijzen wij in de eerste plaats naar de beantwoording van zienswijze 19 van de buurtcommissie. Over de situatie bij de Zoeterwoudsesingel merken wij nog het volgende op. Aangezien de entree van de Lorentzhof verlegd wordt van het binnenterrein naar de schil van de locatie zal het aantal	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	5. De massaliteit van het programma; 6. Zorg om de omgeving Een parkje op 1,5m hoogte wordt nadelig geacht voor de bewoners van het verzorgingstehuis. Verder zijn zij bevreesd voor rond hangende pupillen van Ipse / de Bruggen in het binnengebied. Verder vragen zij zich af wat voor invloed de nieuwbouw heeft voor de bezonning en privacy voor de huidige bebouwing aan de Lorentzkade en de Zoeterwoudsesingel. Verder vragen zij zich af of er een risico analyse voor de gevolgen van de planuitvoering op de omgeving is, zoals het gevolg van de aanleg van de parkeergarage op het grondwater.	verkeersbewegingen via de uitrit aan de Zoeterwoudsesingel niet essentieel veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Voor wat het aspect van massaliteit van het plan en de inpassing in de cultuur historische omgeving betreft verwijzen wij naar de hiervoor genoemde bespreking van zienswijze 19. Zorg om de omgeving Bij de aanleg van het park zal met de diverse omwonenden rekening worden gehouden. De hellingen mogen op de wandelroutes voor rolstoel- en rollatergebruikers niet te steil zijn. Op grond van de bezonningsdiagrammen zal de bezonning van de woning niet en van de tuin zeer beperkt (najaar-voorjaar)veranderen. De geprojecteerde nieuwbouw is op redelijke afstand van de bestaande bebouwing gesitueerd. Hiernaast worden privacy belangen beschermd via het Burenrecht uit het Burgerlijk Wetboek. Als het plan meer in de uitvoeringsfase komt, zal er duidelijkheid zijn over de directe uitvoeringsgevolgen van het plan in verband met de diverse werkzaamheden, waaronder ook de gevolgen voor het grondwater. Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		overname in aanmerking,	
22	Ingebracht door: <u>mevr. M.P.J. Bakker,</u> [REDACTED] [REDACTED] Mevrouw Bakker heeft de volgende bezwaren tegen het plan. 1. De massaliteit. Het ontwerp-bestemmingsplan gaat uit van minimaal 60 woningen, terwijl er in de recent verschenen gemeentelijke structuurvisie wordt gesproken over 40-50 woningen per hectare. Nu komen er ongeveer 135 woningen bij inclusief het Liduinhuis. Om zoveel mogelijk woningen te bouwen is daarom een hoogte mogelijk gemaakt van 22 m in plaats van de maximale nokhoogte van 16 m die volgens het ontwerp mogelijk was. 2. De locatie van Ipse de Bruggen. In 2008 zou volgens het ontwerp	Ad 1 Massaliteit; Dit aspect is reeds bij de bespreking van diverse zienswijzen aan de orde gesteld, zoals hiervoor bij de bespreking van de zienswijzen van de buutcommissie nr. 19 en hiervoor van de heer en mevrouw Versteegen bij punt 1, zodat wij daarnaar verwijzen. In het ontwerp-bestemmingsplan was een uitwerkingsregel, waarin voor de locatie Lorentzhof een aantal van minimaal 60 woningen ten behoeve van zelfstandige bewoning werd vereist. Het onzelfstandig wonen binnen het verzorgingstehuis of het Instituut de Ipse/ de Bruggen valt hier dus buiten. In de toelichting stond voorts bij de beschrijving van het programma een groter aantal woningen genoemd, Zie verder de april 2006 huis aan huis verspreide informatiefolder, waar een aantal van circa 100 woningen is vermeld. Het aantal van 60 betreft verder slechts een minimum en geen maximum. Overigens was volgens het ontwerp een nokhoogte toegestaan van 17, 50 m. Verder stellen wij het hoogteaccent binnen het bouwblok MD/W/GD te schrappen De locatie van Ipse de Bruggen. Het huidige gebouw met zijn	Voorschriften: De flexibiliteitsbepaling in artikel 24.3.f om de noordelijke grens van de parkeergarage 5 m richting Zoeterwoudsesingel op te schuiven zal worden beperkt tot een verschuiving van maximaal 2m. Kaart: Het hoogteaccent tot 20 m binnen het blok MD/WGD verval.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	bestemmingsplan Ipse de Bruggen er de voorkeur aangeven de huidige locatie te verbouwen. Waarom is nu gekozen voor een andere locatie, terwijl verbouw tot appartementen wel mogelijk is ondanks de cultuur historische aspecten, die voor Ipse de Bruggen een belemmering zouden zijn. 3. Ipse de Bruggen, de buitenplaats. Het is voor mevrouw Bakker absoluut onaanvaardbaar, dat voor het creëren van de buitenplaats voor Ipse de Bruggen uitgeweken wordt naar het Trigonterrein in verband met geluidsoverlast. 4. Ipse de Bruggen bouwt niet Zij vraagt zich verder af, wie er op de locatie gaat bouwen en voor welke doeleinden, als de bouw voor Ipse de Bruggen niet door zou gaan. 5. De parkeergarage Zij verzoekt de parkeergarage langs de ventweg te bouwen. 6. het Stadspark. Het verdient geen aanbeveling in het binnengebied een openbaar stadspark te creëren met het gevaar dat er hangplekken e.d. ontstaan. Het groen zou beter gereserveerd kunnen blijven voor de toekomstige senioren bewoners. Zij verzoekt daarom geen openbaar stadspark te creëren in het binnengebied van de locatie.	cultuur historische waarde is ongeschikt voor de beoogde modernisering. Uitbreiding is voorst slechts mogelijk ter plaatse van het huidige speelveld. Een locatie, waar nieuwbouw mogelijk is in de directe omgeving is voor Ipse / de Bruggen uiteindelijk een betere oplossing gebleken. Ipse de Bruggen, de buitenplaats De buitenplaats bij Ipse / de Bruggen ligt op een afstand van minimaal 30 m van de achtergevels van de woningen aan de Zoeterwoudsesingel. De buitenplaats bevindt zich daarnaast niet tegenover de achtertuinten van deze huizen; er is dus een redelijke scheiding tot het wonen in acht genomen. Ipse de Bruggen bouwt niet De organisatie achter Ipse de Bruggen heeft te kennen gegeven, dat zij kiest voor nieuwe locatie ter plaatse van de huidige Lorentzhof. De parkeergarage Voor wat betreft dit onderdeel verwijzen wij naar de bespreking van zienswijze 10 van de wijkvereniging en 19 van de buurtcommissie. het Stadspark Een openbare status is wenselijk, omdat woon- en zorgcomplexen langs het parkje liggen en via dit gebied voor voetgangers bereikbaar zijn. Door de aanwezigheid van de woningen zal ook de sociale veiligheid worden bevorderd. Ook zal dit groene gebied een functie vervullen als stadstuin	Voorschriften; De vrijstellingsbepaling in art. 22.4. 2, die de mogelijkheid biedt voor verschuivingen tot maximaal 5 m van vlonders en bruggen zal aangevuld worden met een restrictie, deze niet richting Zoeterwoudsesingel op mogen schuiven.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		voor de diverse bewonersgroepen. Conclusie Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking.	
23	Ingebracht door: <u>J.M.Joosten</u> <u>en A.C.M.H. Joosten-Meeuwissen,</u> [REDACTED] [REDACTED] Door deze bewoners zijn twee zienswijzen ingediend tegen het uitwerkingsvoorstel. In de zienswijze m.b.t. de Lorentzhof worden de volgende bezwaren naar voren gebracht. 1. terreininrichting In het plan is geen terrein opgenomen voor het laden en lossen van diverse goederen, bewoners en andere bezoekers met busje te halen en brengen. Verder ontbreekt er een plek, waar huisvuil opgeslagen en afgevoerd kan worden. Ook is er geen plaats aangegeven, waar een arts, fysiotherapeut e.d. kan parkeren. 2. De buitenruimte voor Ipse de Bruggen Deze ruimte wordt in deze zienswijze niet prettig geacht voor de toekomstige 12 – 18 jarige gebruikers; de ruimte is slechts bereikbaar via een brug en doet gevangenisachtig aan. 3. de half ondergrondse parkeergarage De groene ruimte op de tot 1,50	Terreininrichting Door de voorziene nieuwbouw van het wijkservicecentrum en de Lorentzhof op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade kan het laden en lossen en halen en brengen van personen plaats vinden op de ventweg van de Lammenschansweg. Voor Ipse / de Bruggen vindt een en ander plaats op de schuin hellende opstelplaats, die bereikbaar is vanaf de Zoeterwoudsesingel. Huisvuil Bij de ontwikkeling van bouwplannen die nu nog niet aan de orde is, wordt vanaf het begin ook aandacht besteed aan inpassing van een goede containerruimte voor huis/bedrijfsafval. De buitenruimte De buitenruimte ligt te midden van het groen en in de nabijheid van een sportveld; dus minder	Voorschriften: De flexibiliteitsbepaling in artikel 24.3.f om de noordelijke grens van de parkeergarage 5 m richting Zoeterwoudsesingel op te schuiven zal worden beperkt tot een verschuiving van maximaal 2m.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	m verhoogde parkeergarage wordt bezwaarlijk geacht voor de oudere bewoners, die een rolstoel en rollater moeten gebruiken. Verder zullen zij overlast ondervinden van het laden en lossen van vrachtwagens en busjes ten behoeve van Ipse / Bruggen. Voorts wordt het plaatsen van objecten tot een hoogte van 5 m op het verhoogde groen bekritiseerd. 4. in- en uitgang parkeergarage Een in- en uitgang van de parkeergarage aan de Lorentzkade levert te veel drukte op ook als het richting Lammenschansweg wordt verplaatst. 5. karakter stadstuin Er is geen behoefte aan een openbare stadstuin. Deze ruime zou ten goede moeten komen aan de bewoners. De binnentuin gepland binnen het wijkcentrum zelf is te klein. 6. de hoogte van de gebouwen Onduidelijk is of de aangegeven hoogten inclusief of exclusief de verhoogde parkeergarage zijn. Tegen de hoogte en de vele gebouwen op het terrein bestaat verder bezwaar vanwege de aantasting van het beschermd stadsgezicht. 7. de nieuwe waterverbinding ten noorden van het Trigonterrein In een aparte brief uiten deze bewoners hun bezorgdheid over de opname in het plan van een minimaal 6 brede watergangdoor	geïsoleerd dan de huidige voorziening aan de achterkant van de Zoeterwoudsesingel. Door de ligging nabij het gebouw van Ipse / de Bruggen is er verder toezicht mogelijk. de half ondergrondse parkeergarage De hoofdroutes door het parkje en de stadstuin zullen ook geschikt zijn voor rolstoel en rollater gebruikers door de hellingen zo flauw mogelijk te maken. Er is daarbij een keuze tussen verschillende routes. Het laden en lossen van Ipse / de Bruggen vindt slechts incidenteel plaats. Bij deze objecten gaat het om straatmeubilair als kunstwerken en lantaarnpalen. 5 m is slechts de maximale hoogte. in- en uitgang parkeergarage Voor de beantwoording van dit onderdeel verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 19 van de buurtcommissie. karakter stadstuin De stadstuin zal voor een belangrijk deel ten goede komen aan de toekomstige bewoners rondom de stadstuin, maar ook bestaande bewoners kunnen er gebruik van maken. Er is verder een goed sociaal toezicht mogelijk. De huidige tuin van de Lorentzhof is overigens ook al openbaar toegankelijk. de hoogte van de gebouwen De hoogtes aangegeven op de kaart zijn inclusief het boven de grond uitstekende gedeelte van de parkeergarage. Voor de beantwoording van de bezwaren tegen de toegestane hoogten en de inpassing binnen het	Kaart: -de in- en uitgang van de halfondergrondse parkeergarage wordt verplaatst naar de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade. Kaart: -Het hoogteaccent tot 20 m binnen het blok MD/WGD vervalt. -bij het blok W5 wordt de bebouwingsgrens van de bovenste bouwlaag aan de

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	dit parkje binnen een 15 tot 16 m strook. Zij zijn met name bevreesd dat door wijzigingen in de waterhuishouding hun monumentale 18^{de} eeuwse tuinhuis schade zal ondervinden.	beschermd stadsgezicht verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 19 van de buurtcommissie. de nieuwe waterverbinding Over de aanleg van de nieuwe waterverbinding zal nog nader overleg plaatsvinden met de direct betrokkenen over het beloop van de waterverbinding door genoemde strook op de kaart. Aan de regel hierover in artikel 21.1.6 zal worden toegevoegd worden dat de aanleg van de waterverbinding in overleg met de bewoners van de aangrenzende huizen. Voor het veranderen van de watergangen in het plangebied aanlegvergunning vereist. Ook is daarop de keur van het Hoogheemraadschap van toepassing, Ook zal onderzocht worden wat de effecten zijn voor de aangrenzende tuinen. Uiteraard moet voorkomen worden dat er schade optreedt aan het monumentale tuinhuis in de achtertuin van de heer en mevrouw Joosten. Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking.	Lorentzkade naar achteren geplaatst. Voorschriften: De vrijstellingsbepaling in art. 22.4. 2, die de mogelijkheid biedt voor verschuivingen tot maximaal 5 m van vlonders en bruggen zal aangevuld worden met een restrictie deze richting Zoeterwoudsesingel op te schuiven. Voorschriften: Aan artikel 21.1.6 zal de regel worden toegevoegd, dat over het beloop van deze sloot voorafgaand overleg plaats vindt met de belanghebbenden, waaronder de omwonenden en het Hoogheemraadschap van Rijnland.
24	<u>Ingebracht door: J. Tijsterman van Starkenburg en M.J. Tijsterman.</u> In deze uitvoerige zienswijze wordt op de volgende aspecten ingegaan. 1. voorgeschiedenis Mevrouw Tijsterman wijst er op	Voorgeschiedenis Het bestemmingsplan is het publiekrechtelijk instrument, waarin de bestemming van de grond wordt geregeld. Ook al in het huidige bestemmingsplan	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	dat de plannen voor de locatie Lorentzhof al zeer lang in voorbereiding zijn, maar bewoner daar nauwelijks bij zijn betrokken. De grond, waarop zich de huidige Lorentzhof bevindt is particulier bezit en via de Diaconie der hervormde Kerk aan de Stichting Bejaardencentrum destijds verkocht met als uitsluitend doel daar een bejaardencentrum te bouwen. Door deze vorige eigenaar, die ook eigenaar was van het pand Zoeterwoudsesingel 40 /40a, waar mevrouw Tijsterman woont, zijn hierbij ook bepaalde erfdienstbaarheden gevestigd, zoals een recht op uitzicht. Ook het recht van overpad is daarbij gevestigd voor de burelen. Het was niet de bedoeling dat de toegang via het bruggetje bij de Lorentzkade en bij de Zoeterwoudsesingel door iedereen gebruikt zal kunnen worden. 2. De bestaande stenen schuur en eventuele schade daaraan. In de achtertuin van het perceel Zoeterwoudsesingel 40/ 40A bevindt zich een stenen schuur naast een trafohuis. Mevrouw Tijsterman is bezorgd voor schade aan de schuur als het trafohuis wordt afgebroken, Verder staat de schuur binnen de bestemming T niet apart aangegeven op de kaart. Zij vraagt zich wat er met de stenen schuur, die aan een kant langs het water staat, kan gebeuren, als het water wordt verbreed.	heeft de locatie een ruimere bestemming dan alleen een bejaardencentrum, Behalve bijzondere huisvestingsvormen, zoals een bejaardencentrum, maar bijvoorbeeld ook het orthopedagogisch instituut van Ipse / de Bruggen past daarbinnen ook een regulier woonbestemming. In dit opzicht wijkt het nieuwe bestemmingsplan Zuidelijke Schil niet af van het geldende bestemmingsplan Professoren en Burgemeesterswijk. Erfdienstbaarheden zijn zakelijke rechten. Voor zover deze bestaan zal daar zo nodig privaatrechtelijk een oplossing gevonden moeten worden tussen de betrokken privaatrechtelijke partijen, als dat recht zou worden aangetast. De bestaande stenen schuur en eventuele schade daaraan In het bestemmingsplan Zuidelijke Schil is de Traforuimte als zodanig bestemd. De schuur bevindt zich binnen de bestemming tuin. De bestaande schuur kan binnen deze bestemming gehandhaafd blijven. In artikel 16, lid 4.1 (bestemming tuin) van de planvoorschriften is daarnaast een vrijstellingsregeling opgenomen voor bouw van een dergelijke schuur tot en oppervlakte van 20 m2. Dit betekent, dat de bestaande herbouwd kan worden, als er behoefte zou zijn deze te vervangen, maar het desgewenst ook mogelijk is de bestaande schuur te herbouwen	Kaart: -op het tuinperceel achter de

