

Bestemmingsplan	Leiden Noord
Onderdeel	Toelichting

Gemeenteraad	25 september 2007
Gedeputeerde Staten	27 mei 2008
Raad van State	30 september 2009

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 Noord

vastgesteld bestemmingsplan

25 september 2007



Dienst Bouwen en Wonen



Leiden

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1 - INLEIDING	7
1. EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN	9
1.1 Inleiding	9
1.2 Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan	10
1.3 Begrenzing van het plangebied	10
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	11
DEEL 2 - BESCHRIJVING EN ANALYSE	13
2. GESCHIEDENIS	15
2.1 Leiden	15
2.2 Leiden Noord	16
HISTORISCHE GEBOUWEN EN COMPLEXEN	18
3. BEVOLKINGSOPBOUW EN ANDERE DEMOGRAFISCHE GEGEVENS	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Bevolkingsopbouw	21
3.3 Huishoudensamenstelling	22
3.4 Inkomen	22
4. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK EN STRUCTUUR	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Oriëntatie, herkenning en identiteit	25
4.3 Ruimtelijke structuur van de buurten/ zones	30
4.4 Groenstructuur	35
4.5 Verkeer en infrastructuur	43
4.6 Archeologie en monumenten	45
5. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK EN STRUCTUUR	49
5.1 Inleiding	49
5.2 Wonen	49
5.3 Werken en bedrijven	51

5.4 Maatschappelijke voorzieningen	52
5.5 Detailhandel en horeca	54
5.6 Sport, recreatie en speelplekken	55
6. MILIEUASPECTEN	57
6.1 Inleiding	57
6.2 Ruimtegebruik	57
6.3 Bedrijven en milieuzonering	58
6.4 Bodem	58
6.5 Geluid	61
6.5.1 Industrielawaai	61
6.5.2 Wegverkeerslawaai	62
6.5.3 Geluidsonderzoek speerpunten	63
6.5.4 Geluidsonderzoek overige ontwikkelingen	64
6.6 Luchtkwaliteit en geurcontouren	65
6.6.1 Beleid luchtkwaliteit i.r.t. ruimtelijke ontwikkelingen	65
6.6.2. Industrie en bedrijven	68
6.6.3. Verkeer	68
6.7 Water	70
7. VEILIGHEID	75
7.1 Inleiding	75
7.2 Woonklimaat	75
7.3 Externe veiligheid en fysieke belemmeringen	77
8. DUURZAME ONTWIKKELING	81
8.1 Inleiding	81
8.2 Energie	82
8.3 Duurzaam bouwen	83
9. ONTWIKKELINGEN	85
9.1 Inleiding	85
9.1.1 Beleidskader	85
9.1.2 Juridische vormgeving	86
9.2 Speerpunten	87
9.2.1 Nieuw Leyden	87
9.2.2 Groenordhallen e.o. (GEO)	91
9.2.3 Kooiplein e.o.	100
9.3 Herstructurering Antillenstraat	112
9.4 Overige ontwikkelingen	112
DEEL 3 - HET BELEID	117

10.	RELEVANT BELEID	119
10.1	Inleiding	119
10.2	Rijksbeleid	119
10.3	Provinciaal beleid	122
10.4	Regionaal beleid	124
10.5	Gemeentelijk beleid en ontwikkelingsvisies	129
DEEL 4 - HET PLAN		141
11.	UITGANGSPUNTEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN	143
11.1	Inleiding	143
11.2	Water- en groenstructuur	144
11.3	Verkeer en infrastructuur	146
11.4	Toepassing standaardregeling aan- en bijgebouwen	147
11.5	Uitwerking ruimtelijke structuur van de buurten	149
11.6	Functionele uitgangspunten	150
11.7	Milieu-uitgangspunten	151
11.8	Uitgangspunten veiligheid	152
11.9	Uitgangspunten duurzame ontwikkeling	154
12.	JURIDISCHE TOELICHTING	155
12.1	Inleiding	155
12.2	Globaliteit en flexibiliteit	155
12.3	Opzet en volgorde	155
12.4	Welke bestemmingen	156
12.5	Welke algemene bebouwingsvoorschriften	163
12.6	Welke bebouwingsvoorschriften voor erfbebouwing bij woningen	164
12.7	Hoe is de praktijk	164
12.8	Algemene bepalingen	167
12.9	Handhaving	167
13.	ECONOMISCHE EN FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	169
13.1	Inleiding	169
13.2	Financiering	169
13.3	Economische onderbouwing	173
14.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	177

Bijlagen:**1. Geluid**

- a) Industrierrein Hallen Merenwijk, realisatie woonwerkunits
- b) geluidscontour Hallen
- c) zonering energiecentrale
- d) advies toepassing geluidsreducerend asfalt
- e) geluidsonderzoek verkeerslawaaï voor bestemmingsplan Leiden Noord
 - bijlage 1: verkeersintensiteiten
 - bijlage 2: ligging en nummers rekenpunten, noordwestelijk gedeelte
 - bijlage 3: geluidsbelasting railverkeer
- f) drie besluiten van de provincie inzake vaststelling hogere grenswaarden

2. Geurcontour**3. Bodem**

- a) bodeminformatie
- b) historisch bedrijvenbestand

4. Luchtkwaliteitonderzoek t.b.v. bestemmingsplan Leiden Noord: 2005,2010,2015**5. Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Leiden Noord**

Toelichting

DEEL 1 - INLEIDING

1. EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN

1.1 Inleiding

Deze toelichting behoort bij het nieuwe bestemmingsplan voor Leiden Noord. Samen met de voorschriften en de plankaart vormen deze onderdelen het (nieuwe) bestemmingsplan.

De gemeente Leiden heeft besloten om voor het gehele Leidse grondgebied alle bestemmingsplannen te actualiseren. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Leiden Noord maakt onderdeel uit van deze herzieningsoperatie. Binnen het herzieningstraject wordt gebruik gemaakt van een éénduidige aanpak. De basis van deze aanpak is neergelegd in de rapportage "Bestemmingsplan Nieuwe Stijl". Dit rapport is een handleiding voor het maken van bestemmingsplannen waarin onder meer globaliteit en flexibiliteit centraal staan. Alle nieuwe bestemmingsplannen moeten volgens deze handleiding worden opgesteld. In algemene zin geldt het "Bestemmingsplan Nieuwe Stijl" dan ook als uitgangspunt voor ruimtelijke en functionele voorwaarden ten aanzien van het bestemmingsplan.

Binnen de totstandkomingsprocedure van een bestemmingsplan speelt het proces een belangrijke rol. Het is derhalve noodzakelijk dat bestemmingsplannen voor langere tijd meekunnen en dus gebaseerd zijn op goed afgewogen inzichten en beleid. Het bestemmingsplan voldoet daarmee beter aan de doelstelling van integratie- en afwegingskader van sectoraal beleid. Voorafgaand aan dit nieuwe bestemmingsplan voor Leiden Noord is dan ook een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze nota is op 16 januari 2003 door de raadscommissie voor Ruimte en Groen geaccordeerd en vormt het belangrijkste kader van het bestemmingsplan. Daarin zijn voor het plangebied op hoofdlijnen ruimtelijke en functionele uitgangspunten vastgesteld en waar nodig belangrijke (beleids)keuzes en afwegingen gemaakt. Deze uitgangspunten en keuzes worden nu in het voorliggende plan juridisch vastgelegd en worden door de gemeenteraad vastgesteld.

Karakter van het plan

Belangrijke grootschalige ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan zijn de zogenaamde speerpunten. Dit zijn grootschalige en integrale ontwikkelingen die in Leiden Noord gaan plaatsvinden en waarmee concreet invulling wordt gegeven aan het stedelijk vernieuwingsbeleid. Het betreft de (her)ontwikkeling van:

- Nieuw Leyden op het voormalig EWR/ Slachthuisterrein,
- de Groenordhallen e.o. (GEO),
- het Kooiplein e.o.

Het speerpunt GEO gaat, met een gedeeltelijke ondertunneling van het westelijk deel van de Willem de Zwijgerlaan, tevens uit van het verleggen van de Gooimeerlaan.

Naast de speerpunten zijn er ook nog andere ontwikkelingen in Leiden Noord voorzien. Dit zijn geen grote projecten, maar meer kleinschalige ingrepen die tot doel hebben de sociale veiligheid en openbare ruimte in het plangebied te verbeteren. Ook deze ontwikkelingen zijn in het voorliggende plan opgenomen.

Het bestemmingsplan is zodoende voor een deel conserverend (bestaande buurten) en voor een deel op ontwikkeling gericht. Het conserverende karakter komt tot uiting in het juridisch

vastleggen van de bestaande bouw –en gebruiksmogelijkheden. Het ontwikkelingsdeel komt tot uiting in het juridisch vastleggen van de speerpunten en het opnemen van kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden. In hoofdstuk 9 zijn deze ontwikkelingen beschreven.

Leeswijzer

Het bestemmingsplan is opgedeeld in twee delen. Deel I is de toelichting, deel II de voorschriften en de plankaart.

De toelichting is opgebouwd uit veertien hoofdstukken. Binnen de toelichting komt een aantal aspecten aan bod. Deze aspecten zijn vervolgens opgedeeld in vier delen.

In het vervolg op deze inleiding (deel 1) volgt in deel 2 de beschrijving en analyse van het plangebied. Er wordt ingegaan op de bevolkingsopbouw, de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de wijk, milieuaspecten, veiligheid en duurzame ontwikkeling.

Deel 2 sluit af met hoofdstuk 9 (Ontwikkelingen). In dit hoofdstuk worden alle ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd beschreven. Het aantonen van de uitvoerbaarheid van deze ontwikkelingen is onder meer terug te vinden in hoofdstuk 6 (uitvoerbaarheid ten aanzien van verschillende milieuaspecten), hoofdstuk 10 (uitvoerbaarheid ten opzichte van vastgestelde beleid) en hoofdstuk 13 en 14 (financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid).

Deel 3 behandelt het voor het bestemmingsplan relevante beleidskader (hoofdstuk 10). De delen 2 en 3 vormen samen de verantwoording op de gemaakte keuzes in het plan. Deze keuzes zijn beschreven in deel 4. De visie en uitgangspunten van het bestemmingsplan worden hier beschreven (hoofdstuk 11). Hieruit wordt duidelijk welke ruimtelijke en functionele richting het nieuwe bestemmingsplan geeft aan Leiden Noord. Deze richting wordt in de voorschriften en op de plankaart juridisch vastgelegd. Daarnaast komt in dit deel de juridische toelichting aan bod (hoofdstuk 12). De toelichting sluit af met hoofdstuk 13 en 14; de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

1.2 Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan

Om een aantal redenen heeft de herziening van de geldende bestemmingsplannen prioriteit. Ten eerste zijn de meeste vigerende regelingen voor het plangebied ouder dan 10 jaar en is de gemeente verplicht deze bestemmingsplannen te herzien. Met de komst van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn er gevolgen aan verbonden als bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar zijn. Ten tweede zijn de huidige bestemmingsplannen inhoudelijk grotendeels verouderd. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van de bebouwing in Leiden Noord niet in overeenstemming met de oorspronkelijke plannen tot stand is gekomen. Overzicht en samenhang zijn enigszins verloren gegaan en de plannen bieden geen goed kader meer voor ontwikkeling en beheer in de komende jaren. Tot slot wil de gemeente, middels het "Bestemmingsplan Nieuwe Stijl", het bestemmingsplan nadrukkelijker gaan inzetten als beleidsinstrument.

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordkant van de binnenstad. De wijk Leiden Noord bestaat uit de buurten Groenoord, Noorderkwartier en De Kooi. De grenzen van het

plangebied vallen samen met het water van de Slaaghsloot aan de noordzijde, het water van De Zijl aan de oostzijde, het water van de Oude Rijn, de Herensingel en Maresingel aan de zuidzijde en de Haarlemmertrekvaart en het Stadspolderpad aan de westzijde. Aan de zuidzijde van het plangebied volgt de plangrens de Herensingel en Maresingel. De oevers en het water maken hier geen onderdeel uit van het plangebied. Deze behoren tot singelstructuur van de binnenstad.



Plangebied Leiden Noord

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Er is op het ogenblik in Leiden Noord een aantal bestemmingsplannen van kracht. Een schematisch overzicht is hieronder weergegeven.

Naam BESTEMINGS-PLAN	Vaststelling raad	Goedkeuring GS	Nummer
Noord	04/11/1957	11/08/1958	268/1
Noord Vlb	18/06/1962	24/10/1962	237
Uitbreidingsplan Leiden Groenoord	21/12/1959	09/01/1961	296
Groenoord	09/11/1981	22/02/1983	B 19743/1
Groenoord herziening	01/11/1982	05/11/1985	B 24933/1
De Kooi	28/08/1978	16/10/1979	B 25570/01
De Kooi herziening	12/10/1981	30/11/1982	B 25486/1
Noorderkwartier	18/12/1978	29/01/1980	B 19208/1
Noorderkwartier her-ziening	23/08/1982	18/10/1983	B 23788/1
de Hallen	15/12/1980	25/11/1981	B 25389/1
Zijloever	03/07/1989	19/12/1989	123273
Hoek Kooilaan/ Willem de Zwijgerlaan	29/06/1993	12/10/1993	75192
Noorderkring	12/09/1995	16/01/1996	111599

DEEL 2 - BESCHRIJVING EN ANALYSE

2. GESCHIEDENIS

2.1 Leiden

De ontwikkelingsgeschiedenis van de stad Leiden wordt gekenmerkt door een aantal verschillende groeiperioden. Grofweg zijn deze perioden onder te verdelen in de groei en ontwikkeling van de middeleeuwse stadskern, de ontwikkeling rond de binnenstad tot aan 1940 en de ontwikkeling van de stadswijken in de naoorlogse periode.

Middeleeuwen: groei van de historische stadskern

Leiden is ontstaan in en rond de tegenwoordige Oudhollandse binnenstad. Het grachtenstelsel en de groene Singel rond de oude binnenstad zijn nog steeds bepalende structuren in de stadsplattegrond. Zij ontstonden reeds in de middeleeuwen en de zeventiende eeuw. Het stadsdeel wordt gekenmerkt door smalle straten met cultuurhistorisch waardevolle panden, een sterke menging van functies en enkele historische invalswegen.

Vooroorlogse periode: schil rond het centrum

Door ruimtegebrek binnen de Middeleeuwse stadsstructuren breidde de stad zich uit met een aantal kleine wijken. Door de ligging nabij de oude binnenstad en het centrum kon men profiteren van de voorzieningen aldaar. De wijken zijn onderling gescheiden door de invalswegen naar het centrum en door de verschillende bouwperiodes hebben ze veelal een voor de wijk of buurt typerend straatbeeld. Grootschalige infrastructurele lijnen, zoals spoorlijnen en kanalen, vormen veelal de begrenzing van de vooroorlogse schil. Leiden Noord is een wijk waarin deze kenmerken terug te vinden zijn.

Naoorlogse periode: stadswijken

De periode na de Tweede Wereldoorlog wordt gekenmerkt door een sterke bevolkingsgroei en wederopbouw. Dit heeft geleid tot de ontwikkeling van grootschalige woongebieden rond de vooroorlogse schil. Het zijn sterk planmatig en vaak grootschalig ontwikkelde wijken, die vanwege de toenemende afstand tot het centrum over een geheel eigen voorzieningenpakket beschikken. De ligging van grootschalige infrastructuur en de begrenzing van de verschillende polders zijn bepalend geweest voor de ligging en omvang van de wijken. Ook uit deze periode zijn enkele kenmerken in Leiden Noord terug te vinden. Het gaat bijvoorbeeld om de flats in de omgeving van de Willem de Zwijgerlaan

Vandaag de dag is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Leiden stedelijk gebied en maakt de stad samen met omliggende gemeenten deel uit van de Leidse Regio.

2.2 Leiden Noord

Het plangebied grenst ten noordoosten aan het beschermd stadsgezicht 'Leiden binnen de Singels'. Het gebied ligt buiten de 17^e eeuwse singels. Buiten de stadswal begon de middel-eeuwse polderverkaveling. De bebouwing was tot begin 19^e eeuw grotendeels beperkt tot de oevers van de Mare. Buiten de singels lagen in dit deel van de stad vooral groentekwekerijen en blekerijen. Een blekerij is een inrichting waar wasgoed op gras gelegd werd en waarbij de zuurstof, die door de groei van het gras vrijkomt, ervoor zorgt dat het achtergebleven vuil in het goed wordt geoxideerd. Een enkel perceel was ingericht als tuin met daarin een klein tuinhuis. De blekerijen, waar zijn later voor een deel omgevormd tot stomerijen.

In het gebied zijn nog een paar prestedelijke structuren herkenbaar. Aan de westgrens ligt de Mare, een gekanaliseerde, maar van oorsprong natuurlijke rivier die zuidelijk van het plan uitmondt in de Rijn. De Mare diende vanaf de 17^e eeuw als trekvaart naar Haarlem. De Haarlemmerweg is aangelegd als het bijbehorende jaagpad, waarover de paarden liepen die de boten trokken. Eveneens herkenbaar is de loop van de Vuilsloot die in 1609 werd aangelegd om het wegpompen van afvalwater van de textielindustrie in de binnenstad mogelijk te maken zonder de stadspolder te verontreinigen. Met de aanleg van de vaart ten oosten van de wijk Nieuw Leyden, is de zuidelijke helft van de Vuilsloot bij benadering gereconstrueerd. Het gebied was tot begin 20^e eeuw nog voorzien van de middeleeuwse strokenverkaveling die bijna exact noord-zuid was aangelegd. Deze verkaveling is nu nog terug te vinden in de ligging van de Lusthoflaan en de Os en Paardenlaan.