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	3. Intentieovereenkomst van 25 augustus 2008 Zij wijst verder op de intentie overeenkomst, welke op 25 augustus 2008 is afgesloten voor de ontwikkeling van de locatie Lorentzhof, als een van de partijen afhaakt, waarvan sprake is bij Ipse de Bruggen. 4. Ipse / De Bruggen MD/W(o) Mevrouw Tijsterman maakt bezwaar tegen de verplaatsing van Ipse de Bruggen op de plek van de huidige Lorentzhof vanwege alle overlast, die dit instituut met zich meebrengt. Hierbij is ook nog eens de speelplek aan de overzijde van sloot op het Trigonterein geprojecteerd. 5. Lorentzhof wijkservicecentrum en zorgcentrum MD/W/GD Mevrouw Tijsterman bekritiseert voorts de komst van het wijkservicecentrum met al zijn verschillende voorzieningen. Vele vragen, zoals de openingstijden van het grandcafé konden nog niet beantwoord worden. Het zorgcentrum zelf wordt verder verkleind naar 75 eenheden. Hierdoor in de plaats komen er meer senioren woningen, Zij vraagt zich af,	op een andere plek in de achtertuin. Daar bestaat echter geen behoefte aan bij de huidige bewoners blijkens hun zienswijze. Zij geven de voorkeur aan handhaving van de huidige schuur. Wij stelen daarom voor deze schuur als bijgebouw 100% bebouwd. Herbouw van de schuur is dan rechtsreeks toegestaan. De plek van de schuur ligt hierbij dan wel vast. Intentieovereenkomst van 25 augustus 2008 Van het afhaken van Ipse / de Bruggen is bij ons niets bekend. De indieners van deze zienswijze zijn verder geen betrokken partij. Ipse / De Bruggen MD/W(o) Ipse / de Bruggen zou ook volgens het geldende bestemmingsplan als bijzonder woongebouw verplaatst worden naar de bebouwing van het huidige Lorentzhof. Voor de kwestie van eventuele overlast op hun nieuwe speelplek verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze 23 van mevrouw Bakker. Lorentzhof wijkservicecentrum en zorgcentrum MD/W/GD Een horecavestiging zal moeten voldoen aan de eisen daarvoor opgenomen in de Algemeen Plaatselijke Verordening. Daarin zijn ook de sluitingstijden voor horecavestigingen geregeld. Het zorgcentrum voldoet niet meer aan de huidige behoefte. Bestaande appartementen zijn te klein en voldoen niet meer	bebouwing Zoeterwoudsesingel 40,40a en b. het perceelsgedeelte (circa 20 m2) van de bestaande schuur opnemen binnen de bestemming woondoeleinden als bijgebouw 100 % bebouwd.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	waarom het bestaande verzorgingshuis niet kan worden verbouwd. 6.bouwplannen; maten, hoogten, bezonning De plek van de parkeergarage is verder verkeerd, vooral als hij nog 5 m richting Zoeterwoudsesingel kan opschuiven. Ook de geplande woningbouwblokken acht mevrouw Tijsterman te hoog en niet aansluiten bij de Kropholler driehoek. Zij vindt verder het toepassen van platte daken ongewenst. Zij vindt daarnaast de woningdichtheid te groot worden. Zij keurt verder de variatie in hoogten van het maaiveld af, zoals door de parkeerlaag van 1,5 m boven het peil ontstaat. Zij is bevreesd, dit ook invloed heeft voor hun achtertuinen, waarnaar het water toe zal lopen. Verder vreest zij dat door de bebouwing de bezonning van haar tuin zal verminderen. 7. Watercompensatie Mevrouw Tijsterman trekt in twijfel of er wel een 6 m brede nieuwe watergang in de groenzone boven het Trigonterrein nodig is als watercompensatie voor het project Lorentzhof. Bij het ROC project achter het Lammenschans station is een dergelijk grote watercompensatie niet aan de orde. Wat is verder de invloed van nieuwe watergang op de	aan de huidige regelgeving. O.a. de constructieve structuur van het huidige gebouw maakt aanpassing van het gebouw onmogelijk. Ook bestaat er meer behoefte aan seniorenwoningen in de directe nabijheid van zo'n zorgcentrum. Ook bestaat er meer behoefte aan allerlei directe voorzieningen, zoals een kapper, restaurant in de nabijheid van zo'n zorgcentrum. Dit is een landelijke tendens. Het huidige zorgcentrum is hiervoor ongeschikt. bouwplannen; maten, hoogten, bezonning De mogelijkheid om de parkeergarage 5 m richting Zoeterwoudsesingel op te schuiven vervalst. Over zaken als de hoogtes verwijzen naar de behandeling van zienswijze nr. 19, terwijl op het onderwerp woningdichtheid al is ingegaan bij de bespreking van zienswijze 21. Bij de realisatie van de parkeergarage zullen zodanige voorzieningen moeten worden getroffen, dat er geen wateroverlast ontstaat voor de buurpercelen. De bouw van de parkeergarage heeft geen permanente gevolgen voor de grondwaterstand in de omgeving, met de gedeeltelijke verhoging van het grondpeil op het binnenterrein zal rekening gehouden worden bij het ontwerp van de terreinriolering Bezonning: Op grond van de bezonningsdiagrammen zal de bezonning van de woning niet en van de tuin zeer beperkt	Kaart: -het hoogteaccent tot 20 m op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade op het blok MD/W/GD vervalst; -bij het blok W5 wordt de bebouwingsgrens van de bovenste bouwlaag aan de Lorentzkade naar achteren geplaatst. -de in- en uitgang van de halfondergrondse parkeergarage wordt verplaatst naar de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade. Voorschriften: Aan artikel 21.1.6 zal de regel worden toegevoegd, dat over het beloop van deze sloot voorafgaand overleg plaats vindt met de belanghebbenden, waaronder de omwonenden en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	beschoeiing langs haar achtertuin. Deze strook krijgt ten onrechte een groenbestemming in plaats van sport. 8. Natuur Mevrouw Tijsterman wijst voorts op de natuurwaarden binnen het gebied, zoals door de aanwezigheid van diverse vogels, insecten en ander dieren. Deze zullen behoorlijk te lijden krijgen door de plannen. 9. Organisatie Stichting Libertas Leiden Mevrouw Tijsterman bekritiseert deze instelling, die vanwege haar grootschaligheid steeds verder van de mensen weg is komen te staan. 10. heien en bouwen Zij wenst ten slotte meer informatie over de heiwerkzaamheden en de toe te passen methode van heien, zodat tijdig de zaken van te	(najaar-voorjaar)veranderen. Watercompensatie De watergang is in het belang van de waterhuishouding in de omgeving van de locatie Lorentzhof. De nieuwe watergang is nodig ter vervanging van de bestaande doodlopende sloot, De nieuwe watergang die in verbinding komt te staan met de bestaande watergang langs de Cronesteinkade zal verder voor een betere doorstroming van het water zorgen. De locatie van het ROC valt buiten dit bestemmingsplan. In de tegenwoordige bestemmingsplannen is een waterparagraaf vereist. Verwezen kan verder worden voor dit onderdeel naar de bespreking van zienswijze 23. I Natuur De waardevolle bomen zullen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Voor de uitvoering van het project zal echter ook een toetsing plaats moeten vinden aan de Flora en Faunawet. Toetsing vindt standaard plaats aan de hand van het bouwplan. Na de realisatie zal de natuur zich weer kunnen herstellen. Voorts wordt het parkgedeelte uitgebreid als de tijdelijke scholen verdwijnen. Het betrof voorheen sportveld. Ook de nieuwe watergang is in het belang van de natuurontwikkeling. Organisatie Stichting Libertas Leiden Het ontstaan van grotere organisaties is een maatschappelijk verschijnsel. Dit punt valt buiten de reikwijdte van	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
25	voren kunnen worden vastgelegd. Waarom vindt het heien van buiten naar binnen plaats? Ingebracht door: <u>Karen Jong</u> <u>per e-mail adres</u> [REDACTED] Belangstelling voor de nieuwbouw In deze reactie verzoekt de indienster van de email op de hoogte te worden gehouden voor de bouw op de locatie Lorentzhof. Zij begreep verder, dat de kruising van de Lorentzkade een halte krijgt van de HSL.	dit bestemmingsplan. heien en bouwen Het heien en bouwen is nu nog niet aan de orde. Bij de behandeling van bouwaanvragen gaat dit pas spelen. Uiteraard zal dan onderzocht moeten worden, hoe dat mogelijk is zonder schade voor de omgeving. Voor eventuele schade is de aannemer aansprakelijk. Het is gebruikelijk dat de aannemer een opname van de belendingen laat maken, een eis die zijn verzekeraar stelt. Conclusie: Deze zienswijze komt voor gedeeltelijke overname in aanmerking. Belangstelling voor de nieuwbouw De bouwplannen kunnen pas verder ontwikkeld worden nadat het bestemmingsplan Zuidelijke Schil is vastgesteld door de gemeenteraad. Leiden krijgt geen halte voor de HSL, die passeert Leiden rechts via een tunnel onder het groene hart. Er is wel een hoogwaardig openbaar vervoerstracé (light rail) geprojecteerd over de Lammenschansweg met naar verwachting een halte op het nabij gelegen kruispunt Lammenschansweg/ Zeemanlaan/Koninginnelaan. Conclusie: Deze zienswijze komt niet voor overname in aanmerking.	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
26	<u>Ingebracht door: de RCE per email op 12 mei jl.met vervolgreactie op 28 augustus jl.</u> De Lorentzhof maakt deel uit van het, in het kader van de Monumentenwet beschermde gezicht Zuidelijke Schil. Het plan omvat een nieuw woon – zorgcomplex.. In het plan wordt opgemerkt dat dit gebied een op zichzelf staand stedelijk ensemble vormt. Niettemin zou het uitgangspunt moeten zijn dat de nieuwe ontwikkeling moet passen tussen de omringende ensembles en hierop zorgvuldig moet worden aangesloten. In het plan zijn weliswaar historische kaarten opgenomen, maar een cultuurhistorische tevens ruimtelijke analyse van het gebied en de omgeving met daaruit voortvloeiende uitgangspunten voor het te ontwikkelen gebied ontbreekt. Zo zijn de verhoudingen van de gebouwen op zich en de verhouding tussen gebouw en groen essentieel voor de kwaliteit van dit gebied. Deze dragen bij aan het bijzondere en lommerrijke karakter van dit gebied en de omgeving. Dit geldt zowel voor het openbaar gebied als het semi openbare binnengebied. Dit betekent overigens niet dat de bouwhoogte die van de omringende bebouwing niet zou kunnen overschrijden.	Het stedenbouwkundig plan voor de locatie Lorentzhof e.o. is bij brief 11 maart 2009 toegestuurd naar destijds nog het RACM. Daarbij is ook de vertaling hiervan naar het bestemmingsplan voorgelegd. Per email is in mei 2009 de in linkerkolom vermelde reactie binnen gekomen. Naar aanleiding van deze reactie is er overleg gevoerd met deze instantie. Op 16 juni 2009 heeft in eerste instantie een vertegenwoordiger van de RCE dit standpunt nader toegelicht. Ook is het stedenbouwkundig plan nader toegelicht. Naar aanleiding van de naar voreengebrachte punten merken wij het volgende op. cultuurhistorische tevens ruimtelijke analyse beschrijving huidige situatie; De huidige invulling van het gebied met het schoolgebouw op het westelijk deel en de gebouwen van de Lorentzhof uit begin jaren 70 van de vorige eeuw is niet kenmerkend voor het beschermd stadgezicht. Ook de situering en vormgeving van de bebouwing leveren geen bijdrage voor het beschermd stadsgezicht. Dat is wel het aanwezige groen en in het bijzonder de bomen en het water. Daarnaast is de bebouwing aan de Zoeterwoudsesingel 34, waarin zich nu het instituut van Ipse / de Bruggen bevindt van belang.	Kaart: -het hoogteaccent tot 20 m op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade op het blok MD/W/GD vervalt; -bij het blok W5 wordt de bebouwingsgrens van de bovenste bouwlaag aan de Lorentzkade naar achteren geplaatst; - De brug bij het blok W5 aan de kant van de Lorentzkade vervalt en de steigerpartij wordt aangepast. Het water wordt minder abrupt afgerond.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	De constatering dat op de kruising tussen Lorentzkade en Lammenschansweg een hoogteaccent past wordt niet onderbouwd. De voorgestelde hoogte vormt een inbreuk op de ruimtelijke continuïteit in de omgeving en past niet binnen de doorgaande laanstructuur van de Lammenschansweg. Situering bebouwing en opzichte van de bestaande situatie, komt de bebouwing hier bovendien meer naar voren te liggen, wordt de rand groen aan de kruising smaller en het gebouw aanzienlijk forser, waardoor de kwaliteit van dit gebied achteruit gaat. Lammenschansweg Het gebied langs de Lammenschansweg tot aan de Singel kenmerkt zich in deze zone, door een vrij rigide rooilijn met voortuin. Alleen de nieuwbouw aan de westzijde van de Lammenschansweg (artsenpraktijk) detoneert. Niet duidelijk is waarom in het voorliggende plan hiervan wordt afgeweken. Het voorgestelde volume is op deze locatie is te massief. en vertoont weinig verwantschap met hier en in de omgeving aanwezige zacht-stedelijke karakter. Waterpartij langs de Lorentzkade De omvang van de waterpartij aan de zuidzijde van de locatie is wezensvreemd wat betreft verhouding en vorm. Het water in dit gebied doet zich voor in de vorm van sloten, smal en met	Deze bebouwing van belangrijke cultuurhistorische waarde blijft gehandhaafd in het plan. hoogteaccent Het hoogteaccent vervalt, waardoor ook de ruimtelijke continuïteit van deze invulling uit de 21^{ste} eeuw geen extra nadruk meer zal krijgen. De wand wordt van de hoek met de Lorentzkade verlegd naar de Lammenschansweg zelf. De hoogte wordt beperkt tot 16m . Situering bebouwing Dit probleem wordt door deze aanpassing van het bouwblok MD/W/GD, waarbij de Lammenschansweg de richting overneemt, eveneens opgelost. Lammenschansweg Tussen de geprojecteerde nieuwbouw en de Lammenschansweg is een groen- of tuinzone geprojecteerd, die even breed is als bij de oostzijde van de Lammenschansweg aansluitende bebouwing. De bestaande bomenrij blijft verder gehandhaafd. Het voorgestelde volume is voor de RCE ook aanvaardbaar. Hierover heeft op 27 augustus 2009 nader overleg plaatsgevonden. De invulling van de locatie is als een apart ensemble te beschouwen in de wijk. Het is belangrijk dat een groen setting waarneembaar blijft. De onderbrekingen in de wand langs de Lammenschansweg dragen hiertoe bij.	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	zachte oevers en bepaalt daarmee in belangrijke mate het karakter van dit gebied. Vlonders en harde oeverscheidingen zijn hier niet passend. Ook de ruimtelijk gezien "harde" confrontatie tussen gebouw en water is hier niet passend. Een ruimtelijke onderbouwing van de voorgestelde ingreep ontbreekt. Door de RCE is inmiddels als vervolg op de reactie een op 27 augustus 2009 en vervolg reactie gestuurd, waarin het volgende wordt mede gedeeld. . "Ondanks de eerdere reactie van de toenmalige RACM, dat op dat moment geen capaciteit beschikbaar was om over het stedenbouwkundig plan overleg te voeren heeft op 16 juni 2009 en op 27 augustus 2009 op basis van deze reactie een overleg plaatsgevonden tussen gemeente en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In deze beide overleggen is het stedenbouwkundig plan toegelicht en vervolgens op verschillende punten zodanig gewijzigd, dat wij met dit plan kunnen instemmen.	Waterpartij langs de Lorentzkade De bestaande waterpartij blijft gehandhaafd. De extra brug is niet nodig. De toegang naar de parkeergarage wordt opgeschoven richting Lammenschansweg. Bij de overgang van de bebouwing naar het water zal bij de inrichting met een zachte overgang rekening worden gehouden door langs de vlonders waterstroken te creëren die geschikt zijn voor de groei van waterplanten. Hierdoor wordt het plan ook aanvaardbaar voor de RCE, aldus in het overleg van 27 augustus naar voren is gekomen. Deze reactie is hiernaast in de linkerkolom opgenomen bij de bespreking van de inhoud van het advies van deze instantie.	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit

Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen stellen wij voor het bestemmingsplan Zuidelijke Schil vast te stellen met daarin uitgewerkte bestemmingen voor de locatie Lorentzhof e.o. met daarin de volgende wijzigingen.

1. Plankaart 4 westelijk gedeelte Professoren- en Burgemeesterswijk: (versie met uitwerkingsvoorstel voor de locatie Lorentzhof e.o. van 12-02-2009)
Het hoogteaccent op de hoek Lammenschansweg/ Lorentzkade bij het blok MD/W/GD tot 20 m verval. Daarvoor in plaats krijgt deze wand tot aan de hoek een hoogte van maximaal 16 m. **WL1**
2. De bebouwingsgrens van de bovenste bouwlaag van het blok W5 wordt 10 m terug geplaatst ten opzichte van de Lorentzkade; dit gedeelte krijgt een hoogte van maximaal 13,5 m aan de voorzijde; het achterste gedeelte behoudt een hoogte van 16,5 m. **WL2**
3. De in- en uitgang van de halfondergrondse parkeergarage wordt verplaatst naar de hoek Lammenschansweg/ Lorentzkade. **WL3**
4. De brug bij het blok W5 aan de kant van de Lorentzkade vervalt en de steigerpartij wordt aangepast. Het water wordt minder abrupt afgerond. **WL4**
5. Op het tuinperceel achter de bebouwing Zoeterwoudsesingel 40,40a en b, het perceelsgedeelte van 20 m², naast het nutsgebouw opnemen binnen de bestemming woondoeleinden als bijgebouw, 100% bebouwd. **WL5**

Planvoorschriften:

1. In artikel 1, sub 35 bij horecacategorie III de zinsnede "*al dan niet*" voorafgaand aan de zinsnede "*in combinatie met etenswaren*" schrappen. **WL6**
2. Aan artikel 9.2.7, dat betrekking heeft op bijzondere woongebouwen binnen de bestemming woondoeleinden, de zinsnede "*alsmede in de bij het pand Lorentzkade 15b toegestane uitbreiding van de bestemming woondoeleinden.*" **WL7**
3. Aan artikel 21.1.6 zal de regel worden toegevoegd, dat over het beloop van deze sloot voorafgaand overleg plaats vindt met de belanghebbenden, waaronder de omwonenden en het Hoogheemraadschap van Rijnland. **WL8**
4. Aan de vrijstellingsbepaling opgenomen in artikel 22.4.2 bestemming water, die de mogelijkheid biedt voor verschuivingen tot maximaal 5m van vlonders en bruggen, zal aangevuld worden met de restrictie deze richting Zoeterwoudsesingel op te schuiven. **WL9**
5. In artikel 24.2, sub b vervalt de mogelijkheid om een horeca vestiging onder te brengen in het blok W3. **WL10**
6. In artikel 24.3.f, wordt het bepaalde, waardoor het mogelijk wordt gemaakt om de noordelijke grens van de parkeergage 5 m richting Zoeterwoudsesingel op te schuiven beperkt tot een verschuiving van niet meer dan 2 m. **WL11**

Toelichting:

De bovenstaande punten zullen, waar dat aan de orde is, verwerkt worden in de toelichting. **WL12**

21 JUNI 2010**BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND MET BETREKKING TOT
HET BESTEMMINGSPLAN "ZUIDELIJKE SCHIL", GEMEENTE LEIDEN****I. Inleiding**

Bij brief van 8 december 2009 (ontvangen op 11 december 2009) hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden ons verzocht om op grond van artikel 28 WRO (oud) goedkeuring te verlenen aan het door de raad van die gemeente op 12 november 2009 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Zuidelijke Schil", bestaande uit een plankaart en voorschriften als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Het vastgestelde bestemmingsplan is voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC). De PPC heeft bij brief van 7 april 2010 aan ons geadviseerd het plan goed te keuren.

II. Inhoud

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Zuidelijke Schil" heeft betrekking op het gebied gelegen in de schil langs de zuidkant van de binnenstad, bestaande uit de stadswijken Vreewijk, inclusief het Noordeindeplein, Tuinstad/Staalwijk, Professoren en Burgemeesterswijk, de Hoge Rijndijkbuurt tot en met de watertoren en het aansluitende gedeelte van de Zeeheldenbuurt begrensd door de Rijn, de Zijlsingel, Oosterdwarsstraat en het bedrijventerrein 'De Waard'.

Het bestemmingsplangebied komt grotendeels overeen met het gebied, waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht "Zuidelijke Schil" op grond van de Monumentenwet, waarover de gemeenteraad op 17 april 2007 positief heeft geadviseerd. De Ministers OC&W en VROM zullen nog een besluit moeten nemen over de definitieve aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Vooruitlopend daarop heeft de RACM bij brief van 28 april 2008 bericht dat het bestemmingsplan aan de daaraan te stellen vereisten voldoet zoals bedoeld in artikel 36 Monumentenwet.

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak consoliderend van aard en gericht op de bescherming van het stadsgezicht "Zuidelijke Schil" en tevens op de conservering van het aansluitende overwegend naoorlogse plangebied, dat buiten het te beschermen stadsgezicht valt. In het plan worden ook nieuwe ontwikkelingen voorzien, meest stadsvernieuwing c.q. vervangende nieuwbouw.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn bij de vaststelling wijzigingen aangebracht. Deze zijn het gevolg van ingediende zienswijzen, gemeentelijke overwegingen en door de raad aangenomen amendementen. De wijzigingen staan in een aparte lijst die onderdeel is van het raadsbesluit.

III. Beoordeling plan

Behoudens wat onder VI ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen wordt overwogen, kan vanuit provinciaal ruimtelijk beleid met het bestemmingsplan worden ingestemd.

IV. Bedenkingen

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan heeft met ingang van 11 december 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dientengevolge was de einddatum van de terinzagelegging 21 januari 2010. Bij ons college zijn de volgende brieven ingekomen.

- 01 2SPARK B.V., [REDACTED] (verzonden 13-1-2010, ontvangen 15-1-2010).
- 02 C.F. Verschoor [REDACTED] (verzonden 18-1-2010, ontvangen 19-1-2010).
- 03 Werkgroep Zeemanlaan, F. van Akkeren, [REDACTED] (verzonden 21-1-2010, ontvangen 26-1-2010).
- 04 M.J. Tijsterman en J. Tijsterman-van Starckenburg, [REDACTED] (verzonden 14-1-2010, ontvangen 19-1-2010; aanvullende informatie verzonden op 27-2-2010, ontvangen 3-3-2010).

- 05 Mw. dr. I.P. Spruit en J. Quispel, [REDACTED] (verzonden 19-1-2010, ontvangen 20-1-2010).
 - 06 Mw. M.J. Bakker, [REDACTED] (verzonden 17-1-2010, ontvangen 20-1-2010).
 - 07a P.A.W. Lamboo, [REDACTED] (verzonden 20-1-2010, ontvangen 21-1-2010).
 - 07b Drs. P.H. de Frel RA, [REDACTED] (verzonden 20-1-2010, ontvangen 21-1-2010).
 - 07c F.N.T. Bruggenkamp, [REDACTED] (verzonden 20-1-2010, ontvangen 21-1-2010).
 - 07d A.K. van Rooij-Banning, [REDACTED] (verzonden 20-1-2010, ontvangen 21-1-2010).
 - 07e Drs. H.J. Kamphuis-Kruidenier, [REDACTED] (verzonden 20-1-2010, ontvangen 21-1-2010).
 - 07f Mw. O. van den Ouweelen-Uijlenbroek, [REDACTED] (verzonden 20-1-2010, ontvangen 21-1-2010).
 - 07g R.W. de Boer, [REDACTED] (verzonden 20-1-2010, ontvangen 21-1-2010).
 - 08 P.C. van Lent en E.T. Korthof, [REDACTED] (verzonden 21-1-2010, ontvangen 22-1-2010).
 - 09 P.S.G. den Hollander, [REDACTED], namens de bewoners van Zoeterwoudse Singel 32 tevens eigenaren van Zoeterwoudse Singel 31 (verzonden 20-1-2010, ontvangen 21-1-2010).
 - 10 R.M. de Boer en T.E.M. Moll, [REDACTED] (verzonden 19-1-2010, ontvangen 21-1-2010).
 - 11 Stichting Arent van 's-Gravezande, [REDACTED] (verzonden 10-1-2010, ontvangen 13-1-2010).
 - 12 Drs. ir. W. Kuyper, [REDACTED] (verzonden 10-1-2010, ontvangen 13-1-2010).
 - 13 STV Advocaten, Mr. R.F. Thunnissen, [REDACTED], namens cliënten dhr. J.G.W. Versteegen en mw. G.M.D Versteegen-de Groot (verzonden 19-1-2010, ontvangen 20-1-2010).
 - 14 Vereniging Professoren- en Burgemeesterswijk, [REDACTED] (verzonden 19-1-2010, ontvangen 21-1-2010).
 - 15 Visiplan BV Delft, J. Hospes MPM, [REDACTED] namens cliënten mw. L.H.M. Braham en dhr. S.A. Verbaan (verzonden 21-1-2010, ontvangen 25-1-2010).
 - 16 Visiplan BV Delft, J. Hospes MPM, [REDACTED] namens cliënte Vebra N.V. (verzonden 21-1-2010, ontvangen 25-1-2010).
 - 17 Vervallen (bedenking ingetrokken).
- Daarnaast hebben wij nog een informele brief ontvangen:
- 18 Werkgroep "Zorg om Lorentzhof", dhr. R.P. Loekenbach, [REDACTED] (verzonden 12-2-2010, ontvangen 12-2-2010).

V. Behandeling bedenkingen

Wij achten de bedenkingen ad. 01 t/m 10 en ad. 12 t/m 16 ontvankelijk. De bedenkingen zijn een vervolg op de door reclamanten ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan, of betreffen een door de raad aangebrachte wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wij hebben deze bedenkingen in beschouwing genomen.

De zienswijze van reclamant ad. 11 is door het gemeentebestuur niet-ontvankelijk verklaard. Voor zover de bedenking ziet op een door de gemeenteraad aangebrachte wijziging in het bestemmingsplan, hebben wij

deze bedenking ontvankelijk verklaard en in beschouwing genomen. Die wijziging betreft de dakterrassenregeling van artikel 7.4.

Reclamant ad. 17 heeft de bedenking bij fax van 5 maart 2010 ingetrokken.

Reclamanten ad. 01 t/m 16 en de werkgroep ad. 18 zijn bij gelegenheid van de op 6 mei 2010 gehouden hoorzitting in de gelegenheid gesteld hun schriftelijke reacties mondeling toe te lichten. Het gemeentebestuur is daarbij de gelegenheid geboden een nadere uiteenzetting te geven. Van het besprokene is een verslag gemaakt.

VI. Samenvatting en beoordeling bedenkingen

VI.1 Samenvatting bedenkingen

Wij hebben de ingekomen bedenkingen ad. 1 t/m 16 en de brief ad. 18 als volgt samengevat.

01 2SPARK B.V.

Reclamant is eigenaar van de in het souterrain gevestigde appartementseenheden Hugo de Grootstraat 93 en 103. De raad heeft het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld in de zin dat de zogenaamde niet-woonfuncties van maximaal 400 m² alsnog direct vanaf de straatzijde toegankelijk dienen te zijn. Dat is voor deze eenheden niet het geval en dat is ook niet in overeenstemming met de verleende bouwvergunning. Gelet op de monumentale status is het niet gewenst om alsnog een toegang in de gevel te realiseren. Dat is technisch ook niet mogelijk. De eenheden worden daarmee niet meer toegankelijk en dus onbruikbaar. Reclamant wil het beoogde vergunde gebruik kunnen voortzetten. De door de raad aangebrachte wijziging in artikel 23.2 sub d dient teruggedraaid te worden voor wat betreft de toegankelijkheid rechtstreeks van buiten.

02 C.F. Verschoor

Reclamant handhaaft de eerder ingediende zienswijze ten aanzien van de locatie Lorentzhof. De stedenbouwkundige visie van dit plan is in strijd met diverse aspectpunten op gebied van ruimtelijke ordening. Samengevat wordt geconcludeerd dat de voorgestelde hoge bouwwerken in zeer hoge mate afbreuk doen aan het unieke karakter van de bestaande woonomgeving. De monumentale en beeldbepalende panden aan de Lorentzkade worden ondergesneeuwd door de vierkante blokkendozen en een kazerneachtig gebouw. De te bouwen parkeergarage zal ten koste gaan van de beeldkwaliteit en het woongenot van de omgeving en kan het grondwaterpeil aantasten met de nodige verzakkingen van huizen. De te smalle in- en uitgangen van de garage via de singel en Lorentzkade zullen veel verkeersoverlast veroorzaken, dit zal ten koste gaan van de verkeersveiligheid. In de zienswijze wordt de zienswijze van de buurtcommissie nieuwbouw Lorentzhof ondersteund.

03 Werkgroep Zeemanlaan

Ten aanzien van het bedrijfsgebouw op de locatie Zeemanlaan 22-22a-22b is de werkgroep het niet eens met de door de raad aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft de in de vrijstellingsbevoegdheid opgenomen mogelijkheid van de vestiging van een winkel voor levensmiddelen, in het ontwerpbestemmingsplan was daarvan geen sprake. Die winkel (max. 200 m²) kan leiden tot een verkeersaantrekkende werking met dientengevolge grotere parkeerdruk en verkeersonveilige situaties vanwege foutparkeren.

Verder is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een kap te kunnen plaatsen op dat gebouw, waarbij in het bestemmingsplan gerefereerd is aan de kapconstructie van de pastorie op Lorentzkade 16. De werkgroep maakt bezwaar tegen de wijze waarop die kap geplaatst zou kunnen worden: wel aanvaardbaar is een kap evenwijdig aan de voorgevel, maar niet een kap dwars op de voorgevel zoals in het bestemmingsplan staat. De werkgroep verzoekt daartoe alsnog bepalingen in de voorschriften op te nemen. Ter onderbouwing zijn foto's en een krantenknipsel uit 1934 overlegd.

04 M.J. Tijsterman en J. Tijsterman-van Starkenburg

Uit een nalatenschap heeft de Hervormde diaconie indertijd het bejaardencentrum Lorentzhof gebouwd. In de afgelopen jaren ontwikkelde de huidige eigenaar in samenwerking met een woningbouwstichting en de gemeente nieuwbouwplannen voor de Lorentzhof.

Reclamanten maken bezwaar over de teleurstellende wijze waarop in de afgelopen jaren over de plannen met de omwonenden is gecommuniceerd. Als naaste buur heeft de gemeente reclamanten onvoldoende geïnformeerd, er is niets of weinig gedaan met de geleverde inbreng tijdens inspraakavonden. Het heeft moeite gekost om informatie (o.a. intentieovereenkomst) boven tafel te krijgen. Bij reclamanten ontstond de indruk dat bewoners buiten spel werden gezet.

Reclamanten handhaven hun bij de gemeente ingediende zienswijzen.

Op de plankaart staat "uitwerkingsgebied", dat moet "eigendom" zijn.

Van de nabij gesitueerde parkeergarage met op-/uitrit op circa 1 meter afstand van de woning van reclamant wordt overlast verwacht.

Reclamant verwacht verlies van uitzicht vanuit het zijobject.

Een internaat komt dichterbij.

Groei van het aantal mensen, activiteiten, verkeer, gebouwen, enz. op deze locatie.

De gemeente denkt te weinig aan de gevolgen voor de omwonenden.

Het bruggetje is indertijd voor de bewoners aangelegd, bezwaar wordt gemaakt dat dit nu openbaar gebied wordt waardoor "verboden toegang voor onbevoegden" (artikel 461 WvS) niet meer geldt.

De aan appellanten toekomende schuur staat niet op de goede plek ingetekend en staat ten onrechte als T vermeld. Die schuur maakt een geheel uit met het transformatorhuisje van de Lorentzhof, wat gebeurt er met de schuur als het transformatorhuisje wordt gesloopt. Door het breder maken van de sloot zal de achterzijde van de schuur in de sloot komen te staan. Appellanten willen aan alle zijden van de bestaande schuur toegang blijven houden (steigerrecht). Nu de huismeester niet meer zijn domicilie heeft in het trafohuis, dient dat trafohuis weer als vanouds hersteld te worden (verwijderen van de illegale schijnramen). Reclamanten kunnen zich niet vinden in wat in de intentieovereenkomst van 25 augustus 2008 staat beschreven.

Het parkeren en het laden en lossen van goederen levert nu al veel overlast op, met de nieuwbouw neemt dat toe.

Verplaatsing van Ipse/De Bruggen naar het parkeerdek is onverstandig en onacceptabel, onder andere vanwege de geluidsoverlast vanwege de bezoekers, discoavonden ed.

Het geplande speelveld ter hoogte van de wallen gaat geluidsoverlast veroorzaken vanwege het (voet)ballen. Het speelveld dient omgord te worden met groenvoorzieningen. De ontsluiting van dat terrein over de (niet onderhouden c.q. vervuilde) sloot is discutabel.

De geplande bebouwing op de hoek Lammenschansweg/Lorentzkade is slechts praat voor de Bühne. Het wordt een groot wijkcentrum met diverse voorzieningen. Dit geeft geen kleinschaligheid meer aan van wat Lorentzhof was. Het wordt de hoofdlocatie van het Libertas werkgebied Oost.

Er zijn nog vele onbeantwoorde vragen, onder andere over de gebruikstijden voor bezoekers, vrijwilligers en personeel en de daaraan gerelateerde (parkeer)overlast.

De extra voorzieningen als arts, apotheek, fysiotherapeut zijn niet nodig want die zijn al in de omgeving beschikbaar.

De geplande zonne- en schaduwtuin zullen een lustoord worden voor bijvoorbeeld hangjongeren.

De parkeergarage komt niet goed te liggen, moet een andere plek krijgen. De ontsluiting van het complex met parkeergarage moet anders geregeld worden, niet langs het perceel van appellanten. Er worden openbare (straat)functies gepland op privaat terrein. Zijn er onderzoeken gedaan naar fijnstof, verkeersbewegingen, bodemvervuiling e.d. op het terrein zowel als in de toegang, zowel als op de Zoeterwoudse Singel als in de bocht. Het wordt rondjes rijden en parkeren op de stoep. De parkeerplaatsen op het maaiveld verdwijnen met de komst van de parkeergarage.

Woningstichting Ons Doel wil met circa 120 woningen dit gebied veroveren. Er wordt geen uitspraak gedaan voor wie de te bouwen woningen nu zijn.

De geplande woonblokken passen niet in dit gebied. De onderbouwing van de architect is lariekoek. Het ontwerp moet op diverse aspecten anders. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het aantal plaatsen en de oppervlakte BVO toegenomen. Appellanten zijn zeer bezorgd over de bezonning van hun tuinen en pand. De noodzaak voor de geplande watercompensatie komt ongeloofwaardig voor. Gewezen wordt op de aanwezigheid van vleermuizen, vogels, kikkers, padjes, insecten, egeltjes. Enkele bomen moeten worden gekapt omdat ze (zicht)hinder en (blad)overlast veroorzaken.

Appellanten hebben zo hun twijfels over de organisatie Stichting Libertas Leiden t.a.v. de wijze van zorgverlening, het bestuur e.d. De stichting is verworpen tot een puur commerciële onderneming.

Over het heien en bouwen hebben appellanten nog weinig informatie ontvangen.

Bij de bedenking zijn diverse bijlagen gevoegd.

Appellanten hebben op 27-2-2010 een aanvulling op de bedenking toegezonden, bestaande uit het raadsvoorstel van B&W dd. 9-2-2010 nr. 10.0089 met als onderwerp "Onttrekking uit de Reserve Herstructurering Woongebieden Ons Doel ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Lorentzhof en beschikbaarstelling van een krediet voor de verplaatsing van het rioolgemaal Lammenschansweg". De gang van zaken omtrent de ontwikkelingen die met dit raadsvoorstel mogelijk gemaakt worden komt appellanten vreemd voor in relatie tot het nu ter goedkeuring voorliggende bestemmingsplan.

Appellanten verzoeken de plannen voor Lorentzhof af te keuren.

Na afloop van de op 6 mei 2010 gehouden hoorzitting hebben reclamanten bij brief van 15 mei 2010 de bedenkingen nog nader toegelicht en aangevuld.

05 Mw. dr. I.P. Spruit en J. Quispel

Appellanten hebben bezwaren over met name de locatie Lorentzhof. Op de ingediende zienswijze is onvoldoende gehoor gegeven, bijvoorbeeld over de te verwachten onveiligheid van de directe woonomgeving en toename van de overlast. Zonder argumenten wegwuiven van bezwaren, bijvoorbeeld t.a.v. de noodzaak van een huisarts, milieubelasting, verkeersveiligheid. Leiden hoort tot de 100 gemeenten met de meest gevaarlijke kruispunten.

Gevreesd wordt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen en parkeerdruk. De parkeergarage is alleen voor pashouders, anderen moeten in de omgeving parkeren. De parkeergaragenorm van 1,4 auto's per huishouden is onbegrijpelijk. Er zijn ernstige verkeersproblemen te verwachten, vooral op de ventweg. Het stoplicht kan het verkeersaanbod onvoldoende snel verwerken. Het autoverkeer kan de ventweg niet op als meerdere auto's voor het stoplicht staan te wachten. Het is er druk met fietsers en voetgangers. De komst van de RGL zal de problematiek verzwaren, onduidelijkheid bestaat over de Rijnlandroute. Het toenemende verkeersaanbod zal onvoldoende afgevoerd kunnen worden. Het is de vraag of de in- en uitritten voldoen aan de verkeersveiligheidseisen. Onderzoek is gewenst.

Bij het geluidonderzoek voor de Lammenschansweg is geen rekening gehouden met het vliegverkeer vanwege Schiphol, de toenemende verkeersdruk vanwege het plan Lorentzhof en andere ruimtelijke ontwikkelingen als ROC en de geparcelleerde bouw aan de Lammenschansweg, de toegenomen wateroppervlakte en het restrictief parkeerbeleid. Waarschijnlijk is het niet mogelijk om voor diverse woningen tenminste een geluidluwe zijde over te houden. Het wordt lastig om te voldoen aan het hogere waardenbesluit van de provincie. Minder valide ouderen wonen afgesneden van de buitenlucht vanwege geluidmaatregelen aan de gevel.

De geplande faciliteiten in de Lorentzhof zijn niet nodig, in de omgeving zijn al voldoende huisartsen en andere medische praktijken aanwezig.

De groenvoorzieningen en nieuwe cafés tot maximaal categorie III trekken overlast aan voor de omgeving. Voor een nabijgelegen parkje heeft de burgemeester onlangs een alcohol- en drugsverbod ingesteld vanwege overlast voor omwonenden. De diverse voorzieningen zijn niet aantrekkelijk voor de ouderen. Voor Ipse/De bruggen, waar jongeren met sociale en psychische problemen verblijven, lijkt onvoldoende plaats over te blijven. Het gebouw is voor die jongeren en zorgbehoevende ouderen onvriendelijk.

Een afname wordt voorzien van veiligheid, privacy, en de variëteit aan stadsnatuur.

Het plan past niet in de cultuurhistorisch waardevolle omgeving. Er is geen sprake van een kwaliteitsimpuls, zoals gesteld wordt. Trigon is een oud en historisch raamveld, een van de laatste open plekken met een historische betekenis. In de huidige plannen zal ook dit verloren gaan.

Het plan leidt tot veel kostbare investeringen, zoals verplaatsing van een rioolgemaal en van Ipse/De Bruggen. De menselijke maat van het nieuwbouwplan ontbreekt.

06 Mw. M.J. Bakker

Appellant handhaaft de bij de gemeente ingediende zienswijze over de locatie Lorentzhof. Deze betreffen de massaliteit van het plan Lorentzhof, Ipse De Bruggen, de parkeergarage, het stadspark.

De massaliteit van het plan Lorentzhof is veel groter dan hetgeen in de Structuurvisie Leiden 2025 en in het ontwerpbestemmingsplan staat beschreven. Ze voelt zich op het verkeerde been gezet.

De instelling Ipse De Bruggen had de voorkeur om op de bestaande locatie te (ver)bouwen. De nu gekozen locatie is minder geschikt. Voor de buitenplaats moet nu uitgeweken worden naar het Trigonterrein, waar de geluidsoverlast nu al hoog is. Voor de buitenplaats moet een andere plek gevonden worden. Kan het plan Lorentzhof wel gerealiseerd worden, nu onvoldoende vast staat dat Ipse De Bruggen daadwerkelijk gaat bouwen?

De parkeergarage zadelt de omwonenden op met overlast van het garageverkeer. De verkeersveiligheid komt in het geding. Dat een geheel verdiepte garage te duur zou zijn, is een kwestie van kiezen.

Van het stadspark moet geen openbaar park gemaakt worden, want dan kan het verworden tot een hangplek.

Bij het ontwerpen van de Lorentzhof is onvoldoende rekening gehouden met de mening van omwonenden en met de omgeving. Er was geen sprake van een dialoog.

Ter aanvulling op de zienswijze meldt appellant dat zij zich afvraagt of ze wel tijdig en op de juiste wijze door de gemeente is geïnformeerd over de massaliteit van het plan, zodat een adequate reactie tijdig mogelijk was.

Voor Ipse De bruggen dient de buitenplaats binnen het plangebied gevonden te worden, opdat de geluidsoverlast vanwege het bestaand gebruik van het Trigonterrein niet verder zal toenemen.

De parkeergarage ligt op de verkeerde plaats, de in- en uitgang ligt verkeerd, is niet geheel verdiept, is niet toereikend want niet bestemd voor bezoekers en personeel.

Appellante verzoekt onthouding van goedkeuring aan het bestemmingsplan v.w.b. de locatie Lorentzhof e.o.

07 P.A.W. Lamboo, Drs. P.H. de Frel RA, F.N.T. Bruggenkamp, A.K. van Rooij-Banning, Drs. H.J. Kamphuis-Kruidenier, mw. O. van den Ouweelen-Uijlenbroek, R.W. de Boer (gelijkluidende bedenkingen)

De locatie Lorentzhof behoort tot het beschermd stadsgezicht. Tegenover de locatie ligt bebouwing met de status van rijksmonument. De stadsbouwmeester heeft op basis van ruimtelijke omgevingskenmerken geadviseerd uit te gaan van maximaal vier bouwlagen + kap/set-back. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed oordeelde dat de huidige planopzet te massief is en de evenwichtige ruimtelijke opbouw van het gebied verstoort, alsmede dat het een te grote verstedelijking veroorzaakt. De cultuurhistorisch ruimtelijke onderbouwing ontbreekt.

Verzocht wordt alsnog een cultuurhistorisch ruimtelijk onderzoek te laten uitvoeren. In afwachting daarvan wordt verzocht aan het onderdeel Lorentzhof e.o. goedkeuring te onthouden.

08 P.C. van Lent en E.T. Korthof

Voor de vervangende nieuwbouw aan de Bloemistenlaan was aanvankelijk uitgegaan van een oppervlak van maximaal 400 m². Dit oppervlak is zonder overleg met bewoners zomaar verhoogd tot 2 x 300 m². Een grotere hoogte over een groot oppervlak detoneert in de vooroorlogse buurt (die aangewezen wordt als beschermd stadsgezicht) en zorgt voor meer bewoning en dus overlast aan vervoersbewegingen en parkeren in dit rustige gebied.

Verzocht wordt om deze verandering van een maximale goothoogte van 10 meter over een oppervlak van 400 m2 naar 2 x 300 m2 kritisch te bekijken en in feite terug te draaien.

09 P.S.G. den Hollander e.a.

Appellanten (bewoners van Zoeterwoudse Singel 32 tevens eigenaren van Zoeterwoudse Singel 31) maken bezwaar tegen de nieuwbouwlocatie Lorentzhof e.o. vanwege de massaliteit van de gehele invulling van het terrein, omdat er geen goede afstemming is met de bestaande omgeving en geen evenwichtige overgang is naar de bestaande omringende bebouwing. Het bouwplan dient getoetst worden aan het bestemmingsplan, in dit geval is het bouwplan al aanwezig en wordt het bestemmingsplan daarop ingevuld. Gepleit wordt voor een kleinschaliger gebruik van het terrein op een zodanige manier dat dit beter past in de omgeving. De hoogte van W3 leidt tot inbreuk op de privacy, bezonning en lichttoetreding in tuin en woning, dat blijkt ook uit de bezonningsgegevens van het stedenbouwkundig plan van maart 2009. De plannen zijn een drastische vermindering van het woongenot en hebben een waardevermindering van de panden tot gevolg.

10 R.M. de Boer en T.E.M. Moll

Uitbreiding van de horeca op de locatie Lorentzhof e.o. of in de buurt daarvan zal tot grote overlast van omwonenden van de Lammenschansweg leiden. Die overlast is na sluitingstijd van de horeca al groot en zal alleen maar toenemen als er een nieuwe horecagelegenheid op of in de buurt van Lorentzhof e.o. komt. Verzocht wordt om de mogelijkheid van uitbreiding van de horeca uit het bestemmingsplan te schrappen.