De belangrijkste elementen uit de ontstaansgeschiedenis van Leiden Noord zijn grofweg onder te verdelen in een vooroorlogse en naoorlogse periode. Globaal historisch bekeken is het plangebied in stroken ontwikkeld waarbij men begonnen is bij de Singels aan de zuidkant. De ruimtedruk vanuit Leiden op het gebied zorgde ervoor dat er zowel in 1896 als in 1920 een gebiedsuitbreiding nodig was waarbij de grenzen van 1920, de Slaagh- of Stinksloot aan de noordzijde en De Zijl aan de oostzijde, overeenkomen met de huidige grenzen van het plangebied.

Vooroorlogse periode: de Woningwet van 1901

In de 19^e eeuw ontstond langs de Maresingel en Herensingel onregelmatig aangelegde woonbebouwing die voor een deel ook langs de dwarsstraten als de Herenlaan (huidige Julianastraat) en de Prinsenstraat werd doorgezet. De bebouwing langs de singel lag direct aan de singelsloot, wat het lage vloerniveau van een deel van de huidige bebouwing verklaart. In de loop van de jaren rond 1900 werden verdere aangrenzende straten als de Willemsstraat en de Koningsstraat door ontwikkelaars volgebouwd.

Een belangrijke structuur uit 1912 was de spoorlijn Leiden – Hoofddorp. Deze lijn had een kopstation ter plaatse waar nu de Kooilaan aansluit op de Herensingel. De loop en de breedte van de Kooilaan worden verklaard door de vroegere loop van de spoorlijn en het rangeerterrein bij het station. Eén spoor liep verder langs de singel richting Zijlpoort. Het stootblok van dat industrieltje is nu nog aanwezig. De lijn had ook een aftakking naar de lijn Leiden – Haarlem. Daarop sloot ook een lijntje aan dat langs de oostzijde van het slachthuis eindigde bij de gasfabriek aan de Langegracht en diende voor de aanvoer van steenkool.

De Haarlemmertrekvaart en de Lage Rijn dijk zijn aan het eind van de 19e eeuw al bebouwd. Vanaf 1896 echter begint op grotere schaal de bouw van woningen in Leiden Noord. Dit ge-

beurde met name in Groenoord, Noorderkwartier en De Kooi. Prioriteit lag meer bij goedkoop bouwen voor de armen. In het Noorderkwartier en De Kooi zijn corporaties destijds bepalend geweest voor de bebouwing. De Woningwet van 1901 is hierbij van belang. Deze wet maakte naast minimum bouw- en bewoningseisen, overheidssteun voor de bouw van arbeiderswoningen mogelijk.

In de periode tussen 1905 en 1920 kwamen honderden particuliere woningen gereed. In de aanleg en bebouwing van De Kooi hebben veel nieuwe denkbeelden over huisvesting en ruimtelijke ordening, zoals die begin vorige eeuw zijn ontwikkeld, hun praktische toepassing gevonden. Het ging hierbij niet alleen om woningen maar ook om de voorzieningen. Brede straten met groen en een centraal park. Ruime woningen met kleurrijke pannendaken in een originele en afwisselende architectuur. In het Noorderkwartier is de bebouwing rommeliger en veel minder vooruitstrevend dan in De Kooi.

Vanwege de recessie en de Tweede Wereldoorlog vonden er vanaf halverwege de jaren '20 tot ongeveer 1950 geen noemenswaardige uitbreidingen van de wijken plaats.

Naoorlogse periode: wederopbouw en stadsvernieuwing

Na 1945 is Leiden in hoog tempo uitgebreid met forse nieuwbouwwijken. Ook aan de noordzijde van de stad is een deel daarvan gerealiseerd in de voor die tijd typerende stedenbouwkundige opzet. Ten noorden van de Willem de Zwijgerlaan, zoals in de Juliana van Stolberg-hof en Van Riebeeckhof valt de stempelstructuur op. Ook de, oorspronkelijk, ruime groenvoorzieningen tussen de appartementengebouwen zijn een belangrijke kwaliteit van deze structuren.

Tussen 1950 en 1954 wordt de Bernhardkade afgebouwd en wordt de oude grenslijn – de Ringkade – overgestoken. Er worden veel duplexwoningen ontwikkeld (omgeving Julianakade) en het voorzieningenniveau wordt uitgebreid met winkels aan de Beatrixstraat en het Kooiplein. De na-oorlogse nieuwbouw wordt eind jaren '50 afgerond met De Hoven en de ontwikkeling van het Noorderpark met sportvelden en volkstuinen. Vervolgens is dwars door het gebied de Willem de Zwijgerlaan aangelegd.

Begin jaren '60 wordt de De Kooi tot de Willem de Zwijgerlaan uitgebreid en is de wijk in feite af. In 1968 worden de Groenoordhallen gebouwd.

De jaren '70 kenmerken zich door omvangrijke renovatieprojecten. Woningen worden opgeknapt maar er gaan ook volledige huizenblokken tegen de vlakte. Leiden Noord geldt als een achterstandswijk van een industriestad waarin de werkgelegenheid in de industriële sector steeds meer verdwijnt. Dit heeft een hoog percentage lage inkomens, werkloosheid en sociale ontwrichting tot gevolg. Ook in het begin van de jaren '80 wordt in delen van het Noorderkwartier en De Kooi vervangende nieuwbouw gerealiseerd.

De ontwikkelingen in de jaren '90 worden gekenmerkt door de beleidswijziging waarin de traditionele stadsvernieuwing plaats maakt voor integrale stedelijke vernieuwing met aandacht voor fysieke, economische en sociale vraagstukken. In Leiden Noord wordt in deze periode over een groot deel de oever van De Zijl ontwikkeld. Verschillende vormen van nieuwbouw zijn onder meer te vinden bij het Steneveltpark en de Scheepswerf.



Zicht op de oever van De Zijl

De huidige ontwikkelingen (speerpunten) die in Leiden Noord zijn voorzien zijn een vervolg van deze integrale stedelijke vernieuwing en maken onderdeel uit van het Grotestedenbeleid van het rijk.

Historische gebouwen en complexen

Van de prestedelijke bebouwing is in **Maresingel 74** (gemeentelijk monument) nog een tuinhuis herkenbaar. Ook **Haarlemmerweg 7** (beeldbepalend pand) heeft een soortgelijke driezijdig uitgebouwde kamer langs de Mare. De schoorsteen van de voormalige stomerij **De Arend** (1932) is een verwijzing naar de van oudsher aanwezige blekerijen. Tot voor een aantal jaren telde Leiden nog meerdere stomerijen langs de singels. Deze schoorsteen is een van de laatste tastbare resten daarvan. In 1903 is het belangrijke complex van de gemeentelijk **Openbaar Slachthuis** aan de Maresingel/Pasteurstraat geopend. Delen ervan zijn inmiddels afgebroken maar de directeursvilla, de paardenslachthal, het administratiegebouw, het stalgebouw en de toegangspoort zijn bewaard en gemeentelijk monument. Het verlande mesthaven-tje is bij de herontwikkeling van het gebied opnieuw uitgegraven. Oorspronkelijk vormde dit complex een door muren afgeschermd, naar binnen gerichte enclave in de wijk. Met de herontwikkeling van het gebied is dit grotendeels ongedaan gemaakt. In dezelfde periode gebouwd en eveneens een bijzondere plek in de wijk is het **Catharina Maartendochtershof**. Dit betreft een voor Leiden uniek geval waarbij een 17^e eeuwse hofje naar een locatie buiten de singels is verplaatst. Bij de aanleg van de Korevaarstraat moest het oorspronkelijke hofje wijken. In 1908 werd het huidige hofje gebouwd als vervanging van het oude complex.

Bij de grootschalige uitbreidingen in de jaren 20 en 30 is ook een aantal beeldbepalende grotere gebouwen verzeen. Belangrijk voor het aanzien van de hele wijk is de kerk **O.L.V. Tenhemelopneming en St. Josef** met pastorie (beide rijksmonument) aan de Herensingel. Deze in 1925 gewijde kerk van architectenbureau Van der Laan is met de 51m. hoge toren en het hoge zadeldak het kenteken van de buurt. Minder beeldbepalend maar sociaalhistorisch eveneens belangrijk is de in 1934 gebouwde **Kooikapel**. Met de stadsuitbreidingen van voor 1940 werd de wijk ook voorzien van een aantal scholen. Daarvan is de **H.Hartschool** uit 1924

(huidige Singelschool) aan de Herensingel, eveneens gebouwd door bureau Van der Laan, een goed voorbeeld.

3. BEVOLKINGSOPBOUW EN ANDERE DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een typering van Leiden Noord gegeven aan de hand van een aantal demografische gegevens over bevolkingsopbouw, huishoudensamenstelling en inkomen.

3.2 Bevolkingsopbouw

Deze paragraaf gaat in op de leeftijdsopbouw en de etnische samenstelling van Leiden Noord (Bron: Statistisch Jaarboek Leiden 2005, gemeente Leiden).

De onderstaande grafiek geeft een beeld van de inwoners van Leiden en Leiden Noord, naar leeftijdscategorie, in percentages op 1 januari 2005.

Leeftijdsopbouw

	Leiden	Leiden Noord
% 0-4 jaar	6	6
% 5-19 jaar	16	15
% 20-24 jaar	10	9
% 25-49 jaar	41	43
% 50-64 jaar	16	15
% < 65 jaar	11	12

Volgens het Statistisch Jaarboek Leiden 2005 heeft Leiden Noord 13.260 inwoners en de stad Leiden 118.598 inwoners.

Opvallend is dat de leeftijdsopbouw binnen Leiden Noord vrijwel gelijk is met die van de gehele stad.

Etniciteit

	Leiden	Leiden Noord
% autochtoon	74,2	68
% westers *)	11,6	8
% Marokkaans	4,1	11,4
% Turks	1,9	4,4
% Surinaams/ Antilliaans	2,9	2,7
% overig	5,3	8

*) Westers: Noordwest Europa, Noord-Amerika, Australië, Nieuw Zeeland, Japan, Indonesië en Israël.

(Bron: Statistisch Jaarboek Leiden 2005, gemeente Leiden)

In vergelijking met Leiden valt met name het percentageverschil van mensen van Marokkaanse/ Turkse afkomst op. Dit ligt in Leiden Noord aanzienlijk hoger.

Binnen Leiden Noord kent Groenord duidelijk de minst allochtone bevolking.

3.3 Huishoudensamenstelling

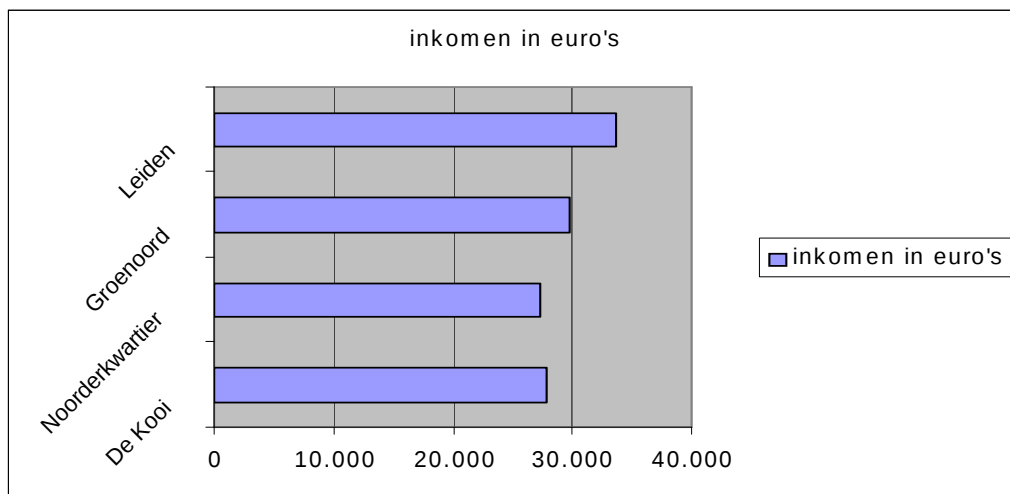
De onderstaande tabel geeft een schematische weergave van de huishoudensamenstelling in Leiden Noord t.o.v. van de stad Leiden (Bron: Statistisch Jaarboek Leiden 2005, gemeente Leiden).

	Leiden	Leiden Noord
% éénpersoons	36,2	37,2
% paar zonder kinderen	16,7	24
% paar met kinderen	19,1	20
% éénoudergezinnen	6	7
% overig	22	22,7

- Een mogelijk logisch vervolg op de overeenkomstige leeftijdsopbouw tussen Leiden Noord en Leiden is zichtbaar in de huishoudensamenstelling. Ook hier zijn nauwelijks grote verschillen zichtbaar.
- Leiden Noord telt een iets hoger percentage éénoudergezinnen.

3.4 Inkomen

De volgende grafiek geeft een beeld van het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger van Leiden Noord. De gegevens zijn bovendien uitgesplitst naar de verschillende buurten. (Groenord, Noorderkwartier, De Kooi). Bron: Kerncijfers Leiden 2003, BOA gemeente Leiden.



- De bovenstaande tabel maakt duidelijk dat het inkomen per inkomensontvanger achterblijft ten opzichte van de stad Leiden. Dit geldt met name voor de buurten De Kooi en het Noorderkwartier.

- Tevens wordt duidelijk dat het inkomen per hoofd van de bevolking in Groenord hoger ligt dan in het Noorderkwartier en De Kooi.

Conclusies

- Leeftijdsopbouw en opbouw van de huishoudens vertonen geen grote onderlinge verschillen tussen Leiden Noord en Leiden.
- Het inkomen per hoofd van de bevolking ligt met name voor De Kooi en het Noorderkwartier lager t.o.v. de gehele stad.
- In vergelijking met Leiden kent Leiden Noord een zichtbaar hoger percentage mensen van allochtone (Marokkaans/ Turks) afkomst.

4. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK EN STRUCTUUR

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk zal ingaan op de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied. De hoofdstukken 4, 5, 6, 7, 8 en 9 vormen tezamen met het beleid de verantwoording voor de geformuleerde uitgangspunten in deel 4. Achtereenvolgens komt in dit hoofdstuk een analyse aan bod m.b.t.:

- oriëntatie, herkenning en identiteit
- ruimtelijke structuur van de buurten/ zones
- water en groenstructuur
- verkeer en infrastructuur
- monumenten en archeologie

Met de uitvoering van de speerpuntprojecten Nieuw Leyden, Groenordhallen e.o. en het Kooiplein e.o. verandert op een aantal plekken de huidige ruimtelijke karakteristiek aanzienlijk. Deze veranderingen worden beschreven in hoofdstuk 9.

4.2 Oriëntatie, herkenning en identiteit

Een heldere en samenhangende opbouw van een wijk draagt er toe bij dat men zich goed kan oriënteren en zich een ruimtelijke voorstelling van de wijk kan maken. Deze opbouw kan worden omschreven in een structuurbeeld. Structuur kan worden gedefinieerd als het geheel van te onderscheiden delen en elementen waartussen een waarneembare samenhang bestaat.