11 Stichting Arent van 's-Gravezande

De stichting meent dat in artikel 7.4.1 van de voorschriften "afrasteringen" niet acceptabel zijn in een beschermd stadsgezicht en dat deze daarom in dat artikel vervangen dienen te worden door "balustrades".

12 Drs. ir. W. Kuyper

Bezwaar is aangetekend tegen de gelijktijdige tervisielegging van het bestemmingsplan en het beschermde stadsgezicht. Het beschermd stadsgezicht wordt geweld aangedaan door diverse hoge gebouwen aan de rand van of in de wijk, zoals de studentenflat aan de Rijn- en Schiekade en de torenflat aan de Telderskade. Laatstgenoemde flat tast het woongenot van appellant aan. Het is logisch om de plangrens van beide plannen zover te verleggen dat die toren en in valt en wegbestemd wordt.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de dakhellingsregeling van artikel 1 en 38. In artikel 7.4.1 zijn "afrasteringen" in plaats van balustrades om dakterrassen onacceptabel. In artikel 2.1.5 staat ten onrechte "afrastering". Appellant wordt pijnlijk getroffen door een vernauwing van het water tot een onaangename geul op de plaats waar een woonboot veel verder uitsteekt dan op het plan staat aangegeven (Jan van Goyenkade). De in het plan opgenomen regeling voor het oprichten van bijgebouwen ten behoeve van het huis van appellant staat op de plankaart verkeerd aangeduid, dat moet niet aan de zuidwestgevel doch aan de noordwestgevel zijn. Om praktische en cultuurhistorische redenen is uitbreiding aan de zuidwestgevel niet gewenst. Verder is de goothoogte en het percentage uitbreidingsruimte afwijkend van wat in de omgeving is toegestaan.

Verzocht wordt om de mogelijke aanbouw toe te staan langs de straat aan de noordwestkant.

13 STV Advocaten namens cliënten dhr. J.G.W. Versteegen en mw. G.M.D Versteegen-de Groot
Cliënten hebben in het bijzonder bedenkingen over de locatie Lorentzhof e.o.. De thans relatief extensieve invulling van de locatie, grenzend aan de achtertuin van cliënten, wordt met het bouwplan vervangen door een enorme verdichting, die niet op zijn plaats is. De parkeergarage is te klein om al de auto's op te vangen die er straks zullen zijn als alle instellingen en woningen zijn gebouwd. Het plan kan anders en beter en minder massaal. Het past niet in de directe omgeving en leidt tot onaanvaardbare gevolgen in de zin van overlast en wat dies meer zij als het gaat om de beleving voor omwonenden, die in een buurt wonen die (o.a. de te verwachten) extra parkeerdruk niet aan kan.

Volstrekte onduidelijkheid is er over de in- en uitgangen van de parkeergarage en de routing. Mogelijk komt één in- of uitrit pal naast de woning van cliënten te liggen, met daarbij laden en lossen voor een medische voorziening, alsmede een langzaamverkeerroute. In het bestemmingsplan is niet op te maken hoe daarbij de privacy van cliënten zal zijn gewaarborgd.

Het naast de woning van cliënten gelegen voormalig klooster kan vervangen worden door nieuwbouw, doch volstrekt onduidelijk is hoe dat woongebouw met ramen, buitenruimten, openingen in de gevel kan worden ontworpen, in strijd met het burennrecht. Het kan niet zijn dat bestuurrechtelijk een bestemmingsplan wordt vastgesteld dat civielrechtelijk nooit werkelijkheid kan worden.

Bij het ter visie leggen van de stukken t.b.v. de extra raadpleegronde dd. 3 juni 2009 zijn nieuwe items toegevoegd. Het bestemmingsplan bevat hier en daar verouderde teksten, tevens zijn tegenstrijdigheden te constateren, waardoor het in de toekomst voor meerdere uitleg vatbaar is.

Appellant verzoekt aan het plandeel Lorentzhof e.o. goedkeuring te onthouden.

14 Vereniging Professoren- en Burgemeesterswijk

Ten aanzien van de locatie Lorentzhof wordt vanuit het belang van de omwonenden verzocht goedkeuring te onthouden, in artikel 24.2 onder n en op de plankaart, aan de in- en uitrit van de parkeergarage vanwege de te verwachten hinder.

Verder wordt verzocht goedkeuring te onthouden, in artikel 24.3 onder e, aan ",50", teneinde de hoogte van de parkeergarage te verlagen van 1,50 meter naar 1,00 meter boven maaiveld. Laatstgenoemde hoogte past beter in het beeld en biedt meer mogelijkheden voor slecht ter been zijnde bewoners van de Lorentzhof om zelf van het parkje er bovenop gebruik te maken.

Ten aanzien van het Trigonterrein en het parkje: het plan om een 6 meter brede sloot dwars over het raamveld te graven is in strijd met de historische waarde van dat raamveld c.q. sportpark aan de Cronesteinkade. Het gebiedje tussen het huidige park en het Trigonterrein vervult bovendien een belangrijke en nuttige functie als trapveld voor sporters. Verzocht wordt om aan artikel 21.1.6 goedkeuring te onthouden.

Verzocht wordt goedkeuring te onthouden aan twee woongebouwen op het schoolterrein Lorentzschool aan de Van Vollenhovekade. De woningen horen niet thuis op het schoolplein, de woningen staat te dicht bij het speelterrein waardoor dat terrein te klein wordt, dat kan leiden tot onaanvaardbare geluidhinder. De rechtbank heeft een beroep daarover gegrond verklaard, doch de woningbouw is wederom in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

De gymzaal aan de Durieustraat dient positief bestemd te worden voor "S&R" en derhalve niet gesloopt te worden ten behoeve van woningbouw. Er zullen straks te weinig gymzalen in de wijk zijn.

De zijberm van de Lammenschansweg hoort de bestemming openbaar groen te krijgen en niet een verkeers- en verblijfsbestemming. Het is toch niet de bedoeling de weg dicht langs de huizen te leggen of al het groen te kappen en te veranderen in parkeerplaats. Een exacte aanduiding van de rijstroken is nodig voor de Wet geluidhinder, op dit punt is het plan in strijd met het Bro en de Wgh. Verzocht wordt goedkeuring te onthouden aan de bestemming VG voor de huidige zijberm.

15 Visiplan BV Delft namens cliënten mw. L.H.M. Braham en dhr. S.A. Verbaan

Cliënten maken bezwaar tegen de gewijzigde bestemmingsaanduiding voor het hoekperceel Zoeterwoudsesingel / Hoge Rijndijk. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel, dat voorheen een bedrijfsbestemming had, aangeduid voor wonen, tuin en groen. In het vastgestelde plan heeft de raad een nieuw artikel 9.2.9 toegevoegd, bepalende dat maximaal 4 woningen mogen worden gebouwd. Cliënten kunnen daardoor niet een aanvaardbaar en rendabel woningbouwplan voor 4 herenhuizen realiseren. De wijze waarop tuin (T) en groen (G) zijn bestemd maakt het onmogelijk om de 4 woningen te kunnen realiseren. Er is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening, de gemeente heeft geen juist feitenonderzoek verricht, er is sprake van een ondeugdelijke en onzorgvuldige besluitvorming, er is sprake van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Door de wijze van bestemmen is op de locatie geen enkel levensvatbaar project en/of doelgebruik te realiseren, waardoor het "Gat van Dingjan" tot in het einde der tijden onbenut en vervuild zal blijven. Verzocht wordt goedkeuring te onthouden aan de bestemmingen T en G voor zover dit betreft de hoek Zoeterwoudsesingel / Hoge Rijndijk.

16 Visiplan BV Delft namens cliënte Vebra N.V.

Cliënt maakt bezwaar tegen de maximaal toegestane bouwhoogte van de gebouwen en de eventueel te realiseren bebouwing gelegen achter de panden Hoge Rijndijk 86 t/m 96. Cliënt heeft een bouwaanvraag

ingediend om op dat perceel een voormalig bedrijfspand gedeeltelijke te verbouwen tot bedrijfsruimten en een zestiental bovenwoningen te realiseren. In het vigerende plan en in het ontwerpbestemmingsplan was geen maximum gesteld aan het aantal te bouwen bovenwoningen. De raad heeft bij vaststelling van het plan het maximum aantal woningen naar zes (mogelijk acht in geval van een inpandige parkeerplaats) teruggebracht. Cliënt maakt bezwaar tegen het betreffende artikel 11.2.6. De wijziging is onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd, er is sprake van een onzorgvuldige voorbereiding en belangenafweging van het genomen besluit. De op deze locatie betrekking hebbende zienswijzen van derden, waarop de raad haar afweging mede heeft gebaseerd, zijn niet gebaseerd op juiste feiten. Het raadsbesluit ten aanzien van dit perceel is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Door het opnemen van een maximum aantal te bouwen woningen zal er op het betreffende perceel geen enkel project gerealiseerd worden en wordt leegstand / verkrotting planologisch ingebed. Het voormalig bedrijfsgebouw is naar aard en omvang zeer geschikt voor de ombouw naar meer dan 6 appartementen. Meer woningen op deze plaats passen wel degelijk in het nieuwe stedenbouwkundig en ruimtelijk beleid. Er is, in tegenstelling tot wat in de voornoemde zienswijzen van derden is gesteld, afdoende parkeergelegenheid.

Verzocht wordt op dit onderdeel van het bestemmingsplan goedkeuring te onthouden.

Reclamant en gemeente hebben, op verzoek van de voorzitter, na afloop van de hoorzitting van 6 mei 2010 nadere informatie overgelegd.

18 Werkgroep "Zorg om Lorentzhof"

De werkgroep heeft zorg over het voortbestaan van het verzorgingshuis Lorentzhof. Gezien de acties van omwonenden maakt de werkgroep zich ernstige zorgen over de voortgang van het nieuwbouwproject. Vertraging en/of uitstel heeft ernstige negatieve consequenties voor het zorgniveau van de instelling en zou zelfs kunnen leiden tot vroegtijdige sluiting. De huidige voorzieningen zijn volstrekt uit de tijd. Het gebouw voldoet niet meer aan de eisen. De zorg en veiligheid van de 120 bewoners komt in het geding. Aan de nieuwbouw wordt al 14 jaar gewerkt. Het plan is n.a.v. de ingekomen reacties aangepast. De werkgroep heeft 350 steunbetuigingen ontvangen en doet nu een dringend beroep om bij de besluitvorming rekening te houden met de aangedragen feiten en vertraging van de realisatie van de plannen te voorkomen.

VI.2 Beoordeling bedenkingen

Ingevolge het bepaalde in artikel 28, lid 2, van de WRO, in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), hebben wij de taak om mede op basis van de ingebrachte bedenkingen te bezien of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast dienen wij erop toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd is met het recht.

Wij hebben de in behandeling genomen bedenkingen, alsmede hetgeen tijdens en naar aanleiding van de hoorzitting van 6 mei 2010 aan de orde is gekomen, als volgt in beschouwing genomen.

Na afloop van de op 6 mei 2010 gehouden hoorzitting en na het maken van het verslag daarover door een extern notuleerbureau, is de volgende nieuwe informatie ingekomen:

- a- reclamanten ad. 04 hebben bij brief van 15 mei 2010 de bestaande bedenkingen nog nader toegelicht en aangevuld;
- b- reclamant ad. 13 heeft op 19 mei 2010 een brief gezonden n.a.v. de door de gemeente overlegde notitie ad. d;
- c- reclamant ad. 16 en de gemeente hebben op verzoek van de voorzitter nadere informatie overgelegd over de parkeersituatie van de locatie "Achter Hoge Rijndijk 94 t/m 96g";
- d- de gemeente heeft op verzoek van de voorzitter een notitie dd. 12 mei 2010 aan GS en reclamanten overgelegd, getiteld "Verkeersbewegingen oude en nieuwe situatie ter hoogte van de huidige in- en uitrit Lorentzhof aan de Zoeterwoudsesingel tussen huisnr. 39 en 40".

Wij hebben ook deze nieuwe gegevens bij onze beschouwing betrokken.

VI.2a Bedenkingen over herontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o.

Diverse bedenkingen richten zich tegen de beoogde nieuwbouwontwikkelingen op de locatie "Lorentzhof e.o.".

De ruimtelijke onderbouwing van deze herontwikkelingslocatie wordt uitvoerig beschreven in paragraaf 8.1.1 van de plantoelichting. Hieraan is onderzoek naar de bestaande toestand en de mogelijke en wenselijke ontwikkeling voorafgegaan. Onder andere door middel van een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan. De gemeenteraad heeft zich bij haar afweging van de verschillende belangen uitvoerig laten informeren over de zienswijzen tegen de plannen, waarbij de raad een extra raadpleegronde georganiseerd heeft. De afweging van de raad heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan voor de locatie "Lorentzhof e.o.". Deze belangenafweging heeft, rekening houdend met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening nodig acht, op correcte wijze plaatsgevonden. Wij nemen daarbij ook in ogenschouw dat aan het gemeentebestuur instemmende adviezen zijn uitgebracht over de cultuurhistorische aspecten (zie VI.2b).

Wij stemmen in met de door de raad vastgestelde weerlegging van de zienswijzen. Aanvullend merken wij op dat de bedenkingen, die zien op de door de raad gewijzigde delen van het bestemmingsplan over de locatie Lorentzhof e.o., ons geen aanleiding geven tot onthouding van goedkeuring. Bij onze beoordeling van de bedenkingen hebben wij de diverse woon- en leefkwaliteitsaspecten beschouwd, zoals geluidkwaliteit, luchtkwaliteit, verkeer, parkeren, laden/lossen, (on)veiligheid, schaduwwerking c.q. lichttoetreding, in die zin of er - uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening - al dan niet sprake zou kunnen zijn van een voor deze binnenstedelijke situatie onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wij zijn van oordeel dat in of nabij de locatie Lorentzhof e.o. daarvan geen sprake zal zijn.

Wel beseffen wij dat uitvoering van het plan in individuele gevallen kan leiden tot een verminderd woon- en leefklimaat ten opzichte van de bestaande situatie, bijvoorbeeld vanwege blok W3 kan er sprake zijn van vermindering van de bezonning in de achtertuin. Wij achten dit evenwel niet onaanvaardbaar. Voor dergelijke gevallen bestaat de mogelijkheid van planschadevergoeding ex artikel 49 WRO (zie VI.2k).

De in het plan opgenomen servicevoorzieningen voor huisartsen, fysiotherapie, apotheek, pedicure, dagbesteding, café-restaurant en dergelijke, alsmede de nieuwvestiging van Ipse/De Bruggen, achten wij verantwoord. De te verwachten verkeersaantrekkende werking van het complex, o.a. via de parkeergarage, achten wij voor deze binnenstedelijke stadsvernieuwingssituatie niet onaanvaardbaar.

Bij onze beschouwing zijn wij uitgegaan van de maximale maten en bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Zonodig hebben wij de overgelegde (verkeers- en parkeer-) gegevens daartoe geëxtrapoleerd.

Wij hebben aan de hand van de overgelegde documentatie, n.a.v. hetgeen tijdens of naar aanleiding van de hoorzitting aan de orde is gekomen, alsmede gezien de exploitatieopzet geoordeeld dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplangebied voor de locatie Lorentzhof e.o. is aangetoond.

Wij achten de over de locatie "Lorentzhof e.o." ingediende bedenkingen ongegrond.

VI.2b Bedenkingen over de cultuurhistorische aspecten

Het bestemmingsplangebied komt grotendeels overeen met het gebied, waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht "Zuidelijke Schil" op grond van de Monumentenwet. De Ministers van OC&W en VROM zullen nog een besluit moeten nemen over de definitieve aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumentenzorg (RACM, voorheen Rijksdienst voor de Monumentenzorg) heeft bij brief van 28 april 2008 bericht dat het bestemmingsplan aan de daaraan te stellen vereisten voldoet, zoals bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet.

Specifiek over de locatie "Lorentzhof e.o." heeft de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap bij brief van 10 maart 2010 geoordeeld dat "het aangepaste stedenbouwkundig plan voor de Lorentzhof en het bijbehorende bestemmingsplan een passende oplossing vormt voor de functionele en ruimtelijke

opgave die gesteld was voor dit deel van het beschermde stadsgezicht". Gelet daarop en mede gezien de verantwoordelijkheidstoedeling zien wij geen aanleiding om tot een ander oordeel te komen.

Voor monumenten gelegen in CHS-topgebieden en beschermde stads- en dorpsgezichten voert de provincie als beleid dat alle beschermde objecten dienen te worden opgenomen in de voorschriften, toelichting en de plankaart. Dat is naar ons oordeel in het onderhavige bestemmingsplan afdoende geschied.

Onzes inziens is afdoende onderzoek uitgevoerd naar de bij de cultuurhistorie te betrekken aspecten als bedoeld in artikel 9 Bro en zijn de op basis daarvan gemaakte keuzes verantwoord en aanvaardbaar. Ook voor het overige kunnen wij instemmen met de belangenafweging door het gemeentebestuur ten aanzien van de zienswijzen over de cultuurhistorische aspecten van het plan.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

VI.2c Bedenking over de regeling (afscheiding van) dakterrassen

De zienswijze van de stichting ad. 11 is door het gemeentebestuur niet-ontvankelijk verklaard.

De stichting wenst de bedenking van appellant ad. 12, eigenaar-bewoner van het pand waarin de stichting is gevestigd, geheel over te nemen en geacht te zijn opgenomen bij de bedenking van de stichting. Wij achten de bedenking van de stichting slechts ontvankelijk voor zover de bedenking ziet op de door reclamant ad. 12 geformuleerde zienswijze dat in artikel 7.4.1 van de voorschriften "afrasteringen" niet acceptabel zijn in een beschermd stadsgezicht en daarom vervangen dient te worden door "balustrades". Dit omdat deze zienswijze heeft geleid door een door de raad gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Die wijziging betreft het vervangen van de term "afrastering" door "balustrade of balkonhek" in artikel 7.4.

Reclamant ad. 12 geeft in de bedenking aan dat in het vastgestelde bestemmingsplan in artikel 1, 26 en anderen nu sprake is van "balustrade", doch dat in artikel 2.1.5 "afrastering" is blijven staan. Reclamant verzoekt op dit aspect echter niet om onthouding van goedkeuring. Gelet het feit dat artikel 7.4 is aangepast, gelet het feit dat artikel 2.1.5 slechts betrekking heeft op de wijze van meten, alsmede gezien het uitgebrachte advies van de RACM (zie VI.2b), zien wij onvoldoende aanleiding om op dit aspect aan enig artikel goedkeuring te onthouden.

Wij achten de bedenkingen ad. 11 en 12 op voornoemd aspect ongegrond.

VI.2d Bedenking over woningbouw bij de Lorentzschool aan de Van Vollenhovenkade

Reclamant ad. 14 stelt dat de nieuwbouw van twee woongebouwen bij het schoolterrein van de Lorentzschool zal leiden tot onaanvaardbare geluidhinder.

Vanwege de gemeente is geluidonderzoek verricht ("Akoestisch onderzoek Lorentzschool in verband met nieuwbouw van woongebouw B en C aan de Van Vollenhovenkade te Leiden", Cauberg-Huygen, 11 mei 2009). Het achterplein van de school is daarbij beschouwd als een binnenterrein, het voorplein is beschouwd als een buitenterrein als bedoeld in het Activiteitenbesluit. Dit gelet op het bepaalde in artikel 2.18, eerste lid, aanhef en onder a, van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (hierna: het Activiteitenbesluit), waarin is aangegeven dat bij het bepalen van de geluidsniveaus, bedoeld in onder meer artikel 2.17, het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, buiten toepassing blijft, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein.

Het bureau heeft verder, uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening c.q. het woon- en leefklimaat, het geluid van spelende kinderen op de gevels van de woningen onderzocht.

De te verwachten geluidhinder vanwege de leerlingen op het plein maakte deel uit van de belangenafweging door de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Wij nemen aangaande het voorgaande in overweging dat voornoemd Activiteitenbesluit per 1 januari 2010 is gewijzigd. Anders dan voorheen blijft nu ook het stemgeluid van een binnenterrein buiten beschouwing. Wel blijft een akoestische afweging over het menselijk stemgeluid van spelende kinderen noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Wij hebben zowel vanwege voornoemd Activiteitenbesluit, zoals dat gold voor 1 januari 2010, als uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening het geluid van spelende kinderen vanwege zowel het voorplein als het achterplein in onze beschouwing betrokken. Uit een oogpunt van een acceptabel woon- en leefklimaat (ook binnenshuis) zien wij in het voormelde geen aanleiding om aan te nemen dat de geluidsoverlast in deze binnenstedelijke situatie zodanig zal zijn dat ons college de goedkeuring aan dit bestemmingsplandeel om deze reden moeten onthouden.