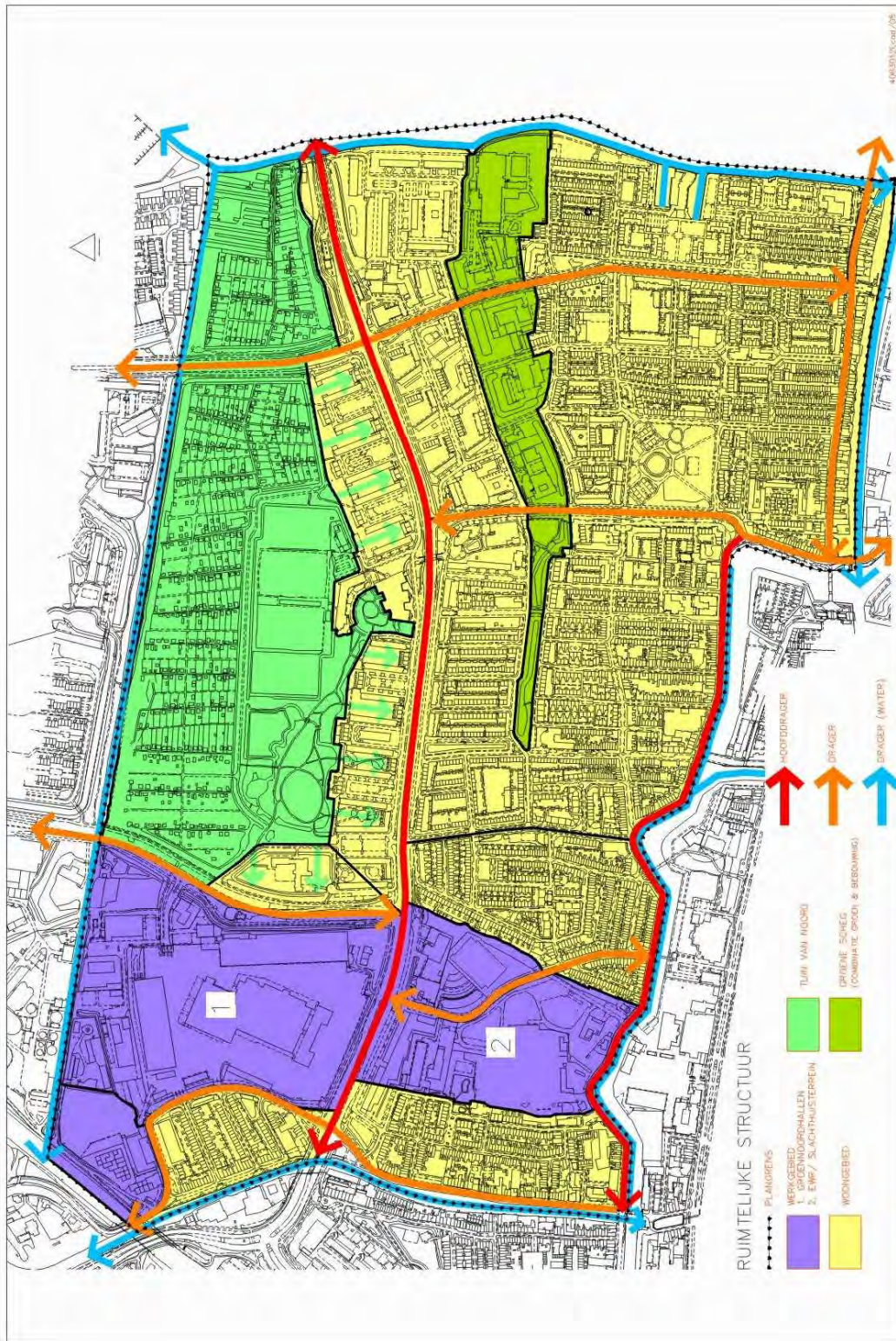
Aan een duidelijke ruimtelijke structuur dragen bij:

herkenbare dragers
structurerende zones
accenten/ oriëntatiepunten
randen

Herkenbare dragers

De belangrijkste dragers van de huidige structuur zijn in oostwest richting de Slaaghsloot, de Willem de Zwijgerlaan en de Maresingel/ Herensingel. Tussen deze laatste twee dragers ligt het grootste deel van de bebouwing van Leiden Noord. In noordzuid richting vormen De Zijl, de IJsselmeerlaan/ Sumatrastraat en de Haarlemmerweg de belangrijkste dragers. Het water van De Zijl, de Maresingel en Herensingel, de Oude Rijn, de Slaaghsloot en de Haarlemmer-trekvaart begrenzen Leiden Noord ruimtelijk, waarmee de wijk volledig door water is omgeven. De Willem de Zwijgerlaan en de IJsselmeerlaan/ Sumatrastraat doorkruisen Leiden Noord over de gehele breedte en lengte. Daarnaast lopen in noordzuid richting de Kooilaan, de Gooimeerlaan en Koningsstraat, waarvan de laatste twee niet op elkaar aansluiten door een verspringing ter hoogte van de Willem de Zwijgerlaan.

Vanwege de brede doorsnijdingen van de dragers zijn deze lijnelementen bepalend voor de structuur binnen het totale gebied. Door de hoge verkeersintensiteit vormt de Willem



de Zwijgerlaan een moeilijk te doorkruisen barrière tussen het noordelijk en zuidelijk deel van Leiden Noord.

Structurende zones

In Leiden Noord zijn enkele gebieden te onderscheiden die zich ruimtelijk als afzonderlijke zone kenmerken. Op de kaart op pagina 24 zijn deze weergegeven. Door de omvang van de zones en de eenheid binnen een dergelijke zone zijn deze entiteiten bepalend voor de structuur en karakteristiek van de wijk. Een aantal van deze gebieden maakt onderdeel uit van de ontwikkelingen in het kader van de speerpunten, zoals in hoofdstuk 9 wordt beschreven. Het gaat onder meer om de (voormalige) werkgebieden Groenordhallen en EWR/ Slachthuisterrein en groengebied de Tuin van Noord. Het streven is namelijk om de samenhang van deze afzonderlijke zones te versterken.

Woonbuurten

Het grootste deel van de wijk Leiden Noord bestaat uit de woonbuurten Groenord, Noorderkwartier en De Kooi. Deze buurten vormen een dicht bebouwd en grotendeels aaneengesloten zone. Deze zone bestaat hoofdzakelijk uit vooroorlogse bebouwing die zich kenmerkt door gesloten bouwblokken. Alleen ten noorden van de Willem de Zwijgerlaan (met uitzondering van Groenord Noord) en ten noorden van de Surinamestraat/ Paramaribostraat heeft de bebouwing een structuur van open bouwblokken. Dit betreft de naoorlogse bebouwing die grotendeels bestaat uit gestapelde woningen.

Tuin van Noord

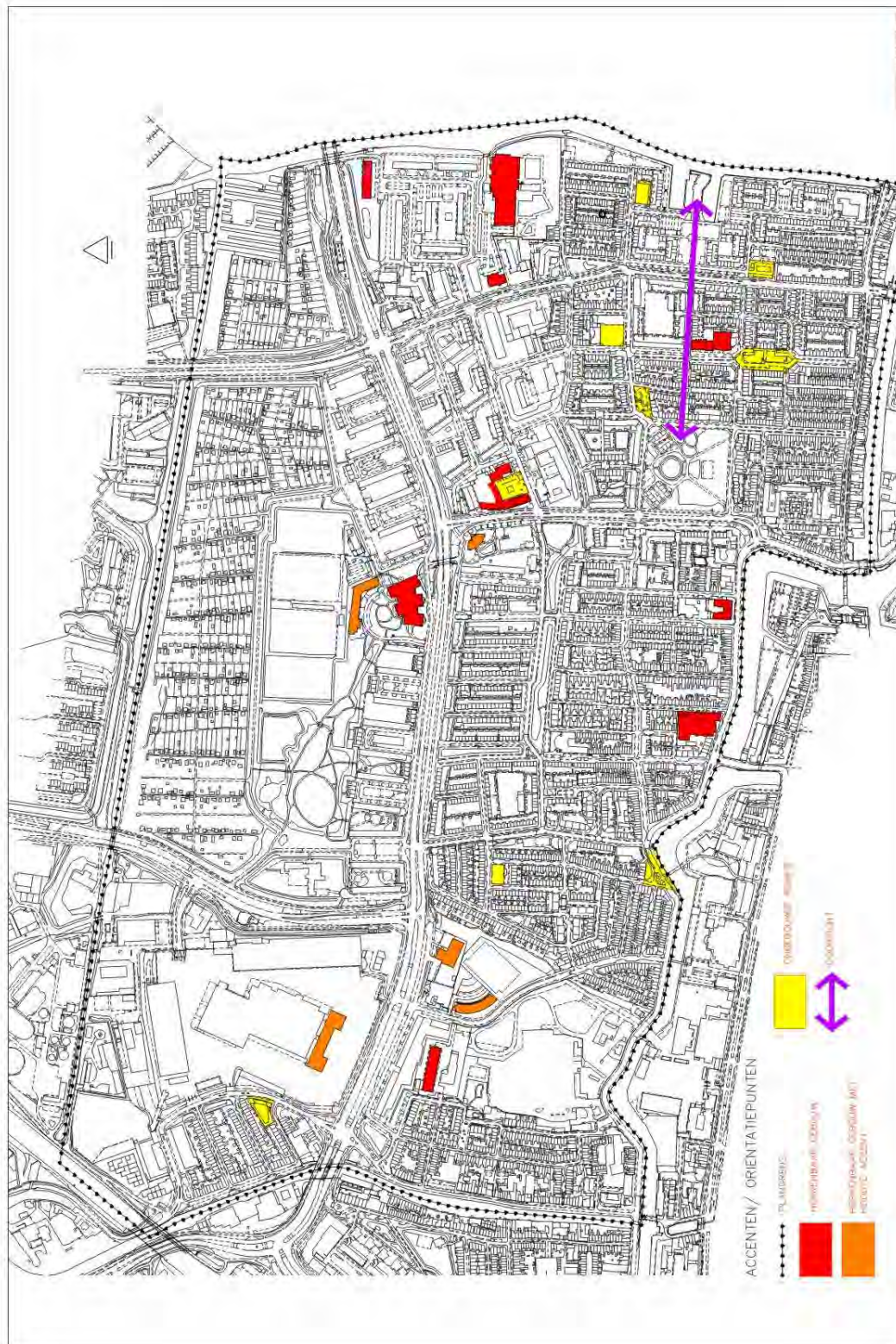
Aan de Noordzijde van Leiden Noord ligt de Tuin van Noord. Dit gebied dat bestaat uit volkstuinen, het Noorderpark en een sportpark (Sportpark Noord). Het gebied kenmerkt zich als één groot groen en open recreatiegebied, waaraan De Hoven ten noorden van de Willem de Zwijgerlaan grenzen. De bebouwing die binnen het gebied voorkomt is kleinschalig van aard en heeft een open bebouwingsstructuur. De grootste concentratie bebouwing bevindt zich binnen het volkstuinencomplex. De Tuin van Noord wordt als het ware van het plangebied afgesneden door de Willem de Zwijgerlaan.

Voormalig EWR/ Slachthuisterrein en Groenordhallenterrein

In het westen van Leiden Noord liggen direct in elkaars verlengde het voormalig EWR/ Slachthuisterrein en het terrein van de Groenordhallen (inclusief bedrijventerrein de Hallen). Beide terreinen kenmerken zich door grootschalige bebouwing in een ruime setting met een bedrijfsmatig karakter en uitstraling. De terreinen zijn met hekken van de openbare ruimte afgesloten en hebben daardoor een ontoegankelijk karakter. Deze zone doorsnijdt het woongebied, waardoor de woonbebouwing aan de westkant afgezonderd is van de rest van Leiden Noord.

Het EWR/ Slachthuisterrein is niet meer in gebruik als werkterrein. Hier wordt de woonwijk Nieuw Leyden ontwikkeld.

Kenmerkend voor het Groenordhallenterrein is het hallencomplex en de kantoortoren Groenordplaza.



De Groene Scheg

Vanuit het midden van de wijk loopt door het woongebied van De Kooi en het Noorderkwartier een groene scheg naar het oosten, die zich daar verbreedt. Deze groene zone loopt van de Bernhardkade tot het zwembad 'De Zijl'. In de Groene Scheg ligt diverse losse bebouwing te midden van het groen. De eenheid binnen de zone zit in het groen als continue en verbindende factor.

Accenten/ oriëntatiepunten

Binnen de structuur van Leiden Noord bevinden zich diverse hoogteaccenten, die allen aan, of in de directe nabijheid van de Willem de Zwijgerlaan zijn gesitueerd. Naast hoogteaccenten heeft de wijk een aantal gebouwen die in omvang, situering of vormgeving onderscheidend zijn en zodoende oriëntatiepunten vormen.

Leiden Noord kent binnen het woongebied diverse kleine onbebouwde ruimtes, die een onderbreking vormen van de bebouwingsstructuur. Van het Kooipark naar de Scheepswerf loopt een belangrijke zichtas die via diverse onderdoorgangen alle tussenliggende bouwblokken doorkruist. Hierdoor ontstaat een reeks van poorten in het verlengde van de Ambonstraat die een doorzicht bieden. Al deze elementen dragen bij tot de oriëntatie binnen de wijk.

Randen (van de bebouwde zone)

De bebouwde zone binnen Leiden Noord wordt grotendeels door water begrensd. Alleen De Hoven grenzen aan de Tuin van Noord. Daarmee zijn drie blauwe randen en een groene rand te onderscheiden. In de blauwe randen is een onderscheid te maken.

Herensingel en Maresingel

De rand aan de Herensingel en Maresingel heeft een statig karakter. Dit heeft te maken met de bredere afmeting van het water en de openbare ruimte rondom (oftewel een grotere afstand tot de bebouwing aan de overzijde) en de forse bomen aan de kade. De verkeersintensiteit op deze weg is hoger dan op de Haarlemmerweg.



Maresingel

Haarlemmerweg

De rand aan de Haarlemmerweg heeft een rustig besloten en kleinschalig karakter. Dit vanwege de relatief smalle doorsnede van de Haarlemmertrekvaart, de afmeting van de openbare ruimte rondom en de lage verkeersintensiteit op het water en de weg (woonstraatkarakter). Het water wordt alleen voor kleine vaartuigen gebruikt.

De Zijl

De rand aan De Zijl heeft een sportief, recreatief en levendig karakter. Dit heeft te maken met de activiteit op het water. De Zijl is een brede watergang waarover veel verkeer plaats vindt. De situering van het zwembad aan deze rand alsmede het recreatieve groen dat hier is aangelegd zorgen voor een sportief, recreatief karakter.

De Hoven

Door de situering van de bebouwing binnen De Hoven wordt het groene karakter van de rand buiten de bebouwde zone van de buurt gehouden. Het groen loopt weliswaar door tot in de Hoven, maar dit gebeurt alleen aan de achterzijde van de bebouwing, terwijl de doorkijk naar het groen wordt afgeschermd door de aan de Willem de Zwijgerlaan gesitueerde bebouwing. Doordat alleen achterkanten aan dit groen gesitueerd zijn is er weinig sociale controle mogelijk.

Conclusies

Leiden Noord heeft een heldere structuur met kenmerkende dragers en een aantal structurende zones. De structurerende zones van het voormalig EWR/ Slachthuisterrein, het Groenoordhallenterrein en de Tuin van Noord liggen echter geïsoleerd in het plangebied. Met de ontwikkeling van deze gebieden (zie hoofdstuk 9) wordt de geïsoleerde ligging opgeheven. De bebouwde zone heeft een kenmerkende gridstructuur (een structuur met loodrecht op elkaar staande straten) met grotendeels gesloten bouwblokken. Diverse hoogteaccenten bevinden zich aan of in de directe nabijheid van de Willem de Zwijgerlaan. Daarnaast zijn er diverse oriëntatiepunten binnen de structuur van Leiden Noord.

4.3 Ruimtelijke structuur van de buurten/ zones

Leiden Noord is opgebouwd uit 3 hoofdgebieden: de buurten Groenoord, Noorderkwartier, De Kooi. Daarbinnen zijn 8 deelgebieden te onderscheiden die kort worden omschreven. De ligging van deze gebieden en de nummerv verwijzing is af te lezen op de kaart op pagina 28.

Bij de deelgebiedsindeling is onderscheid gemaakt tussen de vooroorlogse en naoorlogse bebouwingsstructuur. De vooroorlogse bebouwingsstructuur bestaat hoofdzakelijk uit gesloten bouwblokken met laagbouw (1-3 lagen met kap), terwijl de naoorlogse bebouwingsstructuur zich kenmerkt door open bouwblokken met hoofdzakelijk gestapelde bouw (gemiddeld 3-6 bouwlagen). Aan de Willem de Zwijgerlaan komt de hoogste bebouwing voor. Binnen de vooroorlogse gebieden heeft op enkele plekken herstructurering plaats gevonden. De gesloten bouwblokstructuur is daarbij echter overleefd gebleven.

Groenoord

Groenoord is het westelijk deel van het plangebied en is onder te verdelen in twee deelgebieden. Deel één (1) wordt doorsneden door de Willem de Zwijgerlaan en bestaat uit het gebied tussen de Haarlemmerweg en Floris Versterlaan en het gebied tussen de Haarlemmerweg en het voormalig EWR/ Slachthuisterrein.

Ten noorden van de Willem de Zwijgerlaan staan de vrijwel gesloten bouwblokken haaks op de Haarlemmerweg, terwijl de gesloten bouwblokken ten zuiden van de Willem de Zwijgerlaan

hoofdzakelijk parallel aan de Haarlemmerweg liggen. De panden binnen dit deelgebied variëren in eenheden van hoogte en bouwstijl. Langs de Haarlemmerweg doet zich deze variatie zelfs pandsgewijs voor.



Woonstraat in Groenord

Het tweede deel (2) binnen Groenord bestaat uit het terrein van de Groenordhallen, bedrijventerrein de Hallen en het voormalig EWR/ Slachthuisterrein. De inrichting van de terreinen bestaat uit losse bebouwing in de ruimte waarvan de afmetingen uiteen lopen. Door deze afwijkende structuur zorgt dit gebied voor een onderbreking van de kleinschalig verkavelde bouwblokstructuur binnen Leiden Noord. De terreinen zijn nauwelijks toegankelijk.

Beide terrein worden grootschalig herontwikkeld met onder meer woningbouw (zie hoofdstuk 9) en gaan onderdeel uitmaken van de stedenbouwkundige en functionele structuur van Leiden Noord.

Noorderkwartier

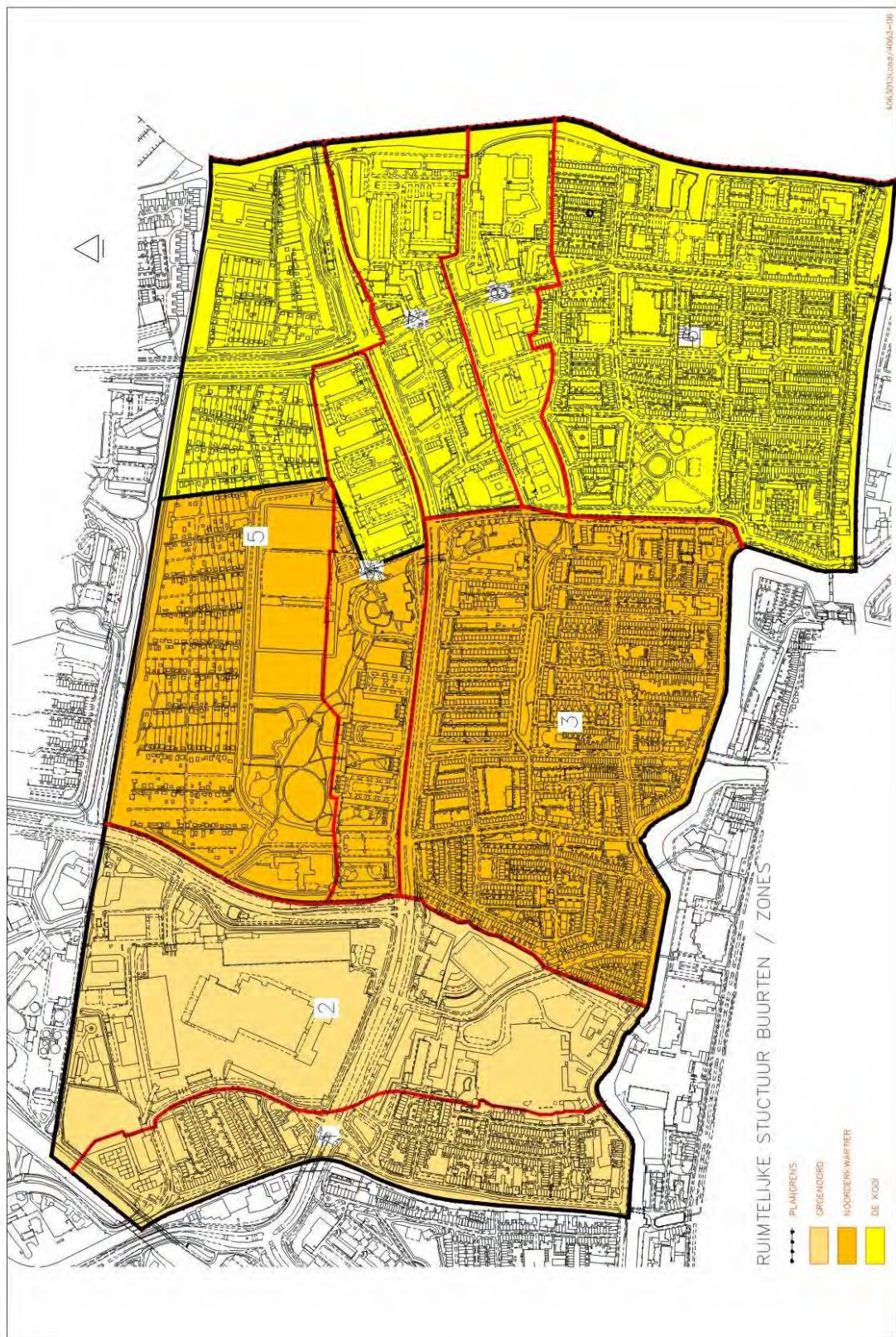
Vooroorlogs (hoofdzakelijk)

Het Noorderkwartier bestaat ten zuiden van de Willem de Zwijgerlaan (3) uit gesloten bouwblokken, die in verschillende perioden zijn gerealiseerd. Het zuidelijk deel dateert hoofdzakelijk uit het begin van de 20^e eeuw, met smalle straten. Enkele bouwblokken zijn hier in de jaren tachtig opnieuw ingericht. Aan de westkant heeft de buurt een gebogen stratenpatroon, terwijl de oostkant meer rechtlijnig is opgebouwd.

Niet overal zijn de bouwblokken gesloten. Op een aantal plaatsen in het Noorderkwartier zijn openingen in de gesloten structuur. Deze gronden zijn vaak onbebouwd en onaantrekkelijk in de openbare ruimte. In sommige gevallen trekken deze plekken ook overlast aan. In het bestemmingsplan zijn in hoofdstuk 9 ontwikkelingen opgenomen om deze plekken te verdichten.

Een deel van de woningen aan de westkant dateert van rond de jaren '30, waarvan de woningen aan de Van Hogendorpstraat bouwkundig in slechte staat waren en reeds zijn gesloopt. De omgeving van de Van Hogendorpstraat maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van Nieuw Leyden.

Aan de noordkant van het Noorderkwartier bestaat de bebouwing uit identieke blokken uit de jaren '50. Aan de oostkant van het Noorderkwartier bevindt zich bebouwing uit eind jaren '70, begin jaren '80. Deze bouwblokken worden onderbroken door smalle watergangen en kennen bebouwing van wisselende afmeting (variatie in korrelgrootte). Tussen de Marnixstraat en de Julianakade heeft het bouwblok een dusdanig grote binnenruimte dat hier een speeltuin in is gerealiseerd.



Een deel van de bestaande bebouwing in het plangebied blijft gehandhaafd. Dit geldt onder meer voor de (toekomstige) monumenten aan de Maresingel, het complex van Sleutels Zijl en Vliet rondom de Molenstraat en het appartementencomplex tussen de Koningstraat en de Willem de Zwijgerlaan.

Naoorlogs

Ten noorden van de Willem de Zwijgerlaan liggen De Hoven (4), waarvan het westelijk deel bij het Noorderkwartier hoort en het oostelijk deel bij De Kooi. De Hoven bestaan uit gestapelde bouw rondom een hoofdzakelijk groen ingericht middengebiet (hof). Ten noorden van De Hoven ligt de Tuin van Noord; een groen gebied (5) dat bestaat uit het Noorderpark, Sportpark Noord en een groot volkstuinencomplex.



Woonstraat Noorderkwartier



Noorderkwartier, gestapelde bouw in De Hoven

De Kooi

Vooroorlogs

In 1915 werd in de Kooi begonnen met de eerste grootschalige aanleg van sociale woningbouw buiten de singels in Leiden. Onderbroken door de Ie wereldoorlog werd de bouw voortgezet vanaf 1919. Centraal in deze ontwikkeling werd het Kooipark aangelegd. Het park werd in 1912 gepland. Hoewel de uiteindelijke aanleg tot 1920 moest wachten, was het de eerste stedenbouwkundig geplande groenvoorziening buiten de singels. De bouw van de Kooi is voortgezet tot aan WO II. De architectonische kwaliteit van de bebouwing is deels hoog. Bekende Leidse architecten als Jesse en Burman hebben belangrijke delen van de wijk ontworpen.

Een andere belangrijke ontwikkeling voor het plangebied was de vaststelling van het Uitbreidingsplan 1933. Hoewel dit ambitieuze plan maar voor een deel is uitgevoerd is een aantal belangrijke groen-blauwe structuren als de Bernhardkade en de Julianakade hierop gebaseerd. Ook bij de Surinamestraat als brede stedelijke as is dit het geval.

Een groot deel van De Kooi (6) bestaat uit een regelmatige blokverkeveling met woningen. Het betreft langgerekte gesloten bouwblokken die hoofdzakelijk noordzuid gericht (verkeveld) zijn. Aan de oostkant van De Kooi is het gebied rond de Scheepswerf en het Steneveltpark geherstructureerd. Aan het Steneveltpark zelf en aan de Scheepswerf is de nieuwbouw hoger dan de rest. Centraal binnen dit deelgebied is er een grote hoeveelheid onbebouwde ruimte. Bij de Ambonstraat en Van der Duynstraat is de afmeting van het bouwblok zodanig groot dat het binnenterrein als grote speeltuin is ingericht. De bebouwing aan de Lage Rijndijk is een

historisch lint dat zich kenmerkt door het individuele karakter van de panden en de continue wisseling in bouwhoogte.

Net als in Groenord komen ook in De Kooi plaatsen voor waar de ruimtelijke structuur onderbroken wordt door gronden die onbebouwd zijn of braak liggen.

Naoorlogs

Het oostelijk deel van De Hoven (3) hoort bij De Kooi en bestaat uit hogere bouwblokken en een andere bouwstijl (van latere datum) dan het westelijk deel. Ten noorden van De Hoven ligt binnen De Kooi ook een groot deel van het volkstuintencomplex (4) en een jachthaven. Het volkstuintencomplex wordt doorsneden door de IJsselmeerlaan.

Ook ten zuiden van de Willem de Zwijgerlaan (7) bevinden zich naoorlogse gestapelde bebouwing met een repeterende open structuur, waarvan de tussenliggende ruimte groen is ingevuld. Door de grote onderlinge afstand tussen de bouwstroken is de afmeting van deze open(bare) ruimte groot.

Kenmerkend voor deze hoogbouw in dit deel van De Kooi (met name de bebouwing ten noorden van Paramaribostraat en rond de Suriname- en Antillenstraat) zijn de begane grondlagen die uit bergingen bestaan. In combinatie met de grote hoeveelheden openbare ruimte doen zich hier (veiligheids)problemen voor door een gebrek aan sociale controle.



Surinamestraat in De Kooi

In De Kooi is ook het Kooiplein gelegen, waar enkele forse gebouwen rondom gegroepeerd zijn. Aan de Sumatrastraat ligt een schoolcomplex dat bestaat uit een clustering van diverse gebouwen. De ontwikkeling van het speerpunt Kooiplein e.o. geeft aan dit gebied een grotendeels nieuwe inrichting (zie hoofdstuk 9).

Voor een deel in het Noorderkwartier, maar grotendeels in De Kooi ligt de Groene Scheg (8). Dit is een afzonderlijk gebied met een open structuur en een bebouwing in zeer lage dichtheid. De lage dichtheid is bepaald door de grote hoeveelheid groen met water waar de gebouwen als losse elementen tussenin liggen. De bebouwing is heel divers in afmeting en in hoogte. De oriëntatie van de verschillende gebouwen is even divers als de wisseling in afmeting.

Het deel van de Groene Scheg tussen de Ringkade en de Surinamestraat maakt een belangrijk onderdeel uit van de ontwikkelingen rond het Kooiplein e.o.

Conclusies

- Er zijn in de buurten delen waar de bebouwing een duidelijke eenheid vormt en er zijn delen die zich juist kenmerken door een (bijna) pandsgewijze variatie in hoogte en bouwstijl.
- Het voormalig EWR/ Slachthuisterrein en het Groennoordhallenterrein hebben een ontoegankelijk karakter, waardoor de woonbebouwing aan de westkant afgezonderd is van de rest van Leiden Noord. Met de ontwikkeling van deze gebieden (zie hoofdstuk 9) wordt de geïsoleerde ligging opgeheven. Een deel van de bestaande bebouwing in het plangebied blijft gehandhaafd. Dit geldt onder meer voor de (toekomstige) monumenten aan de Maresingel, het complex van Sleutels Zijl en Vliet rondom de Molenstraat en het appartementencomplex tussen de Koningstraat en de Willem de Zwijgerlaan.
- De ruimtelijke structuur wordt op sommige plekken (met name het Noorderkwartier en De Kooi) onderbroken door onbebouwde percelen. Deze trekken in sommige gevallen overlast aan.
- Door de aanwezigheid van bergingen op de begane grond doen zich in het naoorlogse deel van De Kooi (veiligheids)problemen voor door een gebrek aan sociale veiligheid.

4.4 Groenstructuur

Water

Water is een belangrijk onderdeel van Leiden Noord. De wijk wordt vrijwel volledig omringd door water en op een aantal plaatsen is de potentie van het water ook duidelijk benut. Vooral langs De Zijl (Zijloever) is nieuwbouw ontwikkeld en bij het Steneveltpark is een kleine jachthaven aangelegd. Het water van de Singel is als grens met de Leidse binnenstad van belangrijke historische en stedenbouwkundige betekenis. Ook de Haarlemmertrekvaart en de Slaaghsloot en de Oude Rijn hebben een historische betekenis.

Riolering en waterhuishouding

De riolering binnen het plangebied bestaat uit een gemengd stelsel. Het rioleringsstelsel dat gelegen is tussen het Noorderpark, Julianakade, Bernhardkade, Surinamestraat, Paramaribostraat en De Zijl is aangelegd tussen 1956-1965. Het overig deel van het stelsel is vanaf 1970 vernieuwd. Een groot gedeelte van het plangebied ligt vrij laag ten opzichte van N.A.P. Ter voorkoming van wateroverlast (groot waterbezwaar) is voor een aantal plaatsen onderbemaling aangebracht. Dit gebeurt onder meer in Groennoord noord en zuid. Deze plaatsen liggen met N.A.P. -0.60 het laagst ten opzichte van N.A.P.

Toenemende verstedelijking (uitbreiding verhard gebied) veroorzaakt, in combinatie met het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering, een versnelde afvoer naar open water. Dit leidt daarmee tot een vergroting van het waterbezwaar. Om problemen met wateroverlast het hoofd te bieden is in de uitgangspunten (paragraaf 11.2) de zogenaamde 15% regel opgenomen.

Rondom het plangebied ligt veel water. Echter, in het plangebied komt heel weinig water voor dat voor de waterberging kan dienen. Daarom kent het gebied regelmatig, na zware buien, wateroverlast. Ter voorkoming van wateroverlast zijn in delen van de Kooi drainages aangebracht.

Slechts het Noorderpark kent redelijk veel open water. Daarbij komt dat de riolering te weinig capaciteit kent om het water snel en in voldoende mate af te voeren. Omdat dit het geval is, vindt afvoer veelal plaats via riooloverstorten van rioolwater op het oppervlaktewatersysteem. Dit heeft tot gevolg dat de waterkwaliteit in Leiden Noord matig tot slecht is. De oevers zijn éénvormig met grasoevers. Natuurvriendelijke oevers ontbreken, hetgeen niet bijdraagt aan een eventuele verbetering van de waterkwaliteit.

In Leiden Noord komen twee waterpeilen voor. De watergangen langs de Paramaribostraat, Surinamestraat, Ringkade, Bernhardkade, Julianakade en Juliana van Stolberghof is boezemwater (het hoger gelegen water, -0,60 m NAP). Vanuit deze watergangen loopt een aansluiting van singels en vijvers door de wijk. Onderling zijn deze door middel van duikers verbonden. De watergangen functioneren vooral als afwatering. Het is belangrijk de verbindingen tussen de watergangen in stand te houden en meer open te maken ten behoeve van de doorstroming en de vermindering van de kans op wateroverlast.

Het water van de watergangen in de Tuin van Noord, inclusief de watergangen rondom de sportvelden en het volkstuinencomplex is polderwater (lager gelegen dan boezemwater). Via bemalingsinstallaties wordt het water, wanneer dat nodig is, naar het boezemwaterpeil gepompt.



Bij grotere ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van Nieuw Leyden op het voormalig EWR/ Slachthuisterrein, streeft de gemeente ernaar om het dakwater en regenwater te scheiden (afkoppeling). De reden daarvan is dat het relatief schone dak- en hemelwater dan niet naar de rioolwaterzuivering gaat. Deze wordt dan minder belast; de zuivering van water welke in beginsel geen zuivering nodig heeft, vindt dan niet plaats. Op welke wijze de waterhuishouding in de ontwikkelingslocaties is ingepast is per locatie opgenomen in hoofdstuk 9 van deze toelichting.

Groenstructuur

De groenstructuur van Leiden is sterk verbonden met de stedenbouwkundige structuur. Invalswegen naar de stad zijn extra aangedikt met bomen en stedenbouwkundige structuren op wijkniveau worden eveneens door bomen versterkt. Als uitgangspunt voor het bomenbeleid is een soortenkeuze per stadsdeel vastgesteld, die aansluit op het sortiment van het aangrenzende landschap. De Bomennota stelt dat ondanks het gebrek aan fysieke ruimte in de straten in Leiden Noord de boom een belangrijke rol in het straatbeeld vervult, omdat voortuinen veelal ontbreken.

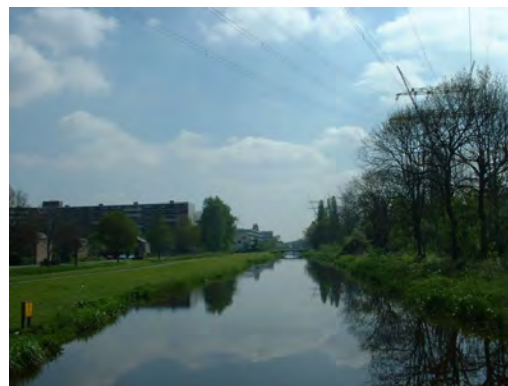
In Leiden Noord is geen aaneengesloten groenstructuur aanwezig. Op grond van de ontstaansgeschiedenis van de wijk zijn er wel drie belangrijke groenelementen aan te wijzen. Het gaat om het Kooipark, de Bernhardkade-Ringkade (Groene Scheg) en het Noorderpark (inclusief de Slaaghsloot) als onderdeel van de Tuin van Noord.

Het Kooipark is het eerste Leidse volkspark waarbij de woningen rondom zijn mee ontworpen. Het park is van recreatief belang, maar heeft door zijn beperkte omvang en geïsoleerde ligging geen ecologische waarde.

De Groene Scheg, met het water en de brede bermen, is een oude verbindingslijn met De Zijl en vormt duidelijk een groen lint in het Noorderkwartier en het noorden van De Kooi.