VI.2e Bedenking over perceel Zoeterwoudsesingel / hoek Hoge Rijndijk

Reclamant ad. 15 geeft aan 4 herenhuizen te willen realiseren op een locatie waar voorheen een wasserijbedrijf was gevestigd. De wijze waarop tuin en groen bestemd zijn, zou dat onmogelijk maken.

Verzocht is om goedkeuring aan die bestemmingen tuin en groen te onthouden.

Het gemeentebestuur heeft bij de afweging van belangen onzes inziens terecht gewicht toegekend aan het karakter van de omgeving c.q. de waarden vanwege het beschermd stadsgezicht. Wij achten de wijze van bestemmen, o.a. ten aanzien van de bestreden bestemmingen tuin en groen, passend in deze binnenstedelijke situatie.

Wij zijn niet overtuigd dat door de wijze van bestemmen geen enkel levensvatbaar project en/of doelgebruik op deze locatie te realiseren is, zoals is gesteld door reclamant. De regeling in artikel 9.1.1 sub a achten wij binnen de gegeven restrictie van artikel 9.2.9 zodanig flexibel geformuleerd (er wordt een ruime verscheidenheid aan woonsoorten toegestaan), dat de in dit bestemmingsplan voorziene woningbouw uitvoerbaar geacht moet worden.

Wij zien geen strijd met een goede ruimtelijke ordening en achten de bedenking ongegrond.

VI.2f Bedenking over Hoge Rijndijk 86 t/m 96

Reclamant ad. 16 maakt met name bezwaar tegen de door de raad gewijzigde vaststelling inzake het maximum toelaatbaar te achten aantal woningen. Reclamant had een bouwplanaanvraag voor 16 woningen bij de gemeente ingediend. De gemeenteraad heeft nadien bepaald dat maximaal 6 woningen toelaatbaar zijn, onder voorwaarden maximaal 8.

Dat in een (voor)ontwerpbestemmingsplan het bouwplan voor 16 woningen was opgenomen laat onverlet de bevoegdheid van de gemeenteraad om in het uiteindelijk door die raad (gewijzigd) vast te stellen plan bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening nodig acht. Wij achten dat raadsbesluit afdoende gemotiveerd. Ons is niet gebleken van bestuurlijke toezeggingen aangaande de bouwplanaanvraag van reclamant of van vergunde (bouw)rechten. In zoverre achten wij de bedenking hierover ongegrond.

Ten aanzien van de bedenking over het parkeren oordelen wij als volgt.

In aansluiting op het bepaalde in artikel 11.1.1 sub d is in artikel 11.2.6 voor de locatie "Achter Hoge Rijndijk 94 t/m 96g" bepaald dat uitsluitend bovenwoningen met inpandige buitenruimten zijn toegestaan met een maximum aantal van 6. Artikel 11.4.7 maakt het mogelijk om dat maximum te wijzigen in 8, "indien in een eigen inpandige parkeeroplossing binnen dit complex voor de 8 bovenwoningen wordt voorzien".

Wij begrijpen de regeling zo dat indien maximaal 6 bovenwoningen worden gerealiseerd, het parkeren voor die maximaal 6 woningen buitenpandig kan geschieden. En dat indien maximaal 8 bovenwoningen worden gerealiseerd, het parkeren voor alle 8 bovenwoningen inpandig gerealiseerd dient te worden. Dus niet slechts voor 2 bovenwoningen inpandig parkeren. In feite moet om 2 extra bovenwoningen te kunnen realiseren voor 6 bovenwoningen buitenpandige parkeerplaatsen "ingeleverd" worden.

Uit het ambtsbericht van de gemeente blijkt dat voor 6 woningen nog een parkeerplaats gevonden is in de omgeving en dat 2 extra woningen nog denkbaar zijn mits er ook een inpandige oplossing wordt gecreëerd. Wij concluderen dat de gemeenteraad bedoeld heeft aan te geven dat voor 6 woningen afdoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de buitenruimte en dat indien er 8 woningen gerealiseerd worden voor die 2 extra woningen inpandige parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Reclamant weerspreekt dat er onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn en bestrijdt de noodzaak van het inpandig parkeren.

Reclamant en gemeente hebben nadere informatie over de parkeerplaatsen overgelegd n.a.v. een verzoek daartoe van de voorzitter tijdens de hoorzitting van 6 mei 2010. De overgelegde informatie bestaat uit een uitsnede van de kadastrale kaart en een gedeelte van de eigendomsoverdrachtakte (reclamant) en een situatietekening aangaande 26 parkeerplaatsen (gemeente). Uit die informatie hebben wij opgemaakt dat het aantal van 26 niet wordt betwist en dat Vebra N.V. eigenaar is van die 26 parkeerplaatsen op het binnenterrein (zijnde de locatie "Achter Hoge Rijndijk 94 t/m 96g"). Reclamant heeft verder tijdens de hoorzitting van 6 mei 2010 verklaard dat deze parkeerplaatsen zijn afgeschermd middels een slagboom. Ons is echter geen informatie bekend geworden over de (eventueel) gemaakte afspraken inzake het gebruik van die 26 parkeerplaatsen. Onbekend is of die parkeerplaatsen al "vergeven" zijn of bij eerdere gemeentelijke parkeerberekeningen al "toegedeeld" zijn aan andere woningen/bedrijven uit de omgeving. Wij achten het echter niet onaannemelijk dat – mede gelet op de eigendomsituatie - voor die 2 extra woningen alsnog een passende buitenpandige parkeeroplossing gevonden kan worden.

Concluderend komen wij tot het oordeel dat de regeling in artikel 11.4.7 over het inpandig parkeren anders is geformuleerd dan kennelijk door de gemeenteraad is bedoeld. Wij onthouden goedkeuring aan twee zinsneden van artikel 11.4.7 luidende: "eigen inpandige" en "binnen dit complex". Het artikel 11.4.7 komt diensgevolge te luiden: "Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.2.6 voor de uitbreiding van het toegestane aantal bovenwoningen tot maximaal 8, indien in een parkeeroplossing voor de 8 bovenwoningen wordt voorzien."

De bedenking over het inpandig parkeren achten wij in zoverre gegrond.

Gevoerd overleg ex artikel 10:30 Awb heeft uitgewezen dat het gemeentebestuur zich hierbij neerlegt en er vanuit gaat dat reclamant zodoende de gelegenheid krijgt voor circa 8 buitenpandige parkeerplaatsen met een redelijke oplossing te komen bij een bouwplan met 8 woningen.

VI.2g Bedenking over Zeemanlaan 22-22a-22b

Over de bedenking van de werkgroep Zeemanlaan, die gericht is tegen de vrijstellingsmogelijkheid van een winkel van maximaal 200 m², oordelen wij als volgt. In artikel 11.4.8 wordt aan de winkel in de levensmiddelensector de voorwaarde gesteld dat deze in distributie-economisch opzicht moet voorzien in een behoefte voor de wijk. Verder heeft de gemeente aangegeven dat ter plaatse een blauwe zone-regeling wordt ingevoerd, waardoor het parkeren door niet-wijkbewoners zal worden afgeremd. Onzes inziens is, gelet op voornoemde voorwaarde in artikel 11.4.8, de beperkte winkeloppervlakte van maximaal 200 m² en de beperkte beschikbaarheid van parkeervoorzieningen ter plaatse, afdoende geborgd dat de winkel zal voorzien in de plaatselijke behoefte van de wijk. Het bestemmingsplan voorziet duidelijk niet in een grootschalige supermarkt en de voor zo'n winkel benodigde extra parkeervoorzieningen met de daarbij behorende verkeersaantrekkende werking van buiten de wijk, waarvoor de werkgroep vreest. Wij achten deze bedenking ongegrond.

Verder maakt de werkgroep bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid om een kap te kunnen plaatsen op het gebouw, waarbij in het bestemmingsplan gerefereerd is aan de kapconstructie van de pastorie op Lorentzkade 16. De werkgroep maakt bezwaar tegen de wijze waarop die kap geplaatst zou kunnen worden: wel aanvaardbaar is een kap evenwijdig aan de voorgevel, maar niet een kap dwars op de voorgevel. De werkgroep verzoekt daartoe alsnog bepalingen in de voorschriften op te nemen.

Ten aanzien van dat laatste merken wij op dat wij een bestemmingsplan slechts kunnen goedkeuren of afkeuren, de wet voorziet niet in de mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen of aan te vullen. De door de werkgroep gewenste kapconstructie is binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 33.7 mogelijk. Bij gelegenheid van de inspraakprocedure behorende bij die wijzigingsbevoegdheid, zoals beschreven in artikel 33.8 en artikel 34, is het voor de werkgroep mogelijk om over de concrete invulling van die kapconstructie een zienswijze in te dienen. Verder nemen wij hierbij in beschouwing dat in

artikel 34 is bepaald dat met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (thans RCE) overleg wordt gevoerd. Onzes inziens is daarmee afdoende geborgd dat de kapconstructie aan de daaraan te stellen cultuurhistorische waarden vanwege het beschermd stadsgezicht zal voldoen. Wel besluiten wij goedkeuring te onthouden aan de laatste zinsnede van artikel 33.7 luidende „*zoals de kap bij het pand Lorentzkade 16*” met de bedoeling om daarmee te verduidelijken dat niet alleen een dwars op de voorgevel geplaatste kap zoals die van de Lorentzkade 16 als voorbeeld kan dienen, doch ook andere, evenwijdig aan de voorgevel gerichte kapconstructies als voorbeeld kunnen dienen. In het kader van het gevoerd overleg ex artikel 10:30 Awb heeft het gemeentebestuur aangegeven zich daartegen niet te verzetten. Wij achten de bedenking ongegrond.

VI.2h Bedenking over Hugo de Grootstraat 93 en 103

De raad heeft het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld in de zin dat de zogenaamde niet-woonfuncties van maximaal 400 m² alsnog direct vanaf de straatzijde toegankelijk dienen te zijn. Wij achten de daartegen gerichte bedenking van reclamant ad. 01 gegrond. Wij vinden dat de belangen van reclamant, zoals verwoord in de bedenking, met voornoemde bepaling onevenredig worden geschaad in verhouding tot het door de raad beoogde doel van die bepaling. Daarom onthouden wij goedkeuring aan het gedeelte „*met dien verstande dat de voor deze functies in te richten ruimtes rechtstreeks vanaf de buitenzijde van het gebouw toegankelijk behoren te zijn*” van artikel 23.2 sub d. Overleg ex artikel 10:30 Awb heeft uitgewezen dat het gemeentebestuur zich hiertegen niet verzet.

VI.2i Bedenking over vervangende nieuwbouw locatie Bloemistenlaan

Reclamanten ad. 08 maken bezwaar tegen een door de gemeenteraad aangebrachte verandering in de wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden, waarbij in de plaats van eenmalig over een grondoppervlakte van 400 m² nu tweemaal over een oppervlakte van 300 m² een goothoogte tot maximaal 10 m is toegestaan. Volgens appellanten detoneert een grotere hoogte over een groot oppervlak in de vooroorlogse buurt en leidt meer bewoning tot overlast aan vervoersbewegingen en parkeren. Ons is gebleken dat gebouwen van dergelijke omvang in de omgeving incidenteel voorkomen en dat deze niet op voorhand hoeven te detoneren met het cultuurhistorisch karakter van de wijk. Wij nemen daarbij in beschouwing dat over de cultuurhistorische aspecten instemmend is geadviseerd (zie VI.2b). In de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Bloemistenlaan, specifiek in artikel 33.1.1 sub a t/m i, zijn diverse voorwaardelijke bepalingen opgenomen ten aanzien van parkeren, groenvoorzieningen, verkeersveiligheid, de belangen van de omgeving zoals bezonning en lichttoetreding, ontsluitingspaden, et cetera. Bij gelegenheid van de inspraakprocedure behorende bij deze wijzigingsbevoegdheid, zoals beschreven in artikel 33.8 en artikel 34, is het voor appellanten mogelijk om over de concrete invulling een zienswijze in te dienen. Verder nemen wij hierbij in beschouwing dat in artikel 34 is bepaald dat met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (thans RCE) overleg wordt gevoerd. Onzes inziens is met het voorgaande afdoende geborgd dat bij de invulling van de locatie Bloemistenlaan een zorgvuldige afweging van alle belangen plaats zal vinden. Wij achten de bedenkingen ongegrond.

VI.2j Bedenking inzake Ehrenfesthuis

Inzake de bedenking van reclamant ad. 12 over de uitbreidingsmogelijkheid aan de zuidwestgevel van het zgn. Ehrenfesthuis aan de Witte Rozenstraat 57 oordelen wij dat onzes inziens de gemeenteraad afdoende heeft gemotiveerd waarom de voorkeur is gegeven aan de uitbreidingsmogelijkheid aan de zuidwestzijde in plaats van aan de door reclamant gewenste noordwestzijde van het Ehrenfesthuis. Wij kunnen met de gemaakte afweging instemmen en achten de bedenking ongegrond.

VI.2k Overige bedenkingen

Tot slot merken wij over de bedenkingen op dat - voor zover wij daar hiervoor niet op zijn ingegaan - wij het standpunt van de gemeenteraad volgen zoals verwoord in het "Zienswijzenrapport" behorende bij het raadsbesluit van 12 november 2009.

Bij onze beschouwing zijn wij uitgegaan van de maximale maten en bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Zonodig hebben wij de overgelegde gegevens daartoe geëxtrapoleerd.

VI.2l Financieel-economische aspecten

Wij hebben inzicht verkregen in de exploitatieopzet. Bij ons onderzoek hebben wij vastgesteld dat de financieel-economische uitvoerbaarheid, ook specifiek ten aanzien van de locatie Lorentzhof e.o., is aangetoond. Er is afdoende rekening gehouden met eventuele tegenvallers, risico's en dergelijke. Wij vinden uit financieel oogpunt het aannemelijk dat het bestemmingsplan binnen de bestemmingsplanperiode wordt uitgevoerd.

Ten aanzien van de eventuele schade als gevolg van het bouwverkeer en de bouwwerkzaamheden is de initiatiefnemer van het bouwproject primair verantwoordelijk. Het is gebruikelijk om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een nulmeting uit te voeren op locaties waar mogelijkerwijze schade kan ontstaan. Alsdan kan de eventuele schade worden vastgesteld.

Voor het overige wijzen wij, voor zover nodig, op de mogelijkheid van planschadevergoeding ex artikel 49 WRO.

VI.2m Overleg ex artikel 10:30 Awb

In het kader van het gevoerd overleg ex artikel 10:30 Awb heeft het gemeentebestuur aangegeven zich niet te verzetten tegen de onthoudingen van goedkeuring als voormeld.

VII. Besluit

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

1. de bedenking van reclamant ad. 11 gedeeltelijk buiten behandeling te laten, de bedenking van reclamant ad. 17 buiten behandeling te laten;
2. de bedenking ad. 01 gegrond te verklaren, de bedenking ad. 16 gedeeltelijk gegrond te verklaren ten aanzien van het inpandig parkeren, de bedenkingen voor het overige ongegrond te verklaren;
3. naar aanleiding van bedenking ad. 01 goedkeuring te onthouden aan het gedeelte *"met dien verstande dat de voor deze functies in te richten ruimtes rechtstreeks vanaf de buitenzijde van het gebouw toegankelijk behoren te zijn"* van artikel 23.2 sub d;
4. mede naar aanleiding van de bedenking ad. 16 goedkeuring te onthouden aan twee zinsneden van artikel 11.4.7 luidende: "eigen inpandige" en "binnen dit complex", waardoor artikel 11.4.7 dientengevolge komt te luiden: "Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.2.6 voor de uitbreiding van het toegestane aantal bovenwoningen tot maximaal 8, indien in een parkeeroplossing voor de 8 bovenwoningen wordt voorzien.";
5. goedkeuring te onthouden aan de laatste zinsnede van artikel 33.7 luidende *"zoals de kap bij het pand Lorentzkade 16"* om daarmee aan te geven dat niet alleen een dwars op de voorgevel geplaatste kap zoals die van de Lorentzkade 16 als voorbeeld kan dienen, doch ook andere, evenwijdig aan de voorgevel gerichte kapconstructies als voorbeeld kunnen dienen;
6. het bestemmingsplan voor al het overige goed te keuren;
7. ingevolge artikel 11, lid 7, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te bepalen dat de besluiten van burgemeester en wethouders tot wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 33 van de voorschriften geen goedkeuring behoeven;
8. het gemeentebestuur - voor zover nodig - te wijzen op artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke ordening;
9. wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;

10. dit besluit te zenden aan:

- Burgemeester en Wethouders van Leiden;
- de raad van de gemeente Leiden;
- de onder IV genoemde reclamanten 1 t/m 17 en werkgroep ad. 18;
- de Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland;
- de VROM-Inspectie regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam.

Uitspraken

ZAAKNUMMER	201007504/1/R2
DATUM VAN UITSpraak	woensdag 25 juli 2012
TEGEN	het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland



201007504/1/R2.

Datum uitspraak: 25 juli 2012

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellanten sub 1] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 1]), beiden wonend te Leiden,
2. de vereniging Vereniging Professoren- en Burgemeesterswijk, gevestigd te Leiden,
3. [appellant sub 3], wonend te Leiden,
4. [appellanten sub 4] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 4]), beiden wonend te Leiden,
5. [appellant sub 5], wonend te Leiden,
6. [appellant sub 6], wonend te Leiden,
7. de naamloze vennootschap Vebra N.V., gevestigd te Leiden,
8. [appellanten sub 8], beiden wonend te Leiden,

en

het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 21 juni 2010, kenmerk PZH-2010-177618860, heeft het college besloten over de goedkeuring van het door de raad van de gemeente Leiden bij besluit van 12 november 2009 vastgestelde bestemmingsplan "Zuidelijke Schil".

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 3 augustus 2010, de vereniging bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 3 augustus 2010, [appellant sub 3] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 13 augustus 2010, [appellant sub 4] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 16 augustus 2010, [appellant sub 6] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 20 augustus 2010, [appellant sub 5] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 20 augustus 2010, Vebra N.V. bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 20 augustus 2010, en [appellanten sub 8] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 20 augustus 2010, beroep ingesteld. [appellant sub 6] en [appellant sub 5] hebben hun beroepen aangevuld bij brief van 17 november 2010.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, heeft de raad een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant sub 1], de vereniging, [appellant sub 3], [appellant sub 4], [appellant sub 5], [appellant sub 6] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 20 maart 2012, waar [appellant sub 1], bijgestaan door mr. R.F. Thunnissen, advocaat te 's-Gravenhage, de vereniging, vertegenwoordigd door drs. H.W. van Sandick, [appellant sub 3], [appellant sub 4], in de persoon van [appellant sub 4A], [appellant sub 5], vertegenwoordigd door mr. M.J. Smaling, [appellant sub 6], bijgestaan door mr. M.J. Smaling, Vebra N.V. en [appellanten sub 8], vertegenwoordigd door mr. J. Geelhoed, advocaat te Naaldwijk, zijn verschenen.

Tevens zijn de raad, vertegenwoordigd door mr. R. Lever, advocaat te Leiden, woningstichting Ons Doel, vertegenwoordigd door B.J. Noorlander, stichting Libertas Leiden, vertegenwoordigd door mr. A.E. van Kempen, en werkgroep "Zorg Om Lorentzhof", vertegenwoordigd door R.P. Loekenbach, als partij gehoord.

Na het sluiten van het onderzoek ter zitting heeft de Afdeling het onderzoek heropend teneinde [appellant sub 1], [appellant sub 4], [appellant sub 5], [appellant sub 6], de vereniging, woningstichting Ons Doel, stichting Libertas Leiden en werkgroep "Zorg Om Lorentzhof" alsnog in de gelegenheid te stellen te reageren op de door de raad in het kader van zijn verzoek om voorlopige voorziening ingediende en bij brief van 8 maart 2012 in het kader van de onderhavige procedure ingebrachte nadere stukken ten aanzien van de plandelen binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o.". [appellant sub 1], [appellant sub 4], [appellant sub 5], [appellant sub 6], de vereniging, woningstichting Ons Doel, stichting Libertas Leiden en werkgroep "Zorg Om Lorentzhof", het college en de raad hebben nog nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak opnieuw ter zitting behandeld op 6 juni 2012, waar [appellant sub 1], bijgestaan door mr. R.F. Thunnissen, advocaat te 's-Gravenhage, [appellant sub 4], in de persoon van [appellant sub 4A], [appellant sub 5], vertegenwoordigd door mr. M.J. Smaling, en [appellant sub 6], bijgestaan door mr. M.J. Smaling, zijn verschenen.

Tevens is de raad, vertegenwoordigd door mr. T. Barkhuysen, advocaat te Amsterdam, en W. Griffioen, werkzaam bij de gemeente, als partij gehoord.

2. Overwegingen

Goede procesorde

2.1. De raad heeft op de zitting van 20 maart 2012 aangevoerd dat de door [appellant sub 4] tijdens die zitting ingebrachte nieuwe gronden en argumenten met het oog op het belang van een goede procesorde buiten beschouwing gelaten moeten worden.

2.1.1. Behoudens in geschillen waar de wet anders bepaalt, kunnen ook na afloop van de beroepstermijn en, indien die termijn is gegeven, na de termijn als bedoeld in artikel 6:6 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), nieuwe gronden worden ingediend, zij het dat die mogelijkheid wordt begrensd door de goede procesorde. Voor het antwoord op de vraag of de goede procesorde zich daartegen verzet, is in het algemeen bepalend een afweging van de proceseconomie, de reden waarom de desbetreffende beroepsgrond pas in een laat stadium is aangevoerd, de mogelijkheid voor de andere partijen om adequaat op die beroepsgrond te reageren en de processuele belangen van de partijen over en weer.

Ook na afloop van de beroepstermijn en indien die termijn is gegeven, na afloop van de termijn als bedoeld in artikel 6:6 van de Awb, kunnen, gelet op artikel 8:58 van de Awb, nadere argumenten, nadere gegevens of nadere stukken, ter onderbouwing van een eerdere beroepsgrond worden ingediend, tenzij dat in strijd is met een goede procesorde. Dat is het geval, indien de nadere argumenten, nadere gegevens of nadere stukken verwijtbaar zodanig laat worden ingediend, dat de andere partijen worden belemmerd om daarop adequaat te reageren of de goede voortgang van de procedure daardoor anderszins wordt belemmerd.

Bij de behandeling van de zaak ter zitting op 20 maart 2012 heeft [appellant sub 4] een groot aantal nieuwe gronden en nieuwe inhoudelijke argumenten ten aanzien van de plandelen binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o." ingebracht. [appellant sub 4] voert onder meer aan dat het plan zal leiden tot een vermindering aan bezonning. Voorts komt zij op

tegen de maximale bouwhoogte, de mogelijkheid tot overschrijding van de bebouwingsgrenzen, de mogelijkheid om een luchtbrug te realiseren tussen de bouwdelen, de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen voor de bouw van fietsstallingen, de verbreding van de sloot en voorts vreest zij wateroverlast te zullen ondervinden. Niet gebleken is dat [appellant sub 4] de nieuwe gronden en argumenten niet in een eerder stadium naar voren heeft kunnen brengen. Gelet op de hoeveelheid en de aard van de nieuwe gronden en inhoudelijke argumenten was het voor de raad niet mogelijk om ter zitting van 20 maart 2012 hierop adequaat te reageren. Om redenen van proceseconomie en de goede voortgang van de procedure heeft de heropening van het onderzoek die na de zitting van 20 maart 2012 heeft plaatsgevonden uitsluitend betrekking gehad op het geven van een reactie op de tijdig door de raad voorafgaand aan die zitting ingediende nadere stukken, waarbij aan [appellant sub 1], [appellant sub 4], [appellant sub 5], [appellant sub 6], de vereniging, woningstichting Ons Doel, stichting Libertas Leiden en werkgroep "Zorg Om Lorentzhof" de gelegenheid is geboden binnen twee weken een reactie te geven ten aanzien van die stukken. De Afdeling ziet derhalve aanleiding om de door [appellant sub 4] ter zitting van 20 maart 2012 naar voren gebrachte nieuwe gronden en argumenten wegens strijd met een goede procesorde buiten beschouwing te laten.

Toetsingskader

2.2. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Awb, rust op het college de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te onderzoeken of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient het rekening te houden met de aan de raad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft het college er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

Het plan

2.3. Het plan voorziet onder meer in de mogelijkheid tot herontwikkeling van de locatie Lorentzhof en voorts is het plan gericht op de bescherming van het stadsgezicht Zuidelijke Schil.

Beroep van [appellant sub 3]

2.4. [appellant sub 3] heeft bezwaar tegen de goedkeuring van het plan voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden (W)" betreffende het perceel [locatie 1]. [appellant sub 3] betoogt dat de raad ten onrechte het bouwvlak aan de zuidwestzijde heeft uitgebreid, terwijl [appellant sub 3] plannen heeft voor een uitbreiding van zijn woning aan de noordwestzijde. Hij voert aan dat een uitbreiding van de woning aan de zuidwestzijde ongewenst is aangezien daarmee het monumentale karakter van het pand wordt aangetast. Voorts voert hij aan dat een uitbreiding van de woning aan de zuidwestzijde bouwkundig gezien ongewenst is en bovendien dat zijn tuin daardoor in tweeën wordt gesplitst. [appellant sub 3] betoogt dat een uitbreiding van het pand aan de noordwestzijde deze bezwaren niet kent. Voorts betoogt hij dat dergelijke uitbreidingen bij in de nabije omgeving gelegen woningen wel zijn toegestaan.

[appellant sub 3] voert verder aan dat de raad ten onrechte aan het plandeel met de bestemmingen "Woondoeleinden (W)" en "Tuin (T)" betreffende zijn perceel een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde heeft toegekend. Hij vreest dat hij hierdoor ten onrechte met hoge kosten als gevolg van extra onderzoek zal worden geconfronteerd bij de bouw van een uitbouw aan zijn woning.

2.4.1. Het college stelt zich in navolging van de raad op het standpunt dat een uitbreiding van het bouwvlak aan de noordwestzijde ongewenst is. Voorts acht het college het van belang om aan de noordwestzijde het groen te behouden. Daarnaast stelt het college zich op het standpunt dat een aanbouw aan de zuidwestzijde wel mogelijk is aangezien het monumentale karakter van de woning daarbij behouden blijft. Hierbij wijst het college op een advies van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumentenzorg van 28 april 2008, waarin wordt gesteld dat met het plan het beschermd stadsgezicht voldoende wordt beschermd.

2.4.2. Op de plankaart is weergegeven dat aan de gronden betreffende [locatie 1] de bestemming "Woondoeleinden (W)" en "Tuin (T)" is toegekend. Verder zijn deze gronden aangewezen voor "Beschermd stadsgezicht" en is aan de woning van [appellant sub 3] de aanduiding "beschermd rijksmonument" toegekend. Tevens is op de plankaart weergegeven dat aan een deel van de gronden van [appellant sub 3] de aanduiding "zeer hoge archeologische waarden" is toegekend.

2.4.3. Ingevolge artikel 9, lid 9.1.1, aanhef en onder a en f, van de planvoorschriften zijn de op de kaart voor "Woondoeleinden (W)" aangewezen gronden bestemd voor woondoeleinden in de vorm van eengezinshuizen, meergezinshuizen, wooneenheden en bijzondere woongebouwen en voor de bijbehorende bergingen, aanbouwen en in de bestemming passende andere bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Ingevolge lid 9.3.6 is de oprichting van de binnen de bestemming passende andere bouwwerken toegestaan, mits de bouwhoogte van aanbouwen en tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen niet meer dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen zal en de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 2,7 meter bedragen zal.

Ingevolge artikel 25, lid 25.1, zijn de op de kaart voor beschermd stadsgezicht aangewezen gronden mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden, zoals nader omschreven in de toelichting bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

Ingevolge artikel 27, lid 27.1.1, zijn de op de kaart voor terrein van archeologische waarde, hoge en middelhoge archeologische verwachting aangewezen gronden mede bestemd voor de bescherming in verband met de kans op het aldaar voorkomen van archeologische overblijfselen.

2.4.4. Het college heeft zich op het standpunt gesteld dat uitbreiding van het bouwvlak aan de noordwestzijde niet wenselijk is aangezien daarmee afbreuk wordt gedaan aan het beschermd stadsgezicht nu door de realisatie van een uitbouw het vrijstaande karakter van de woning verloren gaat. Hierbij acht het college van belang dat de gewenste uitbreiding zichtbaar is vanaf de straat. [appellant sub 3] heeft dit niet bestreden. Voorts heeft [appellant sub 3] niet aannemelijk gemaakt dat hij ten tijde van het nemen van het bestreden besluit concrete bouwplannen had waarmee het college bij de goedkeuring rekening had moeten houden. Het enkele voornemen om een uitbreiding van de woning te realiseren is hiervoor onvoldoende.

Ten aanzien van de door [appellant sub 3] gemaakte vergelijking met de woningen aan de Jan van Goyenkade 44, Witte Rozenstraat 55a en de Witte Rozenstraat 55 overweegt de Afdeling het volgende. De raad heeft ter zitting toegelicht dat ter plaatse van het perceel Jan van Goyenkade 44 in het verleden een vrijstaand bijgebouw in de tuin is toegestaan in plaats van een aanbouw aan de woning, zodat geen sprake is van een situatie die overeenkomt met de situatie van [appellant sub 3]. De situatie aan de Witte Rozenstraat 55a verschilt eveneens van de aan de orde zijnde situatie aangezien daar in het verleden de bouw van een tweede bouwlaag is toegestaan in plaats van een uitbouw. Voorts heeft [appellant sub 3] niet aannemelijk gemaakt dat de situatie ten aanzien van de woning aan de Witte Rozenstraat 55 overeenkomt met zijn situatie. Bovendien voorziet het plan in zoverre niet in een wijziging ten opzichte van het vorige plan. De Afdeling ziet derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat het college zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellant sub 3] genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat het college bij de goedkeuring van het plan een groter gewicht heeft mogen toekennen aan de belangen ten aanzien van het beschermd stadsgezicht dan aan de belangen van [appellant sub 3].

2.4.5. Voor zover [appellant sub 3] heeft betoogd dat ten onrechte een uitbreidingsmogelijkheid aan de zuidwestzijde van het bouwvlak in het plan is opgenomen ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het college in zoverre geen goedkeuring heeft kunnen verlenen aan het plan. Hierbij neemt de Afdeling in overweging dat [appellant sub 3] niet aannemelijk heeft gemaakt dat het monumentale karakter van de woning hierdoor zal worden aangetast. Voorts heeft hij niet aannemelijk gemaakt dat, zoals hij stelt, een uitbreiding aan deze zijde van het pand bouwkundig

gezien niet mogelijk is waardoor de uitvoering van het plan in zoverre onmogelijk zou zijn.

2.4.6. Ten aanzien van het betoog van [appellant sub 3] dat ten onrechte de aanduiding "zeer hoge archeologische waarden" aan zijn gronden is toegekend overweegt de Afdeling het volgende. Nu in artikel 27, lid 27.1.1, van de planvoorschriften alleen de aanduidingen "hoge archeologische verwachting" en "middelhoge archeologische verwachting" zijn genoemd, is het artikel niet van toepassing op gronden waaraan de aanduiding "zeer hoge archeologische waarden" is toegekend. Bovendien is in de planvoorschriften niet anderszins verwezen naar deze aanduiding. Gelet op het voorgaande komt aan de aanduiding "zeer hoge archeologische waarden" geen betekenis toe, zodat de vrees van [appellant sub 3] ongegrond is.

2.4.7. De conclusie is dat hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellant sub 3] is ongegrond.

Beroep van Vebra N.V.

2.5. Vebra N.V. heeft bezwaar tegen de goedkeuring van het plan voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Gemengde doeleinden 4 (GD4)" betreffende het perceel gelegen achter de Hoge Rijndijk 94 tot en met 96g. Vebra N.V. voert aan dat de wijziging van het ontwerpplan na de zienswijzenfase voor zover het betreft de opname van een maximum aantal bovenwoningen, dat op de gronden van Vebra N.V. mag worden gerealiseerd, zodanig is dat de raad de bestemmingsplanprocedure opnieuw had moeten doorlopen.

2.5.1. De raad kan bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zodanig groot zijn dat sprake is van een wezenlijk ander plan, dient de wettelijke procedure, met inbegrip van de inspraak en het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening 1985, opnieuw te worden doorlopen.

Vaststaat dat de raad in dit geval het plan heeft vastgesteld met een wijziging door, voor zover thans van belang, een maximum aantal toegestane bovenwoningen op te nemen ten aanzien van de gronden van Vebra N.V. Deze afwijking van het ontwerp is naar aard en omvang niet zo groot dat geoordeeld moet worden dat een wezenlijk ander plan voorligt. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de wijziging enkel op de gronden van Vebra N.V. ziet en bovendien de bestemming als zodanig niet is gewijzigd.

2.6. Vebra N.V. betoogt dat ten onrechte in het plan de beperking is opgenomen dat het aantal bovenwoningen op het plandeel met de bestemming "Gemengde doeleinden 4 (GD4)" betreffende het perceel gelegen achter de Hoge Rijndijk 94 tot en met 96g niet meer dan zes, en na vrijstelling acht, mag bedragen. Vebra N.V. voert hiertoe aan dat het gemeentebestuur in het verleden heeft aangegeven dat de verbouw van haar voormalige bedrijfsgebouw naar zestien appartementen in aanmerking komt voor een vergunning, zodat zij er op mocht vertrouwen dat het gemeentebestuur hieraan medewerking zou verlenen. Bovendien was in het vorige bestemmingsplan en in het ontwerpplan geen maximum aantal toegestane woningen opgenomen, aldus Vebra N.V. Daarnaast voert Vebra N.V. aan dat aan het Utrechts Jaagpad wel een groot aantal appartementen is toegestaan. Zij betoogt dat, anders dan het college meent, in de omgeving voldoende parkeergelegenheid is voor 16 appartementen en dat door het opnemen van een maximum aantal woningen, het plan in zoverre niet economisch uitvoerbaar is.

2.6.1. Het college heeft zich in navolging van de raad op het standpunt gesteld dat een verbouwing van de bestaande bebouwing op het perceel tot bedrijfsruimte met bovenwoningen weliswaar een verbetering van de omgeving kan betekenen, maar dat een groter aantal woningen dan zes, of na vrijstelling acht, op het binnenterrein niet wenselijk is. Voorts heeft het college zich in navolging van de raad op het standpunt gesteld dat het in het plan opnemen van een grens ten

aanzien van het maximaal aantal te realiseren bovenwoningen wenselijk is aangezien daarmee overbelasting van de omgeving wordt voorkomen. Hierbij wijst het college er in navolging van de raad op dat in de omgeving al een groot aantal nieuw te realiseren woningen is toegestaan. Voorts acht het college in navolging van de raad een uitbreiding van het bestaande bouwvolume niet wenselijk gelet op de korte afstand tussen dit gebouw en de hoofdbebouwing aan de Hoge Rijndijk en gelet op de omstandigheid dat binnen de bestaande bouwmassa de realisatie van slechts zes bovenwoningen mogelijk is. Daarnaast heeft het college zich in navolging van de raad op het standpunt gesteld dat op het terrein van Vebra N.V. onvoldoende parkeergelegenheid aanwezig is voor zestien appartementen.

2.6.2. Op de plankaart is weergegeven dat aan de gronden van Vebra N.V. de bestemming "Gemengde doeleinden 4 (GD4)" is toegekend.

Ingevolge artikel 11, lid 11.1.1, aanhef en onder d, van de planvoorschriften zijn de op de kaart voor "Gemengde doeleinden (GD)" aangewezen gronden bestemd voor, ter plaatse van de bestemmingsaanduiding "Gemengde doeleinden 4 (GD4)": woondoeleinden, detailhandel, ateliers, horeca, sport en recreatie, en publieksgerichte dienstverlening een en ander zoals in de tabel aangegeven.

Ingevolge lid 11.2.6 zijn op de locatie aangewezen voor "Gemengde Doeleinden 4 (GD4)" op kaart 6, gesitueerd aan het verblijfsgebied in het binnengebied achter Hoge Rijndijk 94 en 96 96-96g, uitsluitend woningen in de vorm van bovenwoningen toegestaan, waarbij voorts voor deze bovenwoningen geldt dat uitsluitend inpandige buitenruimten in de vorm van loggia's zijn toegestaan; het aantal bovenwoningen mag niet meer dan zes bedragen.

Ingevolge lid 11.4.7 kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.2.6 voor de uitbreiding van het toegestane aantal bovenwoningen tot maximaal acht, indien in een parkeeroplossing voor de acht bovenwoningen wordt voorzien.

2.6.3. Wat het betoog van Vebra N.V. betreft dat in het vorige plan wel de mogelijkheid was opgenomen om zestien appartementen op haar gronden te realiseren overweegt de Afdeling dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

Niet gebleken is dat Vebra N.V. ten tijde van het bestreden besluit concrete plannen had waarmee het college rekening had moeten houden nu het college van burgemeester en wethouders de aanvraag voor het verbouwen van het bedrijfsgebouw tot bedrijfsruimte en zestien appartementen waarnaar Vebra N.V. ter zitting heeft verwezen, reeds bij besluit van 3 september 2008 heeft afgewezen. Wat betreft het betoog van Vebra N.V. ter zitting dat de zestien appartementen ten tijde van de goedkeuring van het plan reeds waren verwezenlijkt, wordt overwogen dat voor de verwezenlijking van de appartementen geen vergunning was verleend, zodat geen sprake was van bestaande rechten waarmee het college rekening had moeten houden.

Voorts heeft Vebra N.V. niet aannemelijk gemaakt dat door of namens de raad de verwachting is gewekt dat het plan zou voorzien in de mogelijkheid om zestien appartementen ter plaatse van haar gronden te verwezenlijken. De raad heeft het plan op dit punt derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld. Het college heeft zich derhalve terecht op het standpunt gesteld dat het plan op dit punt niet in strijd met het vertrouwensbeginsel is vastgesteld.

Voor zover Vebra N.V. heeft betoogd dat het college zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat slechts voor zes appartementen parkeergelegenheid in de omgeving aanwezig is, wordt overwogen dat weliswaar niet in geschil is dat Vebra N.V. 26 parkeerplaatsen in eigendom heeft, maar dat Vebra N.V. niet aannemelijk heeft gemaakt dat deze parkeerplaatsen gebruikt kunnen worden ten behoeve van zestien appartementen. De Afdeling ziet derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat het college zich ten onrechte op dit standpunt heeft gesteld.

Ten aanzien van de gemaakte vergelijking met het bedrijfsgebouw aan het Utrechts Jaagpad overweegt de Afdeling dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat op die locatie reeds voor de vaststelling van dit plan 32

appartementen zijn gerealiseerd. In hetgeen Vebra N.V. heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door Vebra N.V. genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie, zodat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat het plan op dit punt niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel is vastgesteld.

Nu Vebra N.V. voorts niet aannemelijk heeft gemaakt dat het plan in zoverre niet economisch uitvoerbaar is, ziet de Afdeling gelet op het voorgaande geen aanleiding voor het oordeel dat het college een groter gewicht had moeten toekennen aan de belangen van Vebra N.V. dan aan de belangen gediend met de aan het plandeel toegekende bestemming.

2.6.4. De conclusie is dat hetgeen Vebra N.V. heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van Vebra N.V. is ongegrond.

Beroep van [appellanten sub 8]

2.7. [appellanten sub 8] hebben bezwaar tegen de goedkeuring van het plan voor zover het betreft het plandeel met de bestemmingen "Tuin (T)" en "Groenvoorzieningen (G)" gelegen op de [locatie 2]. Zij betogen dat de raad ten onrechte aan dit deel van hun gronden niet de bestemming "Woondoeleinden (W)" heeft toegekend. Daartoe voeren zij aan dat het naastgelegen plandeel met de bestemming "Woondoeleinden (W)" onvoldoende ruimte biedt om vier woningen te realiseren, terwijl de bouw van minimaal vier woningen noodzakelijk is om een bouwproject rendabel te laten zijn. Voorts voeren [appellanten sub 8] aan dat de bestemmingen "Tuin (T)" en "Groenvoorzieningen (G)" niet uitvoerbaar zijn gelet op de ligging direct aan de weg, het feit dat de tuin niet aan de achterzijde van de woningen ligt en de tuin op het noorden is gericht. Verder voeren zij aan dat het plan in strijd met het gelijkheidsbeginsel is vastgesteld aangezien woningen in de omgeving wel een tuin achter de woning hebben.

2.7.1. Het college stelt zich, in navolging van de raad, op het standpunt dat met de in het plan aan de gronden gelegen op de [locatie 2] toegekende bestemmingen een passende invulling van deze gronden mogelijk is. Het college heeft voorts gesteld dat aan de gronden van [appellanten sub 8] deels de bestemming "Tuin (T)" is toegekend vanwege de ligging in het beschermd stadsgezicht. Voorts acht het college het open houden van dit deel van de gronden van belang gelet op de naastgelegen woning.

2.7.2. Op de plankaart is weergegeven dat aan de gronden op de [locatie 2] deels de bestemming "Woondoeleinden (W)" en deels de bestemming "Tuin (T)" is toegekend.