Groenstructuur aan de Bernhardkade (Groene Scheg)



Zicht op de Slaaghsloot

De Slaaghsloot is een oude gemeentegrens en wordt via een deel van het volkstuintencomplex verbonden met het Noorderpark. Dit is het westelijk deel van de Tuin van Noord. De gehele Tuin van Noord beslaat een groot deel van Leiden Noord ten noorden van de Willem de Zwijgerlaan en grenst aan De Zijl in het oosten en de Gooimeerlaan in het westen. De groenzone heeft overigens een semi-openbaar karakter door de situering van schooltuinen, sportvelden

en volkstuinen. Het is een gebied met vele kwaliteiten, maar met een slechte toegankelijkheid. Met de uitvoering van de speerpunten wordt de toegankelijkheid van het gebied verbeterd. De geringe mate van openbaarheid van de verschillende functies zorgt hiervoor. Daarnaast heeft de verscholen ligging en de barrière van de Willem de Zwijgerlaan geen positieve invloed op de toegankelijkheid. Dit gebrek aan toegankelijkheid zorgt ervoor dat de kwaliteiten niet geheel tot zijn recht komen.

Naast de drie bovenstaande groenelementen bevinden zich in de hoogbouwbuurten en hofjes ten noorden van de Willem de Zwijgerlaan nog groene open ruimten tussen de flats. Verder heeft Leiden Noord weinig structurerende groenvoorzieningen. Door de smalle straten staan er naar verhouding weinig bomen in de verschillende straten. Dit geldt met name voor het zuidelijk deel van Leiden Noord.



Groene open ruimten tussen de hoogbouw
in De Hoven

Volkstuinen

In het noorden van het plangebied bevindt zich het volkstuinencomplex van de Volkstuinenvereniging “Ons Buiten”. Het complex meet ruim 16 ha. Er zijn ca. 400 percelen aangelegd waarop tal van inwoners – meest afkomstig uit Leiden Noord – verpozing vinden en ook in toenemende mate groenten kweken voor eigen gebruik. Het complex is openbaar gebied en voor een ieder toegankelijk. Men kan wandelen over de paden en genieten van de talrijke vaak goed verzorgde en fraaie tuinen. Er is één centraal gebouw vlak bij de ingang dat dienst doet als eigen horecavoorziening en verder als ruimte fungeert voor samenzijn, vergaderen, administratie e.d. Er is geen beheerderwoning. Daaraan is – mede gelet op het openbare karakter van het gebied - vooralsnog geen behoefte aan.

In samenhang met de Tuin van Noord is sprake van een omvangrijk aaneengesloten groengebied dat in vele opzichten een nuttige functie vervult voor de stad. De volkstuinenvereniging is opgenomen in de Leidse bond van Amateursuinders. Op gemeentelijk niveau gelden afspraken. Deze zijn in 2006 neergelegd in een gemeentelijke notitie die door de Raad is bekrachtigd. Daarin staan onder meer regels ten aanzien van de grootte van tuinhuisjes, het verblijf op de tuinen en andere onderwerpen van belang voor de verhouding tussen de gemeente en de organisaties waarin de gebruikers van de volkstuinen zijn georganiseerd.

In het bestemmingsplan wordt het volkstuinencomplex van een legaliserende bestemming voorzien. Het is de bedoeling aldus vast te leggen dat het gebruik de komende planperiode, die wettelijk op 10 jaar wordt gesteld, niet zal worden gewijzigd.

Ecologische structuur

De ecologische structuur van Noord bestaat uit een aantal onderdelen en omvat meer dan alleen de reeds beschreven water- en groenstructuur. Stadsnatuur, als die gezond is en voldoende variatie kent, vervult belangrijke functies voor de stadsbewoner en draagt bij aan een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. De functies van natuur in de stad vallen uiteen in drie categorieën. Het betreft de sociale functies, de economische functies en de fysieke ofwel regulerende functies.

sociale functies: Een groene en gevarieerde omgeving bevordert het welzijn en de gezondheid van bewoners. Natuur in de stad kan dienen als ontmoetingsplek en rustpunt en maakt de omgeving (wijk, stad) fysiek aantrekkelijk.

economische functie: De aanwezigheid van natuur in de stad verbetert de leefomgeving en heeft vaak een positieve invloed op het vestigingsklimaat van bedrijven.

fysieke ofwel regulerende functies: Ecologisch gezond water houdt zichzelf zuiver; een robuuste en gevarieerde groenstructuur reinigt lucht en vangt stof. Een groene omgeving is daarnaast vooral van belang voor de afvoer van water.

Voor wat betreft de ecologische structuur kan onderscheid gemaakt worden in vlakken en lijnen.

Vlakken:

de zogenaamde 'stadsparken', vlakvormig: Kooipark en Noorderpark. Denk aan de grote bonte specht en bosmuis.

vlakken van typische stadsnatuur horend bij hoogbouw met daartussen blokgroen en bomenrijen: door kenners wel eens de 'ecologische hoogstructuur' genoemd (De Hoven). Denk aan de gierzwaluw en zilvermeeuw.

vlakken van typische stadsnatuur met een hoge mate van verstening, soms met bomen, grasperken, kleine tuintjes of geveltuinen (De Kooi, Noorderkwartier). Denk hierbij aan de huismus of gierzwaluw.

vlakken van open water van doorgaande rivieren, sloten en kanalen. Denk aan de snoek en snoekbaars.

Lijnen:

de lijnen van natuurlijke bermen (vooral langs de Zijl). Denk aan diverse kruiden en bloemen.

de lijnen van plantsoenen (vooral langs de sportterreinen bij de Tuin Noord of langs de Kooilaan). Denk aan de roodborst en egel.

de lijnen van natuurlijke oevers langs open water in de wijk (Slaaghsloot). Denk aan kikkers en watersalamander.

de lijnen van de bomenstructuur (Willem de Zwijgerlaan)

Het Stadsnatuurmeetnet Leiden heeft in 2004 de eerste resultaten opgeleverd. In 2006 volgt een tweede meetronde. Verder heeft Leiden een gedragscode opgesteld voor het omgaan met planten en dieren binnen zijn gemeentegrenzen. Deze Gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen in Leiden zal leidraad zijn voor projecten waarbij sprake is van een functieverandering of werkzaamheden waarbij sprake is van een ruimtelijke verandering (zoals sloop, grondwerk of bouw).

Conclusies

De Singel, de Haarlemmertrekvaart, de Oude Rijn en de Slaaghsloot hebben een belangrijke historische betekenis. Aan de noordkant van de wijk ligt een groot groen en open recreatiegebied en in het midden van het woongebied een groene scheg. Op grond van de ontstaansgeschiedenis zijn het Kooipark, de Bernhardkade (Groene Scheg) en het Noorderpark met de Slaaghsloot de drie belangrijke groenelementen. Leiden Noord wordt grotendeels door water begrensd.

Gebrek aan toegankelijkheid zorgt ervoor dat de kwaliteiten van de Tuin van Noord niet geheel tot zijn recht komen.

Voor wat betreft de ecologische structuur in Noord kan onderscheid gemaakt worden in vlakken en lijnen.

In het plangebied is te weinig waterberging aanwezig.

De waterkwaliteit is matig tot slecht.

De riolering binnen het plangebied bestaat uit een gemengd stelsel. In Leiden Noord komen twee waterpeilen voor met boezemwater en polderwater.

In verschillende duikers (bijvoorbeeld Bernhardkade, Ringkade, Suriname- en Paramaribostraat) is er te weinig doorstroming van het oppervlaktewater door de duikers.

Een groene voedingsader vanaf de Boterhuispolder tot aan de singelrand is in potentie aanwezig is.



4.5 Verkeer en infrastructuur

Willem de Zwijgerlaan/ Gebiedsontsluitingsweg

De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt in eerste instantie bepaald door de verkeersader Willem de Zwijgerlaan. Deze doorgaande weg met 2x2 rijbanen doorsnijdt Leiden Noord van oost naar west en is behalve een belangrijke ontsluitingsweg voor de wijk en Leiden ook een belangrijke schakel in het regionale verkeerssysteem. De Willem de Zwijgerlaan vormt namelijk de meest noordelijke doorgaande weg in oostwest richting met verbindingen richting de A4 en A44.

De Willem de Zwijgerlaan is een bepalend element in de ruimtelijke structuur van Leiden Noord. Aanpak van deze drukke verkeersader middels o.a. het aanbrengen van twee overkluizingen, om onder meer de ruimtelijke samenhang in Leiden Noord te versterken, is één van de belangrijkste speerpunten in het kader van de geplande ontwikkelingen in Leiden Noord.

Gebiedsontsluitingswegen

Andere gebiedsontsluitingswegen zijn de Kooilaan en de Herensingel. Beide wegen verbinden de Willem de Zwijgerlaan richting de binnenstad van Leiden.



Herensingel

Wijkontsluitingswegen

Aan de noordzijde sluiten twee grote hoofdroutes op wijkniveau vanuit de Merenwijk aan op de Willem de Zwijgerlaan. Het gaat hier om de Gooimeerlaan en de IJsselmeerlaan. De Sumatrastraat is een wijkontsluitingsweg die aan de zuidzijde aansluit op de Willem de Zwijgerlaan. De Maresingel is een belangrijke wijkontsluitingsweg voor Groenord en het Noorderkwartier.

Een andere doorgaande weg, die weliswaar gedeeltelijk éénrichtingsverkeer is, is de Lage Rijndijk.

Buurtontsluitingswegen

Tot slot heeft een aantal wegen binnen het plangebied een buurtontsluitende functie. Het gaat om de Koningssstraat, Marnixstraat, de Haarlemmerweg en de Floris Versterlaan.

Erftoegangswegen

Het binnengebied van de wijk heeft vooral een woonfunctie met smalle straten die niet berekend zijn op grote hoeveelheden autoverkeer. Een groot gedeelte van de wijk is dan ook ingericht als 30 km/uur zone. Daarnaast zijn de smalste straten vaak helemaal afgesloten voor autoverkeer of is er éénrichtingsverkeer ingesteld.

Fietsstructuur

In Leiden Noord is geen duidelijke fietsstructuur te onderscheiden. Er liggen verspreid in het gebied vrijliggende fietspaden, maar die sluiten niet overal op elkaar aan. Het gaat hier om fietspaden langs de Lage Rijndijk, de Kooilaan, de IJsselmeerlaan en de Gooimeerlaan. De Lage Rijndijk is ten behoeve van de fietsroute aangepast en ingericht als éénrichtingsverkeer voor de auto.

Voor het fietsverkeer is de Willem de Zwijgerlaan een belangrijke route, maar tevens een grote barrière. Fietzers moeten hier wisselend gebruik maken van de ventwegen en vrijliggende paden. Tussen de Bernhardstraat en de Kooilaan bevindt zich een fietstunneltje onder de Willem de Zwijgerlaan door. In oost-west richting is er verder weinig alternatief.

In het binnengebied van de wijk en langs de Herensingel ondervinden fietsers hinder van de smalle straten, geparkeerde auto's en verkeersdrukte. In het uiterste noorden van het plangebied ligt nog een vrijliggende fietsverbinding tussen de sportvelden en het volkstuintencomplex. Dit is het Joop Vervoornpad.

Parkeren

De parkeerdruk is met name in het zuiden van het plangebied hoog. In de avond en nacht zijn er voor de bewoners net genoeg parkeerplaatsen beschikbaar (bezetting >90%). De hoge parkeerdruk wordt dan ook vooral veroorzaakt door de bewoners. Dezelfde parkeerplaatsen worden overdag gebruikt door werknemers en bezoekers aan het centrum van Leiden. Door het toenemende autobezit is de verwachting dat deze problemen in de toekomst groter worden.

Omdat het hier gaat om parkerende bewoners kan het invoeren van belanghebbenden parkeren geen oplossing bieden. Dat is bij een gelijk blijvend aantal woningen alleen mogelijk door het toevoegen van parkeerplaatsen.

Het parkeren gebeurt in Leiden Noord met name in parkeerstroken, op parkeerplaatsen of langs het trottoir in het binnengebied van de wijk.

Het parkeerbeleid is een onderwerp dat op het niveau van de gemeente speelt. Besluiten over bijvoorbeeld het instellen van een parkeerrestrictiegebied in de ene buurt heeft direct gevolgen voor aangelegen wijken.

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 Verkeers-techniek) 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.

Openbaar vervoer

Ten aanzien van het openbaar vervoer in Leiden Noord geldt vooral de Willem Zwijgerlaan als een hoofdas waar meerdere (regionale) buslijnen over heen gaan. Een aantal busdiensten, waaronder ook stadslijnen, gaat daarnaast o.a. over de Kooilaan, Herensingel en Sumatrasstraat.

Conclusie

De Willem de Zwijgerlaan is een belangrijke ontsluitingsweg voor de wijk, voor Leiden en een belangrijke schakel in het regionale verkeerssysteem. Belangrijke doorgaande wegen haaks op de Willem de Zwijgerlaan zijn de Kooilaan en de Sumatrasstraat, de Gooimeerlaan en de IJsselmeerlaan. Het binnengebied van de wijk heeft vooral een woonfunctie met smalle straten.

De Willem de Zwijgerlaan vormt echter ook een grote barrière en deelt Leiden Noord als het ware in tweeën. Aanpak van deze barrière is voorzien met onder meer een overkluizing ter hoogte van het Kooiplein en Nieuw Leyden/ Gooimeerlaan. De overkluizing is in het bestemmingsplan opgenomen en ingetekend op de plankaart.

In Leiden Noord is geen duidelijke fietsstructuur te onderscheiden.

De parkeerdruk is met name in het zuiden van het plangebied hoog.

4.6 Archeologie en monumenten

Archeologie

Beleid

Met de verankering van het Verdrag van Valletta in de Monumentenwet (1988) krijgt de archeologische monumentenzorg naast de algemene wet zelfs een specifieke wettelijke grondslag. In ruimtelijke besluitvormingsprocessen moeten archeologische waarden voortaan expliciet worden afgewogen tegen andere belangen. Bij ruimtelijke inrichting moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingsmogelijkheden.

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 gemeentelijk 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 versterking 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.

Archeologische waarden in het plangebied

De archeologische gegevens van de gemeente Leiden zijn vastgelegd in een rapportage waarin voor de gehele gemeente archeologische waarden en verwachtingen in kaart zijn gebracht.¹

Uit het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de archeologische inventarisatie is gebleken dat in het plangebied Leiden Noord slechts een enkele vindplaats bekend is. Het betreft de resten van het kasteel Stenevelt op de westelijke oever van de rivier de Zijl. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn weinig vondstmeldingen bekend. Het gebied bevindt zich ten noorden en noordoosten van de 17^e-eeuwse stadswal en is vanaf de middeleeuwen in gebruik als tuinderijgronden en later als raamlanden en bleekvelden. De noordelijke Rijnsoever is een van de uitvalswegen vanuit de stad geweest. Langs deze weg kwam bewoning tot stand en werden meerdere steenovens gebouwd. Ook de rivier de Mare is een uitvalsroute uit de stad geweest. Langs deze rivier kunnen vroege bewoningskernen zijn ontstaan.

Delen van het plangebied zijn in archeologisch opzicht verstoord². Dit geldt voor delen van het voormalig EWR/ Slachthuisterrein maar ook voor enkele zone's met woonhuizen en flats. Deze woningen zijn onderheid en/of onderkelderd. Hierdoor zijn eventueel in de bodem aanwezige archeologische resten voorgoed verloren gegaan. Alhoewel de overige delen van het plangebied dichtbebouwd zijn, is in de meeste gevallen op staal gefundeerd waardoor de bodem in veel mindere mate verstoord is.

Op basis van archeologische vondsten, geologische en geomorfologische kenmerken geldt voor een deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting. De overige delen van het gebied zijn aangewezen als gebieden waarvoor een middelhoge archeologische verwachting geldt. In de reeds verstoorde delen van het plangebied zijn geen archeologische waarden meer aanwezig. Deze bevindingen zijn vertaald naar de voorschriften van het bestemmingsplan conform de vertaling van de archeologische verwachtingskaart, zoals neergelegd in het rapport van Vestigia.

¹ Vestigia B.V., *Archeologische waarden en verwachtingen op het grondgebied van Leiden*, november 2004

² Deze bevinding sluit aan bij de conclusie van het inventariserend onderzoek dat door bureau RAAP is verricht op het voormalig EWR/ Slachthuisterrein, *Notitie 780 28 juli 2004*. Deze stelt dat tijdens het inventariserend archeologisch onderzoek in het plangebied geen archeologische resten zijn aangetroffen.

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. Financiering vindt plaats op kosten van de uitvoerder.

Monumenten

Binnen Leiden Noord zijn diverse monumenten te onderscheiden. Het gaat om verscheidene rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. De rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn aangeduid op de plankaart. Daarnaast is er een groot aantal beeldbepalende panden aanwezig in het plangebied. Deze zijn opgenomen in de bijlage bij de voorschriften.

Rijksmonumenten

- Herensingel 3 (kerk en pastorie)
- Lusthoflaan 2, School Os en Paardenlaan 2
- De Slaaghmolen

Gemeentelijke monumenten

- Atjehstraat, Trafohuisje met de hoek Driftstraat
- Driftstraat 2
- Formosastraat, Trafohuisje met de hoek Lombokstraat
- Groenordsplein 1
- Groenordsplein 3
- Musschenbroekstraat 3
- Haarlemmerweg 45 en 45a
- Haarlemmerweg 46
- Haarlemmerweg 47 en 47a
- Herensingel 25 en 26
- Herensingel 27g
- Lage Rijndijk 94
- Lage Rijndijk 96
- Maresingel 20, voormalig directeurswoning, onderdeel van het voormalig EWR/ Slachthuisterrein
- Maresingel 21 en 21a
- Maresingel/ Pasteurstraat, complex voormalig Slachthuis (kantinegebouw, stalgebouw, noodslachthuis met paardenstal)
- Maresingel 74 en 75
- Pasteurstraat 1
- Pasteurstraat 1a
- Pasteurstraat 3

In het kader van welstand wordt aandacht gegeven aan de wens om te onderzoeken in hoeverre delen van Leiden Noord als beschermd stadsgezicht kunnen worden aangemerkt. Het betreft hier met name de buurt De Kooi die als cultuurhistorisch waardevol kan worden aangemerkt. Door de gemeente Leiden wordt dit nader onderzocht. Een groot aantal panden en woningbouwcomplexen is reeds aangewezen als beeldbepalend.