Ingevolge artikel 9, lid 9.1.1, aanhef en onder a en b, van de planvoorschriften zijn de op de kaart voor "Woondoeleinden (W)" aangewezen gronden bestemd voor woondoeleinden in de vorm van eengezinshuizen, meergezinshuizen, wooneenheden en bijzondere woongebouwen, met de daarbij behorende tuinen, erven en stoepen.

Ingevolge lid 9.2.9 mag het aantal woningen, dat op de locatie [locatie 2], grenzend aan het [pand] is toegestaan, niet meer dan vier bedragen.

2.7.3. De Afdeling stelt voorop dat, anders dan [appellanten sub 8] stellen, aan de gronden op de [locatie 2] niet de bestemming "Groenvoorzieningen (G)" is toegekend zodat het betoog in zoverre feitelijke grondslag mist.

2.7.4. Uit de planvoorschriften gelezen in samenhang met de plankaart volgt dat de maximaal toegestane goothoogte op het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden (W)" betreffende de gronden van [appellanten sub 8] 10 meter bedraagt. Voorts volgt uit artikel 9, lid 9.1.1, aanhef en onder a en b, van de planvoorschriften dat meerdere typen woningen zijn toegestaan op het

plandeel. Anders dan [appellanten sub 8] stellen is derhalve niet slechts de bouw van herenhuizen mogelijk op dit plandeel, zodat in zoverre geen aanleiding bestond om het plandeel met de bestemming "Tuin (T)" te verkleinen ten behoeve van de vergroting van het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden (W)".

Voorts is de aanleg van tuinen niet slechts toegestaan binnen de bestemming "Tuin (T)" maar eveneens binnen de bestemming "Woondoeleinden (W)", zodat ook aan de achterzijde van de te ontwikkelen woningen tuinen zouden kunnen worden aangelegd. Daarnaast is niet gebleken dat [appellanten sub 8] ten tijde van het nemen van het bestreden besluit concrete plannen hadden waarmee de raad rekening had moeten houden.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad in redelijkheid een groter gewicht heeft mogen toekennen aan het belang gediend met de toekenning van de bestemming "Tuin (T)" aan dit plandeel dan aan de belangen van [appellanten sub 8].

2.7.5. De conclusie is dat hetgeen [appellanten sub 8] hebben aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellanten sub 8] is ongegrond.

Beroep van de vereniging ten aanzien van een aantal plandelen

2.8. Ter zitting heeft de vereniging haar beroepsgrond met betrekking tot het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden (W)" met de aanduiding "GD2sr" betreffende het perceel Du Rieustraat 20, ingetrokken.

2.9. De vereniging heeft bezwaar tegen de goedkeuring van het plan voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Groenvoorzieningen (G)" betreffende de gronden van het Trigonterrein. De vereniging voert aan dat de mogelijkheid om een sloot van zes meter breed te graven over het terrein in strijd is met het historische karakter ervan.

2.9.1. Aan een deel van de gronden van het Trigonterrein is de bestemming "Groenvoorzieningen (G)" met de aanduiding "watergang" toegekend.

Ingevolge artikel 21, lid 21.1.6, van de planvoorschriften is, voor zover de voor "Groenvoorzieningen (G)" aangewezen gronden zijn gelegen binnen de zone nader aangeduid met "watergang", op een strook grond met een breedte van minimaal zes meter uitsluitend de inrichting van een watergang tussen het water langs de ontwikkelingslocatie Lorentzhof en het water langs de Cronesteinkade toegestaan in verband met de vereiste watercompensatie ten behoeve van de ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o., met dien verstande dat over het beloop en de inrichting van deze watergang voorafgaand overleg plaats dient te vinden met de omwonenden en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

2.9.2. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat de aanleg van de sloot op het Trigonterrein van belang is voor de waterhuishouding en voorts dient als compensatie voor de realisatie van de op de plandelen binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o." voorziene ontwikkelingen. De vereniging heeft dit niet bestreden. Voorafgaand aan de aanleg van de sloot zal ingevolge artikel 21, lid 21.1.6, van de planvoorschriften overleg plaats vinden met de omwonenden en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Uit de plantoelichting volgt daarnaast dat de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumentenzorg heeft aangegeven dat het plan voldoet aan de vereisten van een op bescherming van het beschermd stadsgezicht gericht bestemmingsplan.

2.9.3. Gelet op het voorgaande is de conclusie dat hetgeen de vereniging in zoverre heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het

standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Groenvoorzieningen (G)" met de aanduiding "watergang" betreffende de gronden van het Trigonterrein, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van de vereniging is in zoverre ongegrond.

2.10. De vereniging heeft bezwaar tegen de goedkeuring van het plan voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden (MD)", het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden (W)" en het plandeel met de bestemming "Groenvoorzieningen (G)" met de aanduiding "speelplaats" alle betreffende de gronden van de locatie Van Vollenhovenkade/Asserstraat. De vereniging heeft bezwaar tegen de mogelijkheid om hier twee woongebouwen te bouwen. De vereniging stelt dat de woningen en een schoolplein niet naast elkaar gesitueerd zouden moeten worden aangezien dit tot onaanvaardbare overlast in de woningen zal leiden. De vereniging wijst hierbij op het door de raad aan het plan ten grondslag gelegde akoestische onderzoek. De vereniging stelt dat de raad de bouwplannen ten onrechte niet heeft aangepast terwijl hij gesteld heeft dat te doen aangezien de grenswaarden ten aanzien van het geluid overschreden worden. Daarnaast betoogt de vereniging dat aan de woningbouw ten onrechte slechts een financieel motief ten grondslag ligt.

2.10.1. Het college stelt zich in navolging van de raad op het standpunt dat in de voorziene woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

2.10.2. Aan de gronden betreffende de locatie Van Vollenhovenkade/Asserstraat is de bestemming "Woondoeleinden (W)", de bestemming "Maatschappelijke doeleinden (MD)" en de bestemming "Groenvoorzieningen (G)" met de aanduiding "speelplaats" toegekend.

Ingevolge artikel 9, lid 9.1.1, aanhef en onder a, van de planvoorschriften zijn de op de kaart voor "Woondoeleinden (W)" aangewezen gronden bestemd voor woondoeleinden in de vorm van eengezinshuizen, meergezinshuizen, wooneenheden en bijzondere woongebouwen.

Ingevolge artikel 10, lid 10.1, aanhef en onder a en b, zijn de gronden aangewezen voor "Maatschappelijke doeleinden (MD)", voor zover thans van belang, bestemd voor gebouwen ten dienste van maatschappelijke voorzieningen.

Ingevolge artikel 21, lid 21.1.5, zijn de op de plankaart met "speelplaats" aangeduide gronden primair bestemd voor speeltuin en andere speelgelegenheid in een groene setting.

2.10.3. Het stemgeluid van op de speelplaats aanwezige kinderen blijft op grond van artikel 2.18, eerste lid, aanhef en onder h, van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: het Barim) in een situatie als deze buiten beschouwing bij het bepalen van de daar bedoelde geluidniveaus. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de raad evenwel in het kader van de vereiste belangenafweging rekening te houden met dit stemgeluid. De raad heeft het aspect geluid, inclusief het stemgeluid, onderzocht waarbij aansluiting is gezocht bij de in het Barim opgenomen geluidgrenswaarden. De resultaten daarvan zijn neergelegd in het onderzoek "Akoestisch onderzoek Lorentzschool in verband met nieuwbouw van woongebouw B en C van de Van Vollenhovenkade te Leiden" van Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V. van 11 mei 2009. Uit het onderzoek volgt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op het achterplein 61, 40 en 38 dB (A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode bedragen en op het voorplein 51, 43 en 40 dB(A). Voorts volgt uit het onderzoek dat de maximale geluidniveaus op het achterplein 88, 43 en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode bedragen en op het voorplein 78, 46 en 46 dB(A). Hieruit volgt dat in de dagperiode op het achter- en het voorplein de door de raad gehanteerde geluidnormen van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en van 70 dB(A) voor het maximaal geluidniveau als opgenomen in het Barim, zullen worden overschreden. Het rapport adviseert in dit kader aanvullende maatregelen te nemen zoals het aanbrengen van een afschermende galerij op de eerste verdieping rondom de binnenspeelplaats of het treffen van geluidwerende maatregelen in de gevel. Ter zitting heeft de raad medegedeeld dat hij bij de beoordeling van de vraag of ter plaatse van de nieuwe

appartementen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, heeft betrokken dat de gevels van de voorziene appartementen zullen worden voorzien van geluidwerende isolatie. Daarnaast zullen aan de zijde van de speelplaatsen galerijen worden aangebracht. In hetgeen de vereniging heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat hiermee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene appartementen voldoende kan worden gewaarborgd.

2.10.4. Gelet op het voorgaande is de conclusie dat hetgeen de vereniging in zoverre heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden (W)", het plandeel met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden (MD)" en het plandeel met de bestemming "Groenvoorzieningen (G)" met de aanduiding "speelplaats" betreffende de gronden van de locatie Van Vollenhovenkade/Asserstraat, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van de vereniging is in zoverre ongegrond.

2.11. Voorts betoogt de vereniging dat aan de groene zijberm langs de Lammenschansweg ten onrechte niet de bestemming "Groenvoorzieningen (G)" is toegekend. Hierdoor wordt het aanwezige groen onvoldoende beschermd, aldus de vereniging.

2.11.1. Aan een deel van de Lammenschansweg is de bestemming "Verkeersdoeleinden en groen (V/G)" en aan een ander deel is de bestemming "Verblijfsgebied (Vb)" toegekend.

Ingevolge artikel 17, aanhef en onder a en c, van de planvoorschriften zijn de op de kaart voor "Verblijfsgebied (Vb)" aangewezen gronden bestemd voor voorzieningen voor het langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer met overwegend een wijk- en buurtfunctie, zoals buurttoegangswegen, woonstraten, winkelstraten, voet- en fietspaden en recreatieve wandelgebieden, zomede voor speel- en groenvoorzieningen.

Ingevolge lid 17.3 worden de op de cultuurhistorische en bomen plankaart aangegeven beeldbepalende groenstructuren bij de inrichting van de bestemming "Verblijfsgebied (Vb)" in stand gehouden.

Ingevolge artikel 19, lid 19.1, aanhef en onder c, zijn de op de kaart voor "Verkeersdoeleinden en groen (V/G)" aangewezen gronden bestemd voor groene zijbermen en een groene middenberm met een gemiddelde breedte van minimaal 10 meter voor wat betreft het gedeelte van de Lammenschansweg tussen de spoorbaan en de Lorentzkade.

Ingevolge lid 19.4 worden de op de cultuurhistorische en bomen plankaart aangegeven beeldbepalende groenstructuren bij de inrichting van de bestemming "Verkeersdoeleinden en groen (V/B)" in stand gehouden en wordt het aantal rijstroken voor doorgaand wegverkeer niet vergroot.

2.11.2. Uit de genoemde planvoorschriften volgt dat de gronden aangewezen voor "Verkeersdoeleinden en groen (V/B)" en "Verblijfsgebied (Vb)" tevens bestemd zijn voor zij- en middenbermen en groenstructuren. Voorts zijn op de cultuurhistorische kaart 2 de bomen aangeduid die in stand gehouden moeten worden. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het plan onvoldoende bescherming biedt voor het bestaande groen.

2.11.3. Gelet op het voorgaande is de conclusie dat hetgeen de vereniging in zoverre heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Verkeersdoeleinden en groen (V/G)" en het plandeel met de bestemming "Verblijfsgebied (Vb)" beide betreffende de Lammenschansweg, niet in strijd is met een goede

ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van de vereniging is in zoverre ongegrond.

Beroepen van [appellant sub 1], de vereniging, voor het overige, [appellant sub 4], [appellant sub 5] en [appellant sub 6]

Schuur

2.12. [appellant sub 4] heeft bezwaar tegen de vaststelling van het plan voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden (W)" betreffende haar schuur. Zij betoogt dat haar schuur ten onrechte niet juist op de plankaart is weergegeven.

2.12.1. Op de plankaart is weergegeven dat aan de schuur van [appellant sub 4] de bestemming "Woondoeleinden (W)" met de aanduiding "100%" is toegekend. Aan het plandeel is geen bebouwingsvlak toegekend.

Ingevolge artikel 9, lid 9.3.4, onder c, van de planvoorschriften, voor zover thans van belang, mogen de niet als bebouwingsvlak aangeduide gronden niet worden bebouwd met aanbouwen en bijgebouwen, indien de betreffende gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 0%.

2.12.2. Nu aan het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden (W)" betreffende de schuur van [appellant sub 4] tevens de aanduiding "100%" is toegekend, is de schuur, anders dan [appellant sub 4] meent, als zodanig in het plan opgenomen. Het betoog mist in zoverre feitelijke grondslag.

Voor zover [appellant sub 4] heeft betoogd dat de omvang van het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden (W)" betreffende de schuur niet juist is, wordt overwogen dat [appellant sub 4] niet aannemelijk heeft gemaakt dat de schuur niet overeenkomstig de bestaande situatie is bestemd.

2.12.3. De conclusie is dat hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden (W)" betreffende de schuur van [appellant sub 4], niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellant sub 4] is in zoverre ongegrond.

Speelplaats

2.13. [appellant sub 5] heeft bezwaar tegen de goedkeuring van het plan voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Groenvoorzieningen (G)" en de aanduiding "speelplaats" gelegen ten noorden van de Lorentzkade. [appellant sub 5] vreest overlast te zullen ondervinden van de speelplaats. Zij voert aan dat de raad hiermee onvoldoende rekening heeft gehouden.

2.13.1. Het college stelt in navolging van de raad dat het woon- en leefklimaat van [appellant sub 5] door het voorziene speelveldje niet onaanvaardbaar zal worden aangetast.

2.13.2. De Afdeling is van oordeel dat het college zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het woon- en leefklimaat van [appellant sub 5] door het voorziene speelveldje niet onaanvaardbaar zal worden aangetast. Hierbij neemt de Afdeling in overweging dat de afstand tussen de buitenplaats van Ipse/de Bruggen en de achtergevel van de woning van [appellant sub 5] aan de [locatie 3] 30 meter bedraagt. Daarnaast acht de Afdeling van belang dat

de buitenplaats zich niet tegenover de achtertuin van haar huis bevindt.

2.13.3. De conclusie is dat hetgeen [appellant sub 5] heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Groenvoorzieningen (G)" en de aanduiding "speelplaats" gelegen ten noorden van de Lorentzkade, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellant sub 5] is in zoverre ongegrond.

Ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o.

2.14. [appellant sub 1], de vereniging, [appellant sub 4], [appellant sub 5] en [appellant sub 6] hebben bezwaar tegen de goedkeuring van het plan voor zover het betreft de plandelen binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o.".

2.15. [appellant sub 5] en [appellant sub 6] betogen dat de parkeergarage ten onrechte niet aan de andere kant van het terrein is voorzien aangezien de parkeergarage wordt aangelegd ten behoeve van de daar voorziene zorggebouwen.

2.15.1. De plandelen binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o." betreffen een herontwikkelingslocatie waar nu een verzorgingstehuis voor ouderen is gevestigd (de Lorentzhof) en een orthopedagogisch instituut voor specialistische zorg aan licht verstandelijk gehandicapte kinderen en jongeren tot 18 jaar (stichting Ipse/de Bruggen). Op deze gronden voorziet het plan in de mogelijkheid van nieuwbouw voor de Lorentzhof in combinatie met een wijkservicecentrum op de hoek van de Lammenschansweg en de Lorentzkade, nieuwbouw ten behoeve van het orthopedagogisch instituut Ipse/de Bruggen langs de Stadssloot (waar nu de Lorentzhof staat) en de bouw van ongeveer honderd nieuwe woningen, verspreid langs de Lammenschansweg, de Lorentzkade en in het huidige te handhaven en te restaureren gebouw van Ipse/de Bruggen aan de Zoeterwoudsesingel 33/34. Ook voorziet het plan in zoverre in een ondergrondse parkeergarage nabij de woningen van [appellant sub 1], [appellant sub 4], [appellant sub 5] en [appellant sub 6].

2.15.2. Op de plankaart is weergegeven dat aan de gronden gelegen tussen de Zoeterwoudsesingel 39 en 40 de bestemming "Groenvoorzieningen, verblijfsgebied en tuin" met de nadere aanduiding "toegang/uitgang parkeervoorziening" is toegekend. Voorts is op de plankaart weergegeven dat deze gronden binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o." liggen.

Ingevolge artikel 24, lid 24.4, aanhef en onder n, van de planvoorschriften geldt de volgende regel met het oog op het bereiken van een in de omgeving passende beeldkwaliteit voor de gronden gelegen binnen de ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o., waarbij nagestreefd wordt dat de ontsluiting van de parkeervoorziening plaatsvindt vanaf de daarvoor op de kaart aangegeven aanduiding "toegang, uitgang parkeervoorziening" aan de Lorentzkade en de Zoeterwoudsesingel.

Ingevolge lid 24.3, onder j, mag de parkeervoorziening uitsluitend ten dienste staan ten behoeve van de toegestane bestemmingen binnen de ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o.

Ingevolge lid 24.5 kunnen burgemeester en wethouders op grond van de onder 24.4 opgenomen bepalingen nadere eisen stellen aan bouwplannen en plannen voor de inrichting van de omgeving met het oog op een goede inpassing van de ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o., in het beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil.

2.15.3. Het bestaan van een alternatief kan op zichzelf geen grond vormen voor het onthouden van goedkeuring aan het bestemmingsplan. Het karakter van de besluitvorming omtrent de goedkeuring brengt immers mee dat alternatieven daarbij in beginsel eerst aan de orde behoeven

te komen indien blijkt van ernstige bezwaren tegen het voorgestane gebruik waarop het plan ziet.

Ter zitting heeft de raad aangegeven dat het alternatief waarbij de ontsluiting van de garage in zijn geheel aan de Lammenschansweg wordt aangelegd, bezwaarlijk is. Hierbij stelt de raad dat het verkeer in dat geval via de ventweg naast de Lammenschansweg zal moeten worden aan- en afgevoerd, terwijl deze weg in de bestaande situatie al veel verkeer moet verwerken. Bovendien betreft het een minder overzichtelijke verkeerssituatie dan bij de voorziene ontsluiting. [appellant sub 5] en [appellant sub 6] hebben dit niet bestreden. Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat [appellant sub 5] en [appellant sub 6] niet aannemelijk hebben gemaakt dat de parkeergarage onjuist gesitueerd is.

2.16. Voorts heeft de vereniging bezwaar tegen de in het plan opgenomen maximale bouwhoogte van 1,5 meter voor de binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o." toegestane parkeergarage. Zij betoogt dat hierdoor het uitzicht van de bewoners onaanvaardbaar wordt aangetast. Een hoogte van 1 meter is passender, volgens de vereniging.

2.16.1. Blijkens de plantoelichting zal op het deel van de parkeergarage dat niet onder de bebouwing is gesitueerd, een laag aarde worden aangebracht ten behoeve van een groene inrichting van deze ruimte. Gelet hierop en nu de vereniging voorts niet heeft onderbouwd op grond waarvan de toegestane bouwhoogte van 1,5 meter tot een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht van de omwonenden zal leiden, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat met de toegestane bouwhoogte van 1,5 meter het uitzicht van de omwonenden niet onaanvaardbaar zal worden aangetast.

2.17. [appellant sub 1] betoogt dat met de in het plan voorziene bouwmassa afbreuk wordt gedaan aan het beschermd stadsgezicht.

2.17.1. Het college stelt zich op het standpunt dat het beschermd stadsgezicht niet wordt aangetast. Hierbij wijst het college op een advies van de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap van 10 maart 2010, waarin de staatssecretaris aangeeft dat het stedenbouwkundig plan voor de Lorentzhof en het bijbehorende bestemmingsplan een passende oplossing vormen voor de functionele en ruimtelijke opgave die gesteld was voor dit deel van het beschermde stadsgezicht. Nu [appellant sub 1] niet aannemelijk heeft gemaakt dat de voorziene bebouwing tot een aantasting van het beschermd stadsgezicht zal leiden, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre geen aantasting van het beschermd stadsgezicht met zich brengt.

2.18. [appellant sub 4] voert verder aan dat de locatie Lorentzhof geen openbaar maar particulier terrein betreft. Het college heeft dit ten onrechte niet bij de goedkeuring van het plan betrokken, aldus [appellant sub 4].

2.18.1. Voor zover [appellant sub 4] heeft betoogd dat met het plan afbreuk wordt gedaan aan het private karakter van het Lorentzterrein overweegt de Afdeling dat verplichtingen van privaatrechtelijke aard in beginsel bij de goedkeuring van het plan niet van doorslaggevende betekenis zijn. Dit is slechts anders indien evident is dat de eigendomsverhouding aan de verwezenlijking van het plan binnen de planperiode in de weg staat. Daarvan is niet gebleken.