Karakteristieke hoekwoningen in De Kooi

Conclusie

- Voor een deel van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting.
- Er bevindt zich een aantal rijks en gemeentelijke monumenten in Leiden Noord. Daarnaast is een groot aantal beeldbepalende panden aanwezig.

5. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK EN STRUCTUUR

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een functionele karakteristiek van Leiden Noord. Dit gebeurt op basis van een analyse van de huidige functionele situatie. Hiervoor is het hoofdstuk opgedeeld in verschillende functies en sectoren en is per functie bekeken welke plaats deze inneemt in de wijk en of er sprake is van concentraties, spreiding of menging.

5.2 Wonen

Leiden Noord is in zijn geheel duidelijk te typeren als een woonwijk. De met name ten zuiden van de Willem de Zwijgerlaan gelegen andere functies zijn hieraan ondergeschikt. De buurten Groenord, Noorderkwartier en De Kooi tellen ruim 6.000 woningen uit verschillende bouwperiodes. Deze lopen van begin deze eeuw vanaf de Singels aan de zuidkant van het plangebied tot kenmerkende jaren '50 en '60 hoogbouw in het noorden van het plangebied rond de Willem de Zwijgerlaan. In delen van het Noorderkwartier en De Kooi is in het begin van de jaren '80 in het kader van de stadsvernieuwing vervangende nieuwbouw gepleegd. In de jaren 90 heeft grootschalige ontwikkeling plaats gevonden langs de oevers van De Zijl. Het gaat om het gebied tussen de Lage Rijndijk en de Timorstraat in De Kooi. Anno 2006 zijn nieuwe woningbouwopgaven voorzien op het voormalig EWR/ Slachthuisterrein en op het terrein van de Groenordhallen.



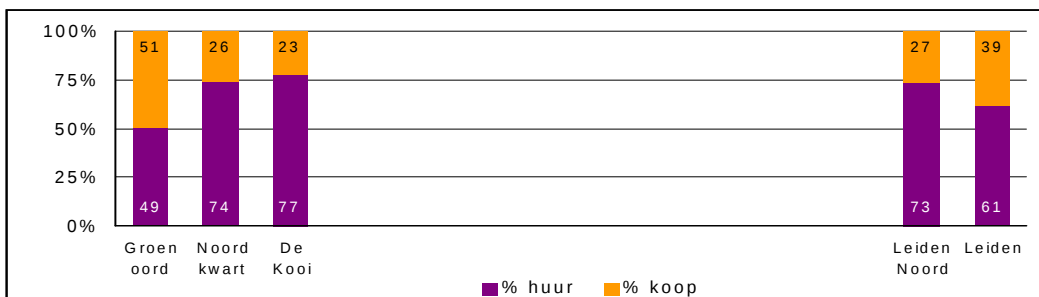
Bouwperiodes in Leiden Noord

Woningbezetting

De gemiddelde woningbezetting in Leiden Noord bedraagt 2,1. De gemiddelde woningbezetting van Leiden ligt eveneens op 2,1 (Bron: Kerncijfers Leiden 2003)

Uitgezet naar de 3 buurten telt Groenord duidelijk het minst aantal woningen; 669 stuks. Het Noorderkwartier telt 2.531 woningen en De Kooi 2.880.

Eigendom



Ten aanzien van de eigendomsverhoudingen valt op dat bijna driekwart van het totaal aantal woningen in Leiden Noord in de huursector valt. (Bron: Kerncijfers Leiden 2003, BOA gemeente Leiden). De exacte eigendomsverhoudingen van het woningaanbod uitgezet naar de drie buurten zijn in de bovenstaande grafiek weergegeven.

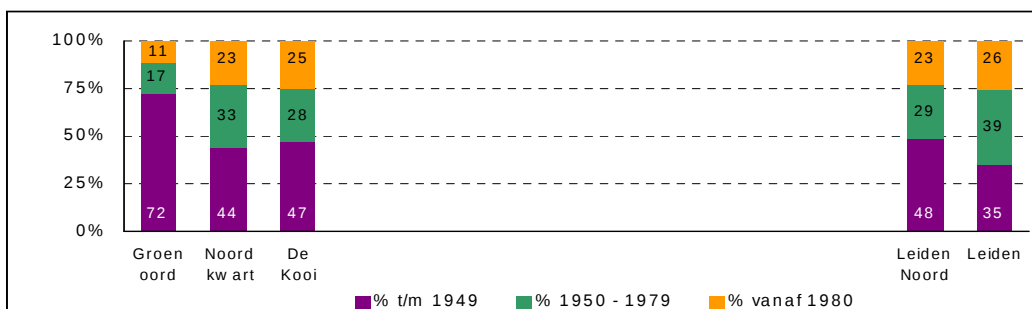
Opvallend in de grafiek is met name het grote verschil tussen het percentage woningen in de huursector in het Noorderkwartier en De Kooi, in verhouding tot Groen oord.

In het gebied aangrenzend aan de Singels is de eigendomsverhouding wisselend. Zowel eigenaar/ bewoners als woningcorporaties zijn hier aanwezig. De randen langs de Singels zijn in hun voorkomen qua bebouwing rijker geschakeerd. In het noordelijk deel van Leiden Noord domineert de sociale huursector sterker en is het voorkomen eenvormiger.

Woningtypen

De geschiedenis van het plangebied is af te lezen aan de woningtypen en de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De oudste gedeelten van de wijk zijn de woningen langs de Haarlemmertrekvaart en de Lage Rijndijk. Deze zijn gebouwd voor 1896. Na 1896 is de ontwikkeling van Leiden Noord begonnen aan de zuidzijde van het plangebied langs de Maresingel en Herensingel.

De volgende grafiek geeft een overzicht van de verschillende bouwperioden per buurt in Leiden Noord. (Bron: Kerncijfers Leiden 2003, BOA gemeente Leiden)



Door deze verschillen in bouwperiode zijn er ook zichtbare verschillen in de voorraad woningen naar woningtype (hoogbouw en laagbouw). De onderstaande tabel laat dit zien (Bron: Kerncijfers Leiden 2003, BOA gemeente Leiden).

	% Hoogbouw	% Laagbouw
Leiden	54	46
Leiden Noord	56	44
Groenoord	51	49
Noorderkwartier	50	50
De Kooi	62	38

*) Hoogbouw betreft meergezinswoningen. In deze categorie vallen o.a. flats, galerijwoningen, portiekwoningen, beneden- en bovenwoningen en woningen boven bedrijfsruimten. Laagbouw: ook wel ééngezinswoningen. Elke woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen niet alleen vrijstaande woningen maar ook aangebouwde woningen, zoals twee-onder-één-kap gebouwde hele huizen, boerderijen met woningen en voorts alle ééngezinsrijtjeshuizen.

De oudste woningen, voornamelijk laagbouw, bevinden zich in het zuiden van het plangebied. Het gebied langs de Willem de Zwijgerlaan wordt getypeerd door hoogbouw. Hier bevinden zich de meeste flats/ maisonnettes. In verhouding tot het percentage laagbouw is dit in De Kooi het meest zichtbaar.

WOZ- waarde

Een beoordeling van de financieel-economische waarde geeft een algemeen kwaliteitsbeeld van het woningbestand en een waardering van de wijk ten opzichte van de stad. Op wijkniveau ligt de waarde van 71% van het woningbezit onder de € 70.000,-. Op stedelijk niveau is dat 60%. Dit verschil wordt grotendeels veroorzaakt door woningdifferentiatie. In Leiden Noord staan verhoudingsgewijs veel kleinere boven- en benedenwoningen en kleinere portiek-etageflats. Vergelijken we het bezit tot het bedrag van € 90.000,- dan is het percentage van de wijk 94% en voor de gehele stad 82%. (Bron: Gemeente Leiden, bijdrage wonen, 2002)

Conclusies

- Een groot percentage (73%) van het totaal aantal woningen valt in de huursector.
- Door de ontwikkeling over een groot aantal bouwperiodes komen er verschillende woontypen en woonmilieus voor.

5.3 Werken en bedrijven

De ontwikkelingen van de Leidse bedrijvigheid zijn vanaf eind jaren '90 redelijk positief geweest, al is vanaf 2000 de groei afgezwakt. Het aantal vestigingen nam de laatste jaren sterk toe, met name in de dienstverlening en de bouwnijverheid. De groothandel en detailhandel nemen in aantallen af. Ten opzichte van Nederland kenmerkt de Leidse economie zich door de sterke vertegenwoordiging van de publieke sector. In januari 2004 is meer dan 50% van het aantal arbeidsplaatsen in Leiden te vinden in vier sectoren: gezondheidszorg en welzijn, openbaar bestuur en onderwijs, zakelijke dienstverlening en (groot- en detailhandel). Leiden kent daarentegen weinig stuwende (industriële) bedrijvigheid.

Traditionele sectoren als landbouw en industrie zijn sterk ondervertegenwoordigd. Er starten in Leiden relatief veel mensen een nieuwe onderneming, voornamelijk in de bouw en zakelijke persoonlijke dienstverlening.

Binnen het plangebied bevindt de belangrijkste werkgelegenheid en bedrijvigheid zich op het terrein van de Groenordhallen en het aangrenzende bedrijventerrein de Hallen. Op het Groenordhallenterrein zijn diverse functies ondergebracht, waaronder enkele horecagelegenheden en kantoorfuncties. De Groenordhallen worden gebruikt voor grote evenementen, maar gaat met de ontwikkeling van het speerpunt GEO plaatsmaken voor wonen en werken. Het bedrijventerrein de Hallen is een kleinschalig bedrijventerrein met verschillende vormen van bedrijvigheid. Er zijn onder meer auto(sloop)bedrijven, een pakketdienst en een legerdumphandel gevestigd. In de toekomst wordt dit terrein gerevitaliseerd.

In het overig deel van Leiden Noord liggen zeer verspreid enkele bedrijven en kantoren. Onder meer aan de Lage Rijndijk, de Willem de Zwijgerlaan en het Steneveltpark.

Leiden Noord heeft in het verleden nog een grote bedrijfslocatie gekend. Dit is het voormalig EWR/ Slachthuisterrein aan de Koningsstraat in Groenord. Dit bedrijf is echter verdwenen en het terrein ligt nu braak en wordt bouwrijp gemaakt. Voor dit terrein is een stedenbouwkundig ontwerp neergelegd waarin de woonbuurt Nieuw Leyden wordt gerealiseerd. In hoofdstuk 9 wordt deze ontwikkeling beschreven.

Conclusie

- (Grootschalige) werkgelegenheid en werkgelegenheidstrekkers komen niet veel voor in de wijk. Een uitzondering hierop vormt het Hallenterrein en de Groenordhallen.

5.4 Maatschappelijke voorzieningen

Op basis van gemiddelden is in vergelijking met andere districten in Leiden het voorzieningenniveau in Leiden Noord gemiddeld. Het trekken van conclusies op basis van gemiddelden kan echter problematisch zijn omdat zij niet goed de ervaring en beleving op buurniveau weergeeft.

Een oordeel over het niveau aan maatschappelijke voorzieningenniveau is sterk afhankelijk van a) omvang en samenstelling van de bevolking in de buurten, b) het feitelijk voedingsgebied c.q. omvang van de doelgroep van de voorziening en c) de normstelling zoals gehaald kan worden uit vigerend beleidskaders.

De voor de maatschappelijke voorzieningen relevante cijfers geven aan dat op 1 januari 2005 in Leiden Noord 13.260 mensen woonden. In de onderstaande tabel is de omvang per buurt van een aantal leeftijdsdoelgroepen voor verschillende maatschappelijke voorzieningen weergegeven.

Op buurniveau kan ook nog een koppeling worden gelegd met etniciteit. Uit deze koppeling kan onder andere worden afgelezen dat in het Noorderkwartier naar verhouding het minste jeugd van autochtone afkomst is. Ouderen boven 75 zijn in Groenord uitsluitend van autochtone afkomst. Wordt een koppeling gelegd met de gezinssituatie dan wordt duidelijk dat in het Noorderkwartier de meeste gezinnen wonen. Het hoogste percentage alleenstaanden is in Groenord te vinden.

Wordt de bevolkingssamenstellingen afgezet tegen het huidig aantal maatschappelijke voorzieningen en de normstelling dan is geen eenduidig antwoord te geven op de vraag of het voorzieningenniveau voldoende is. Er zijn duidelijke verschillen te zien tussen de maatschappelijke voorzieningen.

Leeftijd	Groenoord	Noorderkw.	De Kooi	Totaal	% vd bev.
0 t/m 3	78	262	322	662	4,99%
2 t/m 3	34	125	155	314	2,37%
0 t/m 6	120	449	516	1085	8,18%
7 t/m 12	71	281	340	692	5,22%
13 t/m 18	83	374	434	891	6,72%
5 t/m 11	98	363	386	847	6,39%
12 t/m 19	127	477	585	1189	8,97%
20 t/m 34	450	1656	1826	3932	29,65%
35 t/m 49	309	1207	1378	2894	21,83%
50 t/m 64	227	854	947	2028	15,29%
18 t/m 64	1100	3910	4216	9226	69,58%
6 t/m 17	157	638	746	1541	11,62%
18 t/m 23	126	594	535	1255	9,46%
0 t/m 22	360	1488	1629	3477	26,22%
55 t/m 64	108	475	638	1221	9,21%
65 t/m 74	63	324	433	820	6,18%
4+	1385	5274	5939	12598	95,01%
15+	1242	4676	5272	11190	84,39%
4 t/m 11	99	418	481	998	7,53%
12 t/m 14	44	180	186	410	3,09%
12 t/m 17	80	340	397	817	6,16%
15 t/m 64	1136	4070	4427	9633	72,65%
18 t/m 22	103	468	429	1000	7,54%
18+	1206	4516	5061	10783	81,32%
55+	214	1081	1483	2778	20,95%
65+	106	606	845	1557	11,74%
75+	43	282	412	737	5,56%

Omvang bevolking diverse leeftijdscategorieën als uitgangspunt voor de planning van maatschappelijke voorzieningen

Van de maatschappelijke voorzieningen die de kern van hun voedinggebied in de wijk hebben is het niveau voldoende voor buurthuizen, basisonderwijs, peuterspeelzalen, apotheken en huisartsen. Onvoldoende is het voorzieningenniveau voor speelruimte, dagopvang voor 0 t/m 4 jarigen, buitenschoolse opvang, fysiotherapeuten en tandartsen.

Wordt gekeken naar de maatschappelijke voorzieningen die de kern van hun voedingsgebied buiten de wijk kennen dan is het voorzieningenniveau voldoende voor ouderen, voortgezet onderwijs en bibliotheken.

Het voorzieningenniveau is onvoldoende voor het speciaal onderwijs, cultuurvoorzieningen en ateliers. Het overschot en tekort aan maatschappelijke voorzieningen die de kern van hun voedingsgebied buiten de wijk hebben moet worden gelezen als de bijdrage aan(voldoende) c.q. belasting op (niet voldoende) dat Leiden Noord levert aan het algemeen stedelijk voorzieningen niveau.

De maatschappelijke voorzieningen zijn op dit moment geconcentreerd rond het Kooiplein. In een korte straal rond het Kooiplein bevinden zich twee buurthuizen, eerste lijnsgezondheidszorg, voortgezet onderwijs en basisonderwijs. Aan de westkant van Leiden Noord bevinden zich beduidend minder maatschappelijke voorzieningen.

In het plangebied van Leiden Noord is voorzien in de transformatie van een drietal gebieden (Nieuw Leyden, Groenordhallengebied en Kooiplein en omgeving). De ontwikkeling van deze gebieden heeft grote invloed op de ruimtelijke en demografische structuur van Leiden Noord. Met name de veranderingen in de demografische structuur zijn van invloed op het oordeel of

het aantal maatschappelijke voorzieningen voldoende is. Rekening houdend met het woningbouwprogramma komen er in Leiden Noord naar schatting een kleine 3.700 inwoners bij. Voor de voorzieningen die hun voedingsgebied in de wijk hebben betekent dit dat extra capaciteit voor het basisonderwijs, speelruimte, kinderopvang en eerstelijnsgezondheidszorg nodig is.

Conclusies

- Over het huidige niveau aan maatschappelijk voorzieningen kunnen geen éénduidige uitspraken worden gedaan. Tekorten zijn te zien voor speelruimte, dagopvang, buitenschoolse opvang, fysiotherapeuten en tandartsen.
- De maatschappelijke voorzieningen zijn op dit moment gesitueerd in een korte straal rond het Kooiplein. Aan de westkant van Leiden Noord zijn weinig voorzieningen te vinden.
- De ontwikkeling van het voorzieningenniveau dient gelijke tred te houden met de ruimtelijke en demografische ontwikkeling. Rekening houdend met de ontwikkeling van de speerpunten (Nieuw Leyden, GEO en Kooiplein e.o.) betekent dit voor de voorzieningen die de kern van hun voedingsgebied in de wijk hebben dat extra capaciteit benodigd is voor basisonderwijs, speelruimte, kinderopvang en de eerste lijnsgezondheidszorg.