2.19. [appellant sub 1], de vereniging, [appellant sub 4], [appellant sub 5] en [appellant sub 6] betogen dat door de op de gronden met de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o." mogelijk gemaakte functies, hun woon- en leefklimaat ernstig zal worden aangetast. [appellant sub 4] voert daartoe aan dat haar uitzicht ernstig zal worden aangetast door de bouw van het woonblok ten behoeve van het orthopedisch instituut Ipse/de Bruggen nabij haar woning. Zij betoogt verder schade te zullen lijden door de te verwachten geluidsoverlast.

Voorts betogen [appellant sub 1], de vereniging, [appellant sub 4], [appellant sub 5] en [appellant sub 6] dat hun woon- en leefklimaat zal worden aangetast door de toename van het aantal verkeersbewegingen op de toegangsweg naar de parkeergarage die gesitueerd is tussen hun woningen. Zij voeren aan dat deze weg niet geschikt is om de toename van het verkeer aan te kunnen. [appellant sub 1] voert verder aan dat het onderzoek van de raad ten aanzien van de te

verwachten verkeersintensiteit, dat aan het plan ten grondslag is gelegd, onjuist is aangezien daarin niet is uitgegaan van alle doelgroepen die ingevolge het plan gebruik mogen maken van de parkeergarage. Bovendien is de raad er ten onrechte van uitgegaan dat de toegangsweg tussen hun woningen slechts zal worden gebruikt als uitgang van de parkeergarage. Daarnaast betoogt [appellant sub 4] dat het plan in zoverre zal leiden tot overlast als gevolg van het laden en lossen van vrachtverkeer. De raad heeft volgens [appellant sub 4] ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de geluidbelasting en de luchtkwaliteit als gevolg van de toename van het verkeer. [appellant sub 1] betoogt voorts dat de situering van de toegangsweg van de parkeergarage tot een verkeersonveilige situatie zal leiden gelet op de onoverzichtelijkheid van de uitrit.

2.19.1. Het college stelt zich in navolging van de raad op het standpunt dat het plan weliswaar van invloed zal zijn op het woon- en leefklimaat van de omwonenden, maar dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting zodat daaraan geen doorslaggevende betekenis is toegekend. Het college stelt daartoe in navolging van de raad dat de functies zoals voorzien op de gronden binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o." niet tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen op de toegangsweg van de parkeergarage richting de Zoeterwoudsesingel zullen leiden. Bovendien zal de toename van het aantal verkeersbewegingen niet leiden tot een onaanvaardbare toename van de geluidbelasting of een onaanvaardbare aantasting van de luchtkwaliteit, aldus het college.

2.19.2. Wat betreft het betoog van [appellant sub 4] dat door de bouw van het woonblok ten zuidwesten van haar woning haar uitzicht en privacy zullen worden aangetast overweegt de Afdeling dat het plan weliswaar de bouw van een wooncomplex op korte afstand van haar erfgrans mogelijk maakt, maar dat in de bestaande situatie op die locatie eveneens een gebouw aanwezig is zodat met het plan het uitzicht en de privacy van [appellant sub 4] niet verder worden aangetast. Voorts neemt de Afdeling in aanmerking dat de woning van [appellant sub 4] in een stedelijke omgeving gelegen is. Het college heeft zich derhalve in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat geen sprake is van een ernstige aantasting van het uitzicht en de privacy van [appellant sub 4].

2.19.3. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van [appellant sub 4] betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat het college bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.

2.19.4. De raad heeft onderzoek verricht ten aanzien van de te verwachten verkeersintensiteit op de toegangswegen naar de parkeergarage. Volgens de berekeningen van de raad, zoals vastgelegd in een notitie van 12 mei 2010, bedraagt het aantal verkeersbewegingen per etmaal in de huidige situatie gemiddeld 210 ter hoogte van de huidige in- en uitrit van de Lorentzhof aan de Zoeterwoudsesingel. Het gemiddeld aantal verkeersbewegingen over de uitrit aan de Zoeterwoudsesingel zal in de nieuwe situatie volgens de raad 231 bedragen. Dit aantal is gebaseerd op het uitgangspunt dat bezoekers- en bedienend verkeer geen gebruik zullen maken van de parkeergarage en dat de in- en uitgang van de parkeergarage zullen worden gesplitst. Als wel rekening wordt gehouden met bezoekers- en bedienend verkeer bedraagt het aantal gemiddeld 324 verkeersbewegingen per etmaal per toegangsweg, volgens de berekeningen van de raad.

Voorts is in het in opdracht van het gemeentebestuur opgestelde rapport van Goudappel Coffeng van 19 januari 2011 vermeld dat als gevolg van de in het plan opgenomen ontwikkelingen het aantal verkeersbewegingen met 609 per etmaal op een gemiddelde werkdag zal toenemen. In het rapport is vermeld dat in de huidige situatie het aantal verkeersbewegingen op de Zoeterwoudsesingel ten gevolge van de Lorentzhof 238 per etmaal bedraagt. In het rapport is uitgegaan van een aparte in- en uitrit van de parkeergarage zodat bij de ontsluiting aan de Zoeterwoudsesingel wordt uitgegaan van 354 verkeersbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag, hetgeen een toename van 116 verkeersbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag met zich brengt. Bij de berekening van het aantal te verwachten verkeersbewegingen ten gevolge van de voorziene ontwikkelingen is blijkens het rapport eveneens rekening gehouden met personeel, bezoekers en vrachtverkeer.

Verder heeft de raad onderzoek verricht ten aanzien van de geluidbelasting als gevolg van de

toename van het verkeer. De resultaten van dat onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Bestemmingsplan Zuidelijke Schil Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeer" van 21 november 2006. In het rapport is onderzocht wat de gevolgen van de voorziene ontwikkelingen voor de geluidbelasting op de Lammenschansweg zullen zijn.

Voorts heeft de raad het aspect luchtkwaliteit onderzocht. De resultaten van dat onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Onderzoek luchtkwaliteit t.g.v. wegverkeer" van de Milieudienst West-Holland van 3 december 2007. Uit het onderzoek volgt dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de luchtkwaliteit ten aanzien van de ontwikkelingslocatie Lorentzhof. Hierbij is uitgegaan van een ontsluiting via de Lammenschansweg.

2.19.5. Blijkens de plankaart wordt de voorziene parkeergarage ontsloten via een toegangsweg naar de Zoeterwoudsesingel en een toegangsweg naar de Lammenschansweg. Uit de plankaart gelezen in samenhang met artikel 24, lid 24.4, aanhef en onder n, van de planvoorschriften volgt dat deze toegangswegen als inrit en als uitrit gebruikt mogen worden. Niet gebleken is evenwel dat in de genoemde onderzoeken ervan uit is gegaan dat de toegangswegen zowel als in- als uitrit kunnen dienen. Nu bij de vaststelling van een plan dient te worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het plan, is ten onrechte niet uitgegaan van de mogelijkheid om beide toegangswegen in te richten als in- en uitrit zodat de raad de onderzoeken niet in redelijk aan het plan ten grondslag heeft mogen leggen. Gelet hierop heeft de raad onvoldoende onderzocht of het plan in zoverre niet tot ernstige verkeersoverlast, geluidhinder en aantasting van de luchtkwaliteit zal leiden, zodat het college het plan, voor zover het betreft de plandelen binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o.", in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid heeft goedgekeurd.

2.20. [appellant sub 1], [appellant sub 4], [appellant sub 5] en [appellant sub 6] betogen dat de parkeergarage, die voorzien is op de gronden van de Lorentzhof, onvoldoende capaciteit heeft om te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierdoor zullen bezoekers hun auto in de publieke ruimte moeten parkeren, terwijl in de huidige situatie al sprake is van een niet te onderschatten parkeerdruk, aldus [appellant sub 1], [appellant sub 4], [appellant sub 5] en [appellant sub 6].

2.20.1. Het college stelt zich in navolging van de raad op het standpunt dat het plan in voldoende parkeerplaatsen voorziet voor de in het plan voorziene ontwikkelingen op de gronden van de Lorentzhof. Aanvullend hierop stelt het college in navolging van de raad dat het plan in zoverre in overeenstemming is met het parkeerbeleid van de gemeente.

2.20.2. In de plantoelichting is opgenomen dat op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid "Parkeerbeleidsplan Leiden" van januari 2002 (hierna: het parkeerbeleidsplan) als uitgangspunt geldt dat bij (vervangende) nieuwbouw en bij ingrijpende verbouwingen of veranderingen van bestaande gebouwen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein dan wel in of onder een gebouw beschikbaar moet zijn. Dit betreft zowel de gebruikers als de bezoekers van een gebouw. De parkeerbehoefte kan niet op de eventuele capaciteit van het openbaar gebied afgewenteld worden.

2.20.3. Op het terrein zijn in de bestaande situatie 30 parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen zullen door de voorziene ontwikkelingen komen te vervallen. Voorts moeten in de bestaande situatie 68 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gevonden. Om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de op de plandelen binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o." mogelijk gemaakte functies, is in het plan een gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening opgenomen. Blijkens de plantoelichting zal de parkeergarage ruimte bieden aan ongeveer 130 auto's. Ter zitting heeft de raad evenwel verklaard dat uit een herberekening blijkt dat in de parkeergarage 163 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd.

2.20.4. Het plan dient, voor zover het betreft de voorziene ontwikkelingen binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o.", volgens de berekening van de raad te voorzien in 127 parkeerplaatsen, aangezien een deel van de parkeerplaatsen in de bestaande situatie in de openbare ruimte gevonden kan worden. Uit een nadere berekening zoals opgenomen in het rapport "Parkeren en verkeer herontwikkeling Lorentzhof" van 19 januari 2011 van Goudappel Coffeng en het verhandelde ter zitting volgt dat de parkeerbehoefte in totaal 192 parkeerplaatsen

omvat.

2.20.5. Uit het voorgaande volgt dat het plan voorziet in 163 parkeerplaatsen waardoor 29 plaatsen in de openbare ruimte gevonden moeten worden. Het plan is daardoor in strijd met het in de plantoelichting opgenomen uitgangspunt vastgesteld dat bij (vervangende) nieuwbouw en bij ingrijpende verbouwingen of veranderingen van bestaande gebouwen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein dan wel in of onder een gebouw beschikbaar moet zijn. Het betoog van de raad dat met het gemeentelijk beleid niet beoogd is om de verplichting te scheppen dat ook een bestaand tekort bij de beoordeling van de parkeerbehoefte betrokken hoeft te worden, doet aan het voorgaande niet af. Uit de plantoelichting volgt slechts dat de parkeerbehoefte niet op de eventuele capaciteit van het openbaar gebied afgewenteld kan worden. De Afdeling is derhalve van oordeel dat het college het bestreden besluit, voor zover het betreft de plandelen binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o.", evenmin niet deugdelijk heeft gemotiveerd.

2.20.6. De conclusie is dat hetgeen [appellant sub 1], de vereniging, [appellant sub 4], [appellant sub 5] en [appellant sub 6] hebben aangevoerd aanleiding geeft voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft de plandelen binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o.", is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid en dat het bestreden besluit in zoverre niet berust op een deugdelijke motivering. De beroepen zijn in zoverre gegrond. Het bestreden besluit, voor zover het betreft de plandelen binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o.", dient wegens strijd met artikel 3:2 en artikel 3:46 van de Awb te worden vernietigd.

In stand houden rechtsgevolgen

2.21. De Afdeling ziet aanleiding om nader te bezien of de rechtsgevolgen van het bestreden besluit met toepassing van artikel 8:72, derde lid, van de Awb in stand dienen te worden gelaten en overweegt hiertoe het volgende.

2.21.1. Zoals overwogen in 2.20.5 leidt het plan ertoe dat 29 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gevonden zullen moeten worden aangezien de parkeergarage als voorzien binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o." onvoldoende parkeergelegenheid biedt voor de voorziene ontwikkelingen. Ter zitting is gebleken dat inmiddels nieuw gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren in werking is getreden, zodat het gemeentelijk parkeerbeleid "Parkeerbeleidsplan Leiden" van januari 2002 niet meer van kracht is. Het gemeentelijk parkeerbeleid "Beleidsregels parkeernormen Leiden" van 28 februari 2012 verzet zich er niet tegen dat, anders dan het ten tijde van het bestreden besluit geldende gemeentelijke parkeerbeleid, in een geval als dit een tekort in de bestaande situatie niet geheel wordt opgelost.

Ten aanzien van het betoog dat het plan door het, weliswaar tot 29 parkeerplaatsen gereduceerde bestaande tekort in zoverre tot een onaanvaardbare parkeeroverlast in de openbare ruimte zal leiden wordt overwogen dat weliswaar ten tijde van de goedkeuring van het plan de parkeerdruk in de directe omgeving van de Lorentzhof hoog was, maar dat sindsdien verscheidene maatregelen zijn genomen om deze te verlagen. Ten aanzien van de op 1 januari 2012 in de omgeving ingestelde zogenaamde "blauwe zone" blijkt uit de door de raad overgelegde verkeerstellingen dat de bezettingsgraad van parkeerplaatsen aan de Zoeterwoudsesingel aanmerkelijk is afgenomen. Voorts heeft de raad ter zitting verklaard dat op loopstand een parkeergarage met een capaciteit van 350 parkeerplaatsen is gerealiseerd waardoor de parkeerdruk in de omgeving naar verwachting nog verder zal afnemen. Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat thans het standpunt kan worden ingenomen dat het plan in zoverre niet tot ernstige parkeeroverlast zal leiden.

2.21.2. Ingevolge artikel 24, lid 24.5, van de planvoorschriften kan het college van burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van bouwplannen en plannen voor de inrichting van de omgeving. Bij brief van 1 februari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders in dat kader aangegeven dat de in- en de uitrit van de parkeergarage zullen worden gesplitst. Hiermee acht de Afdeling thans voldoende verzekerd dat de toegangsweg van de parkeergarage richting de Zoeterwoudsesingel slechts als uitrit zal worden gebruikt, zodat de raad bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat van de omwonenden mocht uitgaan van een toename

van 116 verkeersbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag. Ter zitting is voorts gebleken dat de capaciteit van de Zoeterwoudsesingel toereikend is om deze toename te kunnen verwerken nu de weg volgens de raad een capaciteit van 800 voertuigen per uur heeft en uit door de gemeente verrichte tellingen is gebleken dat in de periode augustus-september 2011 het aantal verkeersbewegingen per etmaal gemiddeld 1195 bedroeg op het relevante wegvlak van de Zoeterwoudsesingel. Gelet op het voorgaande kan thans het standpunt worden ingenomen dat het plan in zoverre niet tot ernstige verkeersoverlast zal leiden.

2.21.3. De raad heeft voorts nader onderzoek verricht naar de aspecten luchtkwaliteit en geluid. De resultaten van dat onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Lorentzhof e.o." van de Milieudienst West-Holland van 22 februari 2011 (hierna: het aanvullend onderzoek). In het aanvullend onderzoek is als uitgangspunt gehanteerd een verkeersintensiteit van 354 motorvoertuigen per etmaal.

2.21.4. Ten aanzien van het effect van de toename van het verkeer op de luchtkwaliteit bij de woningen aan de Zoeterwoudsesingel 39, 40, 40a en 40b, volgt uit het onderzoek dat het extra verkeer zal leiden tot een concentratie aan stikstof van 27,11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en een concentratie aan fijn stof van 18,64 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voorts is in het onderzoek vermeld dat de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de op de plandelen binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o." toegestane functies hierdoor niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, van de Wet milieubeheer gelezen in samenhang met bijlage 2 van die wet. [appellant sub 1], de vereniging, [appellant sub 4], [appellant sub 5] en [appellant sub 6] hebben de juistheid van de uitkomst van het aanvullende onderzoek op dit punt niet bestreden. Voorts is niet gebleken dat het onderzoek in zoverre dusdanige gebreken dan wel leemten in kennis vertoont dat niet van het onderzoek kan worden uitgegaan. Thans kan derhalve het standpunt worden ingenomen dat het plan, voor zover het betreft de plandelen binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o.", niet tot een ernstige aantasting van de luchtkwaliteit zal leiden.

2.21.5. Voorts is vast komen te staan dat de Zoeterwoudsesingel een weg is met een maximum snelheid van 30 km per uur, zodat de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is. Dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is op wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt, laat onverlet dat uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of ter plaatse van de woningen van de omwonenden wat betreft de geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Uit het aanvullende onderzoek volgt dat de toename van de geluidsbelasting ten gevolge van het extra verkeer op de Zoeterwoudsesingel maximaal 0,2 dB bedraagt, hetgeen, zoals in het rapport wordt gesteld, een verwaarloosbare toename van de geluidbelasting met zich brengt aangezien deze niet hoorbaar is.

Voorts volgt uit het onderzoek dat als gevolg van de verkeersbewegingen op de toegangswegen tussen de woningen aan de Zoeterwoudsesingel 39, 40, 40a en 40b het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 55 dB(A) zal bedragen en na aftrek van het vrachtverkeer 52 dB(A). Ter zitting heeft de raad ten aanzien van de aftrek ten aanzien van het vrachtverkeer toegelicht dat het laden en lossen ten behoeve van het verzorgingstehuis Lorentzhof, anders dan in de bestaande situatie, via de toegangsweg aan de Lammenschansweg zal gebeuren. Gelet op artikel 24, lid 24.2, onder d, van de planvoorschriften gelezen in samenhang met de plankaart acht de Afdeling aannemelijk gemaakt dat vrachtverkeer niet via de toegangsweg aan de Zoeterwoudsesingel zal rijden aangezien het verzorgingstehuis Lorentzhof aan de kant van de Lammenschansweg is voorzien in het plan.

[appellant sub 1], de vereniging, [appellant sub 4], [appellant sub 5] en [appellant sub 6] hebben de juistheid van de uitkomst van het aanvullende onderzoek op dit punt niet bestreden. Voorts is niet gebleken dat het onderzoek in zoverre dusdanige gebreken dan wel leemten in kennis vertoont dat niet van het onderzoek kan worden uitgegaan. Thans kan derhalve het standpunt worden ingenomen dat het plan, voor zover het betreft de plandelen binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o.", niet tot ernstige geluidhinder zal leiden.

2.21.6. Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling aanleiding te bepalen dat de rechtsgevolgen van het vernietigde goedkeuringsbesluit, voor zover het betreft de plandelen binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o.", in stand blijven.

Proceskosten

2.22. Het college dient ten aanzien van [appellant sub 1], [appellant sub 4], [appellant sub 5] en [appellant sub 6] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Ten aanzien van de vereniging is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen.

Ten aanzien van [appellant sub 3], Vebra N.V. en [appellanten sub 8] bestaat geen aanleiding voor een vergoeding van de proceskosten.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart de beroepen van [appellanten sub 1] en [appellant sub 6] geheel gegrond en de beroepen van de vereniging Vereniging Professoren- en Burgemeesterswijk, [appellant sub 4A] en [appellante sub 4B] en [appellant sub 5] gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 21 juni 2010, kenmerk PZH-2010-177618860, voor zover het betreft de plandelen binnen de aanduiding "grens ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o.";

III. bepaalt dat de rechtsgevolgen van het besluit, voor zover vernietigd, in stand blijven;

IV. verklaart de beroepen van [appellant sub 3], de naamloze vennootschap Vebra N.V. en [appellanten sub 8] geheel ongegrond en de beroepen van de vereniging Vereniging Professoren- en Burgemeesterswijk, [appellant sub 4A] en [appellante sub 4B] en [appellant sub 5] voor het overige ongegrond;

V. veroordeelt het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland tot vergoeding van de in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten:

a. aan [appellanten sub 1] tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

b. aan [appellanten sub 4] tot een bedrag van € 10,92 (zegge: tien euro en tweeënnegentig cent), met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

c. aan [appellant sub 5] tot een bedrag van € 437,00 (zegge: vierhonderdzevenendertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

d. aan [appellant sub 6] tot een bedrag van € 437,00 (zegge: vierhonderdzevenendertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland vergoedt aan:

a. de vereniging Vereniging Professoren- en Burgemeesterswijk het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 298,00 (zegge: tweehonderdachtennegentig euro),

en aan

b. [appellanten sub 1], met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten

opzichte van de ander,

c. [appellanten sub 4], met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander,

d. [appellant sub 5],

e. [appellant sub 6],

het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) elk.

Aldus vastgesteld door mr. J.A. Hagen, voorzitter, mr. J.C. Kranenburg en mr. E. Helder, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.J. Kuipers, ambtenaar van staat.

w.g. Hagen w.g. Kuipers
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 25 juli 2012

271-674.