5.5 Detailhandel en horeca

Verspreid door Leiden Noord bevinden zich diverse winkels en horecagelegenheden. De meeste van deze voorzieningen zijn te karakteriseren als kleinschalig, gericht op de wijk of buurt en met concentraties in de buurten De Kooi en het Noorderkwartier. In de gehele wijk is sprake van een terugloop van het winkelaanbod. De belangrijkste concentratie aan detailhandel bevindt zich op het ogenblik op het Kooiplein in De Kooi. Dit winkelcentrum voorziet in verschillende vormen van detailhandel (o.a. een supermarkt), (commerciële) dienstverlening en een apotheek (in de buurt).



Winkelcentrum aan het Kooiplein

Een andere concentratie van detailhandel, dienstverlening en met name ook horeca bevindt zich, weliswaar enigszins verspreid, aan de Lage Rijndijk. Ook in zijstraten, zoals de Sieboldstraat bevindt zich hier een enkele detailhandel/ buurtwinkel. De laatste concentratie aan voorzieningen bevindt zich op de kop van de Beatrixstraat. Er zijn hier enkele detaillisten gevestigd.

Aan het Kooiplein e.o. zijn grote ontwikkelingen voorzien. Deze moeten van het Kooiplein en de directe omgeving het centrum van Leiden Noord maken.

Naast deze drie kleine concentraties van detailhandel valt de grote spreiding op van de overige detailhandel en horeca. Op verscheidene plaatsen in Leiden Noord bevinden zich detailhandel en/ of horeca (m.n. snackbars, cafés) op straathoeken. Onder meer op enkele plaatsen aan de Herensingel, Maresingel, Kooilaan en Sumatrastraat en in enkele woonstraten in Groenord en het Noorderkwartier.

Conclusies

- Detailhandel en horeca zijn verspreid over de wijk gelegen en zijn kleinschalig van aard.
- Aan het Kooiplein ligt een belangrijke concentratie van detailhandel.
- Er is sprake van een terugloop van het winkelaanbod.

5.6 Sport, recreatie en speelplekken

Op het gebied van sport- en recreatie beschikt Leiden Noord over een goed voorzieningsniveau. Uit de berekening voor het benodigd aantal maatschappelijke voorzieningen blijkt dat Leiden Noord een aanzienlijke bijdrage levert aan het stedelijk voorzieningsniveau voor sport en recreatie. In Leiden Noord bevinden zich de volgende voorzieningen:

- Het voetbalcomplex van de LV Roodenburg (1 hoofdveld in natuurgras, een tweede veld als WETRA-veld en een zandingestrooid kunstgrasoefenveld);
- De korfbalvelden van Pernix (3 zandingestrooide kunstgrasvelden, waarvan op twee getennist kan worden);
- Zwembad de Zijl, een modern recreatiebad, een 25-meter bassin en een instructiebassin;
- Sporthal de Zijl;
- Het wijkpark Tuin van Noord, bestaande uit een schooltuinencomplex, volkstuincomplex "Ons Buiten" (441 tuinen, circa 17 ha.) en een openbaar toegankelijk wijkpark;
- Door de wijk ligt een aantal speelvoorzieningen verspreid in de vorm van speeltuinen en speelvoorzieningen in de openbare ruimte;
- Een voetbalkooi aan de Surinamestraat;
- Een aantal semi-openbare schoolpleinen bij de basisscholen.

Leiden Noord biedt op verschillende plaatsen in de wijk mogelijkheden voor vormen van recreatie. Het betreft onder meer het Kooipark en de jachthavens aan De Zijl bij het Stenevelt-park en de Slaaghsloot. Er is een grote afgesloten speeltuin aan de Ambonstraat en er zijn volkstuinen in het Noorderpark.

Toerisme speelt in Leiden Noord geen rol. Wel is het zo dat Leiden Noord gelegen is tussen twee belangrijke toeristische trekpleisters. Het gaat hier om de Leidse binnenstad en het plas-sengebied ten noorden van Leiden. Met name de Haarlemmertrekvaart en de Zijl vormen belangrijke waterverbindingen tussen deze twee gebieden.

De belangrijkste parken in het plangebied zijn het Kooipark en het Noorderpark. Het Kooipark heeft het karakter van een buurtpark, is kleinschalig met een aantal speelplekken en met name bestemd voor recreatief gebruik. Het Noorderpark is grootschaliger en wordt met name gekenmerkt door het multifunctionele gebruik en de nabijheid van sportvelden, volkstuinen en schooltuinen.

Verspreid in het plangebied ligt een aantal speelplaatsen. De meeste zijn kleinschalig van karakter en zijn gelegen op kleine pleintjes in de wijk zoals tussen de Haarlemmerweg en de Hansenstraat. Een uitzondering hierop vormen de grote (afgesloten) speeltuinen aan de Ambonstraat in De Kooi en de Anna van Saksenstraat in het Noorderkwartier.

Conclusies

- Sportvoorzieningen (binnen en buiten) zijn goed vertegenwoordigd in Leiden Noord.
- De sportvoorzieningen liggen in de wijk (nabijheid).
- Er zijn in het plangebied verschillende vormen van recreatie mogelijk.
- Het Noorderpark heeft een multifunctioneel karakter.

6. MILIEUASPECTEN

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt een aantal milieuaspecten die van invloed zijn op de toekomstige (grootschalige) ontwikkelingen in het plangebied. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijke te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Met name voor de speerpuntontwikkelingen (Nieuw Leyden, de Groenordhallen e.o. (GEO) en het Kooiplein e.o.) heeft dit geleid tot verschillende aanvullende milieuonderzoeken om de uitvoerbaarheid van deze plannen aan te tonen. Deze onderzoeken worden in dit hoofdstuk behandeld.

Achtereenvolgens komt aan bod: ruimtegebruik, bedrijven en milieuzonering, bodem, geluid, en luchtkwaliteit. Ten aanzien van deze thema's gelden verschillende vormen van zonering. Deze komen aan bod in de betreffende paragrafen over geluid en luchtkwaliteit en geurcontouren. In bijlage 1 en 2 van het bestemmingsplan zijn van deze zones en bijbehorende contouren kaarten opgenomen.

6.2 Ruimtegebruik

Het stedelijk ruimtegebruik richt zich de laatste jaren in belangrijke mate op het zuinig omgaan met de beschikbare ruimte. Dit geldt zowel voor binnenstedelijke gebieden als gebieden aan de rand van steden waar nieuwe ontwikkelingen zijn gepland (bijvoorbeeld in het kader van de Vinex).

Zuinig ruimtegebruik kan op vele manieren en op vele locaties gestalte krijgen. Het kan onder meer gaan om nieuwbouw of herstructurering voor woningbouw, bedrijfsterreinen of stationslocaties. Naast het zuinig omgaan met de ruimte, door bijvoorbeeld intensief te bouwen in hoge dichtheden, speelt tevens meervoudig gebruik van de ruimte en functiemenging een belangrijke rol (bijvoorbeeld bouwen boven infrastructuur en ondergronds bouwen).

Voorts is zuinig ruimtegebruik te vertalen in het minimaliseren van onderlinge afstanden tussen verschillende functies (functiemenging) omdat dit de mobiliteitsbehoefte verkleint. Als het bebouwd oppervlak zo efficiënt mogelijk wordt gebruikt (intensief ruimtegebruik) blijft er ruimte over voor stedelijk groen, bijvoorbeeld groene wiggen die de stad op een aangename manier met het buitengebied verbinden.

Binnen de ontwikkeling van de speerpunten is zuinig ruimtegebruik het uitgangspunt en krijgt zuinig ruimtegebruik door functiemenging een kans. Alle drie de projecten zijn binnenstedelijk en betreffen herstructurering en/ of intensivering.

6.3 Bedrijven en milieuzonering

Binnen het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig die vallen onder de Wet milieubeheer. De meeste van deze bedrijven zijn gevestigd op bedrijventerrein de Hallen. De gemeente werkt op het ogenblik aan plannen voor reconstructie van het terrein. Het bedrijfsterrein moet een hoogwaardige uitstraling krijgen als onderdeel van de speerpuntontwikkeling van het terrein van de Groenordhallen. Dit deel van het terrein wordt bestemd voor onder meer kantoren en woningbouw. De Hallen blijft bestemd voor bedrijven. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'³. Hierin zijn bedrijven opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In verband met milieuhinder zijn zwaardere bedrijven (vanaf milieucategorie 3) ongewenst in de woonomgeving. Deze bedrijven worden daarom alleen toegestaan op het bedrijventerrein De Hallen. De milieuzonering van de verschillende bedrijfscategorieën op bedrijventerrein De Hallen is op de plankaart aangegeven. Direct aansluitend op woningen worden alleen bedrijven uit milieucategorie 1 toegelaten. Binnen een afstand van 30 meter tot woningen zijn bedrijven uit milieucategorie 2 toegestaan. Binnen een afstand van 50 meter tot woningen zijn geen bedrijven uit categorie 3.1. toegestaan. Vanaf 100 meter tot woningen zijn bedrijven uit categorie 3.2. toegestaan.

De Hallen is een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Door de voorziene ontwikkelingen op het terrein van de Groenordhallen wordt de geluidzone kleiner. Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV heeft een nader vervolgonderzoek verricht naar een nieuwe geluidszone voor het bedrijventerrein, waarbinnen de ontwikkelingen op het Groenordhallenterrein moeten passen (zie paragraaf 6.5.1). Deze zonering is opgenomen in bijlage 1 en op de plankaart.

6.4 Bodem

Inleiding

Dit bestemmingsplan regelt zowel bestaande situaties als nieuwe ontwikkeling (verschillende ontwikkelingslocaties en speerpunten). In geval van nieuwbouw van woningen of bedrijven is een bodemonderzoek vereist. De provincie Zuid-Holland heeft daarvoor richtlijnen en aanbevelingen opgesteld in de Nota Planbeoordeling⁴.

Omdat er niet gebouwd wordt op ernstig verontreinigde bodem, wordt bij functiewijziging een verkennend (globaal historisch) bodemonderzoek uitgevoerd. De bodemkwaliteit van de ont-

³ VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, tweede druk 2001

⁴ 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. Het beleidskader voor bodem is neergelegd in de nota Gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid van de provincie Zuid-Holland.

wikkelingslocaties dient te voldoen aan de wettelijke normen (Woningwet/bouwverordening). Voor het verlenen van een bouwvergunning kan gericht bodemonderzoek noodzakelijk zijn.

Grondverzet

Leiden Noord bestaat uit voornamelijk woongebied dat voor een groot deel dateert van voor 1945. Het gebied is opgehoogd met zand van onbekende herkomst en was voorheen agrarisch gebied (weiland). Er zijn voor dit gebied, vanuit de bodemkwaliteitskaart bodemkwaliteitszones gedefinieerd.

Bij grondverzet moeten een aantal regels van procedurele aard worden gevolgd. Zo kan gebruik worden gemaakt van de Ministeriële VrijstellingsRegeling (MVR) Grondverzet. Ook wordt grondverzet vooraf gemeld aan het bevoegd gezag, i.e. de Milieudienst West-Holland. Dit is nader omschreven in het bodembeheerbeleid van de Leidse regio.

Historisch onderzoek bodemverontreiniging

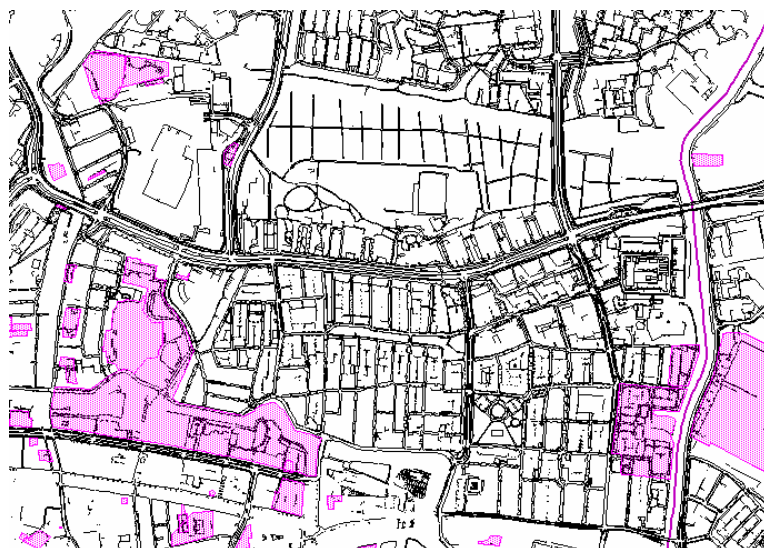
In onderstaande beschouwing wordt een overzicht gegeven van de informatie die bij de Milieudienst West-Holland aanwezig is over de bodemkwaliteit van de plaatsen waar gebruiks- en bestemmingsveranderingen zijn gepland. De gegevens zijn ontleend aan een inventarisatie van de volgende systemen/bestanden:

1. het bodeminformatiesysteem (StraBis/Gis)
2. het tankinformatiesysteem (PV-tanks)
3. het historisch bedrijvenbestand (HBB)

Benadrukt wordt dat dit overzicht een momentopname is van de, op dit moment aanwezige en bekende, informatie bij de Milieudienst West-Holland.

Bodeminformatiesysteem

In dit systeem (database) zijn de, bij de Milieudienst bekende, bodemonderzoeksgegevens van de Leidse regio opgenomen. Dit betreft bijvoorbeeld bodemonderzoeksgegevens die zijn ingediend ten behoeve van de beoordeling bij een bouw aanvraag. De onderzoekslocaties (adressen), waar de geregistreerde bodemgegevens betrekking op hebben, zijn weergegeven op een digitale kaart in het Geografisch Informatie Systeem (GIS) van de Milieudienst West-



Geregistreerde
bodemgegevens

Holland. De adressen zijn opgenomen in bijlage 3 *bodem informatie*. Dit zijn de gevallen van bodemverontreiniging waarvoor mogelijk, in de zin van de Wet bodembescherming (Wbb), een saneringsnoodzaak bestaat. Het betreft hier de zogenaamde gevallen van ernstige en potentieel ernstige bodemverontreiniging.

Tankinformatiesysteem

In deze database zijn de Milieudienst West-Holland bekende gegevens ten aanzien van de ondergrondse tanks in de Leidse regio opgenomen. Deze informatie heeft betrekking op de volgende gegevens:

De tank(s) voldoet aan BOOT

In deze situatie is de ondergrondse tank(s) conform het besluit opslaan in ondergrondse tanks, kortweg BOOT '98, gesaneerd. Dit houdt in dat de tank volgens KIWA-richtlijnen is afgevuld of verwijderd en dat het bevoegd gezag hiermee heeft ingestemd. In de regel zal er een KIWA certificaat aanwezig zijn in onze archieven en bij de toenmalige grondeigenaar/opdrachtgever.

De tank(s) voldoet niet aan BOOT

In deze situatie zijn de ondergrondse tanks (nog) **niet** conform het besluit opslaan in ondergrondse tanks, kortweg BOOT '98, gesaneerd. Dit betekent dat de eigenaar van de grond waar de tank in ligt de wettelijke plicht heeft de tank alsnog volgens BOOT '98 buiten gebruik te stellen. Zolang hij dit niet doet is hij in overtreding van eerder genoemd besluit tenzij hij bewijslast (KIWA-certificaat) kan overleggen waaruit blijkt dat de tank conform KIWA-richtlijnen is gesaneerd.

Vanaf 1 januari 1999 geldt een verwijderingsplicht voor buiten gebruik zijnde ondergrondse tanks die vanaf dat moment (nog) niet aan BOOT voldoen.

Hieronder wordt een opsomming gegeven van de, bij de Milieudienst bekende, tanklocaties die potentieel bodembedreigend zijn in Leiden Noord. Op deze locaties ligt in de meeste gevallen nog een ondergrondse tank die niet op de voorgeschreven wijze buiten (BOOT '98 en KIWA-richtlijnen) gebruik is gesteld.

Bonairestraat 11-13

Op deze locatie ligt nog een 6000 liter diesel tank die niet conform BOOT '98 buiten gebruik is gesteld.

De inhoud van de tank heeft de bodem rondom de tank verontreinigd. De ernst en omvang van deze verontreiniging is niet bekend. Op de locatie heeft ook een 10000 liter benzine tank gelegen. Deze is reeds verwijderd begin jaren 80 van de vorige eeuw.

Driftstraat 49

Op deze locatie ligt "mogelijk" nog een ondergrondse tank onder het voormalige schoolplein. Nu staat er een buurthuis. Bij sloop van de opstallen dient rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van een ondergrondse tank.

Historisch bedrijvenbestand (HBB)

In dit bestand is informatie opgenomen uit de Wet Milieubeheer archief (de "vroegere" Hinderwet), kamer van koophandel en het gemeente archief. Deze informatie geeft inzicht in de

potentieel bodembedreigende activiteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden op een adres. Dit op grond van de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit. Een bodemonderzoek wordt door de Milieudienst aanbevolen om te onderzoeken of de activiteit ook daadwerkelijk tot bodemverontreiniging heeft geleid. Alleen dit laatste geeft informatie over de kwaliteit van bodem.

In bijlage 4 *bodem: historisch bedrijvenbestand* volgt een opsomming van die historische bedrijfsactiviteiten die potentieel het meest bodembedreigend zijn, het gaat hier om bronnen die geleid kunnen hebben tot de zogenaamde ernstige en/of urgente gevallen van bodemverontreiniging. Een volledige weergave van alle bronnen zou te ver voeren aangezien dit honderden adreslocaties zou omvatten. Bovendien kan de bodem in en rondom de Leidse binnenstad worden beschouwd als potentieel verontreinigd omdat de gevolgen van antropogene invloeden gedurende de jaren (eeuwen) heen zijn sporen zal hebben nagelaten op de bodem.

Voormalig EWR/ Slachthuisterrein

Ten aanzien van de bodemverontreiniging gaat er speciale aandacht uit naar het voormalig EWR/ Slachthuisterrein. Verscheidene bodemonderzoeken op dit oude gasfabriekterrein hebben aangetoond dat er sprake is van een ernstige verontreiniging met lood, PAK, minerale olie en vluchtige aromaten. In het kader van de ontwikkeling van dit terrein tot een woonbuurt is door DHV een Raamsaneringsplan op hoofdlijnen opgesteld (maart 2003). Dit plan is op 9 mei 2003 vastgesteld door het Leidse college van B&W. Voor de kosten is in de grondexploitatie voor het EWR/ Slachthuisterrein een bedrag opgenomen.

In april 2004 zijn er door DHV twee saneringsplannen opgesteld. De goedkeuringsprocedure is inmiddels doorlopen. In november 2004 is gestart met de sanering van het slachthuisterrein. Het EWR terrein zal later worden gesaneerd i.v.m. de aanwezigheid van kabels en leidingen en de overdracht van het terrein aan de gemeente Leiden. Tevens is voor het EWR/ Slachthuisterrein een inventariserend archeologisch onderzoek verricht (zie paragraaf 4.6).

6.5 Geluid

6.5.1 Industrielawaai

In Leiden Noord bevindt zich bedrijventerrein de Hallen. Dit is een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Voor dit bedrijventerrein is een zonegrens van 50 dB(A) vastgelegd. Dit betekent enerzijds dat woningbouw binnen deze zone niet zonder meer mogelijk is en dat anderzijds de geluidsuitstraling van de gezamenlijke bedrijven (cumulatie) op de zonegrens tot 50 dB(A) dient te worden beperkt. De exacte ligging van deze contour vormt derhalve een toetsingskader voor woningbouwplannen en voor vergunningverlening aan bedrijven op het terrein.

Ook de energiecentrale aan de Langegracht is geluidgezoneerd. Alhoewel de energiecentrale buiten het plangebied ligt, loopt de contour voor een deel over het te ontwikkelen gebied op het voormalig EWR/ Slachthuisterrein. In bijlage 1 zijn kaarten opgenomen met daarop de geluidscontouren. Voor ontwikkelingslocaties met een geluidbelasting hoger dan de zonegrens van 50 dB(A) moet een hogere grenswaarde bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland worden aangevraagd. Voor de woningbouwontwikkelingen binnen speerpunt GEO is hogere grenswaarde aangevraagd.

Geluidssituatie speerpunt GEO

Een saneringssituatie doet zich voor indien zich binnen de zone woningen en/ of andere geluidsgevoelige bestemmingen bevinden die een geluidsbelasting ondervinden van meer dan 55 dB(A). Om deze reden is ten westen van de Groenordhallen een groot geluidsscherm geplaatst. Deze moet de geluidhinder voor de daar aanwezige woningen (Floris Versterlaan e.o.) verminderen. Met het herontwikkelen van het terrein van de Groenordhallen tot een woon en werkgebied verbetert de geluidssituatie aanzienlijk. Door sloop van de Groenordhallen kan het geluidsscherm dan verdwijnen. Daarnaast is een aantal maatregelen noodzakelijk om de huidige geluidssituatie te verbeteren. Dit blijkt uit onderzoeksresultaten van bureau Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV.

- Het tankstation aan de Gooimeerlaan en GLS (Hallenvweg) veroorzaken een te hoog geluidsniveau ter plaatse van de toekomstige woningen. Hier dienen geluidsschermen te worden gerealiseerd zodat de bedrijven aan hun voorschriften kunnen voldoen.
- Door ten noorden van de nieuwe woningen een afschermende bebouwing te realiseren (bijvoorbeeld in de vorm van bedrijfspanden met bedrijfsactiviteiten aan de achterzijde) wordt de geluidbelasting bij de woningen gereduceerd.
- Laad- en losplaatsen worden bij voorkeur aan de achterzijde van de bedrijven gerealiseerd waardoor de bedrijfspanden in een afscherming in de richting van woningen resulteren.
- De Milieudienst West-Holland heeft nadere eisen gesteld voor een aantal bedrijven. De nadere eisen zijn opgelegd om de standaardgeluidsnormen, zoals die zijn gesteld in de betreffende Besluiten Wet Milieubeheer, op maat te maken voor de betreffende bedrijven. Door het aanpassen van de geluidsnormen wordt de bedrijfsvoering van de bedrijven niet in gevaar gebracht.
- Na het realiseren van deze maatregelen ontstaat bij de woningen een geluidbelasting van ten hoogste 55 dB(A) etmaalwaarde. Voor het bedrijventerrein De Hallen is middels dit bestemmingsplan een nieuwe geluidszone vastgesteld, zoals opgenomen in bijlage 1.

6.5.2 Wegverkeerslawaa

Voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen langs wegen gelden normen voor de geluidsbelasting langs de gevel. Deze kunnen afhankelijk van de situatie verschillen. De Wet geluidhinder (Wgh) maakt onderscheid tussen nieuwe en bestaande situaties, binnenstedelijke en buitenstedelijke situaties. Voor Leiden Noord gelden alleen binnenstedelijke situaties. Behalve voor wegverkeer gelden ook voor het spoorwegverkeer een aantal vaste waarden die een toetsingskader zijn voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. De volgende tabel laat een overzicht zien van deze geluidswaarden.

	Wegverkeer binnenstedelijk		Spoorwegverkeer
	Nieuwe woningen	Aanwezige woningen	
Voorkeursgrenswaarde	50 dB(A) ⁵	55 dB(A) ⁶	57 dB(A)
Maximaal toelaatbaar	65 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal toelaatbaar binnen	35 dB(A)	45 dB(A)	37 dB(A)

⁵ Leiden heeft voor een groot aantal wegen van de provincie een algemene ontheffing ontvangen tot 55 dB(A).

⁶ Alleen voor woningen die voor 1 maart 1986 waren gerealiseerd en waar toen al een hogere belasting dan 55 dB(A) op de woning gold, geldt een voorkeurswaarde van 55 dB(A). Alleen woningen die in 1986 reeds bestonden en ook toen al een hogere geluidsbelasting ondervonden dan 55 dB(A), worden als bestaande woning beschouwd

Nieuwbouw langs de Willem de Zwijgerlaan moet voldoen aan het Bouwbesluit. In het bouwbesluit is vastgelegd dat het geluidsniveau in geluidsgevoelige ruimtes ten gevolge van verkeerslawaai niet meer dan 35 dB(A) mag bedragen. Voor de nieuwe woningen aan de Willem de Zwijgerlaan zullen extra gevelvoorzieningen getroffen moeten worden teneinde het binnen-niveau van 35 dB(A) te garanderen. De geluidstoename bij bestaande gebouwen mag maximaal 2 dB(A) zijn.

6.5.3 Geluidsonderzoek speerpunten

Ondertunneling en aanpak van de Willem de Zwijgerlaan is onderdeel van de speerpuntontwikkeling (zie onder meer hoofdstuk 1 en 9). Mede gezien de geplande woningbouwontwikkelingen op de speerpuntlocaties is door TNO een geluidsonderzoek verricht naar de geluidsbelasting als gevolg van het verkeer rond de Willem de Zwijgerlaan⁷. Ook de geluidbelasting van het railverkeer is meegenomen. Het volledige geluidsonderzoek is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Railverkeer

De geluidbelasting van het railverkeer is indicatief berekend in het noordwestelijke deel van het bestemmingsplan Leiden Noord, op basis van het 'Urbis' model dat TNO in 2003 voor de gemeente Leiden heeft opgesteld. De indicatieve berekening gaat uit van de schermen langs het spoor zoals die er volgens het Akoestisch Spoorboekje op dit moment staan en van de railverkeerintensiteiten volgens de prognose uit 2002 voor de toekomstige situatie 2010/2015. De bedrijven in de eerste-lijns bebouwing hebben een afschermdende werking. Ook is er sprake van een grote afstand tussen het spoor en de woningen. Tevens heeft het bestaande geluidsscherm langs de Haarlemmertrekvaart een afschermdende werking. Voor nagenoeg alle toekomstige woonbebouwing is op grond van de indicatieve berekeningen bepaald dat de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) niet zal worden overschreden. Alleen ter plaatse van de Gabriël Metzstraat wordt de voorkeursgrenswaarde (tot maximaal 60 dB(A) op basis van een worst-case benadering) overschreden. De Milieudienst West-Holland heeft bij de provincie Zuid-Holland een verzoek tot het vaststellen van een hogere grenswaarde ingediend.

Wegverkeer

De geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai is per deelgebied onderzocht. Voor bestaande situaties is onderzocht of er sprake is van 'reconstructie in de zin van de Wet geluidshinder'. Hiervan is sprake bij een fysieke wijziging op of aan de weg en indien de geluidbelasting met 2 dB(A) of meer toeneemt. Zo ja dan dienen maatregelen genomen te worden om de geluidbelasting te reduceren of dient een hogere waarde te worden verzocht bij de provincie. Wegen waarvoor een 30 km/ uur regime geldt vallen formeel niet onder de Wet geluidshinder. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' zijn de effecten vanwege deze wegen wel in beeld gebracht.

Op basis van het onderzoek van TNO zijn de volgende conclusies te trekken:

Op diverse wegen (waaronder de Willem de Zwijgerlaan) wordt, met uitzondering van de kruispunten, geluidsreducerend asfalt toegepast. Desondanks wordt de voorkeurswaarde van de Wet geluidshinder bij veel (nieuwe) woningen in de 1^e lijnsbebouwing vanwege het wegverkeerslawaai overschreden. Voor veel woningen moet om een hogere waarde bij de provincie

⁷ TNO, *Geluidsonderzoek verkeerslawaai voor bestemmingsplan Leiden Noord*, april 2006

worden verzocht. De meeste woningen die een hoge geluidsbelasting ondervinden hebben een geluidsluwe zijde.

Op basis van het TNO onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting t.o.v. de huidige situatie op verschillende locaties met 2 dB(A) of meer is toegenomen. Het betreft de volgende locaties:

1. Op woningen ten noorden van de Willem de Zwijgerlaan tussen Gooimeerlaan en Kooiplein;
2. Op woningen ten oosten van de nieuwe ringweg om het Kooiplein;
3. Op woningen op de hoek Willem de Zwijgerlaan/ Sumatrastraat (Huismancomplex);
4. Op woningen aan de Musschenbroekstraat.

Ten aanzien van 1 en 3 zijn al voldoende geluidwerende voorzieningen aan de woningen getroffen. Voor 4 geldt dat dit een 30 km/ uur-zone is en is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

Op woningen ten oosten van de nieuwe ringweg om het Kooiplein (2) neemt de geluidsbelasting met 2 dB(A) of meer toe op de aanwezige woningen en is er sprake van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Voor deze woningen dienen door de wegaanlegger financiële middelen beschikbaar te worden gesteld om aanvullende gevelmaatregelen te treffen om aan het vereiste binnenniveau van ten hoogste 35 dB(A) te voldoen. Voor de betreffende woningen dient de reconstructieprocedure van de Wet geluidhinder te worden gevolgd. Door de wegaanlegger wordt binnen de zone van de wegreconstructie een akoestisch onderzoek ingesteld (art. 80 Wet geluidhinder). In het akoestisch onderzoek moet de geluidbelasting worden weergegeven die kan worden verwacht als geen geluidwerende maatregelen worden getroffen. Rekening moet worden gehouden met de bestaande terrein- en bodemomstandigheden, voor zover deze gehandhaafd blijven. Vervolgens moet met het onderzoek worden nagegaan welke maatregelen moeten worden getroffen om aan de wettelijke grenswaarden te voldoen (art. 77 Wgh). De wijze waarop het akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd is beschreven in het Besluit Reken- en meetvoorschrift verkeerslawaaï.

De provincie heeft bij besluiten van 12 oktober 2004, 20 december 2006 en 21 mei 2007 hogere grenswaarden vastgesteld. De besluiten zijn als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

6.5.4 Geluidsonderzoek overige ontwikkelingen

Voor een aantal locaties zijn geluidsberekeningen uitgevoerd naar aanleiding van de ligging of nabijheid van 50 km/ uur wegen en de geluidsgevoelige functie (onder meer wonen) die daar mogelijk gemaakt worden⁸. Het onderzoek van de Milieudienst West-Holland is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De betreffende locaties zijn deels als wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen (zie kaart met wijzigingsgebieden, hoofdstuk 9). Voor de ontwikkeling van een aantal locaties moet een verzoek hogere waarde gevolgd worden. Het gaat om:

- De locatie aan de Gabriël Metzstraat (onderdeel van speerpunt GEO) en de Floris Versterlaan/ Bakker Korffstraat (wijzigingsgebied 1);
- De locatie Herensingel (wijzigingsgebied 5).
- De locatie van basisschool De Springplank aan de Sumatrastraat (wijzigingsgebied 7);
- Het schoolcomplex aan de Lusthoflaan (wijzigingsgebied 11);

⁸ Milieudienst West-Holland, *Akoestisch onderzoek wijzigingslocaties Leiden Noord*, maart 2006

Ter plaatse van de bovenstaande wijzigingsgebieden 1, 5, 7 en 11 worden de voorkeursgrenswaarde en de algemene ontheffingswaarde overschreden. Indien ter plaatse van de locatie Gabriel Metzstraat en de Floris Versterlaan/ Bakker Korffstraat de wegen als 30 km/uur worden uitgevoerd dan is voor deze locatie geen verzoek hogere grenswaarde nodig. Voor de wijzigingsgebieden 1, 2 (locatie Piet Kerkhof aan de Haarlemmerweg) 5, 7 en 11 zijn extra gevelvoorzieningen nodig.

6.6 Luchtkwaliteit en geurcontouren

6.6.1 Beleid luchtkwaliteit i.r.t. ruimtelijke ontwikkelingen

Inleiding

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Als gevolg van strengere Europese regelgeving is sinds 19 juli 2001 een nieuw Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Wegens diverse uitspraken van de Raad van State is dit besluit in 2005 aangepast, dit heeft geresulteerd in het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Het doel van dit besluit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn in het besluit normen (grenswaarden) voor een zestal luchtverontreinigende stoffen opgenomen. Deze grenswaarden dienen door de bestuursorganen in Nederland (rijk, provincies en gemeenten) in acht genomen te worden. Dit geldt o.a. voor het uitvoeren van taken en bevoegdheden op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening. Bij ruimtelijke plannen moet expliciet getoetst worden en voldoen aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit wordt in de praktijk bepaald door de achtergrondconcentratie en de bijdragen van verkeer en grote industrieën (energiecentrales, petrochemie, e.d.). In de Leidse regio richt de aandacht zich in hoofdzaak op verkeer.

Wettelijk kader

Als gevolg van strengere Europese regelgeving is sinds 19 juli 2001 een nieuw Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Wegens diverse uitspraken van de Raad van State is dit besluit in 2005 aangepast. Dit heeft geresulteerd in het Besluit luchtkwaliteit 2005 welke inmiddels, samen met de Meetregeling luchtkwaliteit 2005, met terugwerkende kracht tot 4 mei 2005 in werking is getreden.

In het Besluit luchtkwaliteit 2005 staat dat, om toekomstige nieuwe situaties met grenswaarde overschrijding zoveel mogelijk te vermijden, van overheden wordt verwacht dat zij bij besluitvorming inzake nieuwe ontwikkelingen de grenswaarden en realisatietermijnen (2005 voor PM₁₀ en 2010 voor NO₂) in acht nemen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient na inwerkingtreding van de regelgeving direct met de normstelling voor stikstofdioxide rekening gehouden te worden. De grenswaarden zijn minimumwaarden, waaraan in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens ten minste voldaan moet worden.

Het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit 2005 bevat een aantal aanpassingen ten opzichte van het vorige besluit. Hierdoor ontstaat er iets meer ruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen en zit Ne-

derland niet langer geheel 'op slot'. Hieronder volgt een opsomming van een aantal belangrijke wijzigingen.

- **Aftrek van fijn stof** afkomstig van natuurlijke bronnen (zeezout) mogelijk. In de Meetregeling 2005, is geregeld op welke wijze voor specifieke locaties bepaald kan worden welke bijdrage van fijn stof van natuurlijke oorsprong is;
- **Saldobenadering:** Hierbij gaat het om:
 - a. plannen die geen negatieve effecten of zelfs positieve effecten hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied.
 - b. plannen die een geringe verslechtering van de luchtkwaliteit teweegbrengen, voorwaarde is dan wel dat in een ander gebied de luchtkwaliteit aanzienlijk verbetert. Per saldo zal dan sprake zijn van een verbetering van de luchtkwaliteit. Voorbeelden zijn aanleg van een rondweg en daardoor ontlasting van het binnenstedelijk gebied of herstructureringsplannen

Gemeentelijk Beleid

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 die mogelijk ingezet gaan worden om de luchtkwaliteit te verbeteren.

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 bestemmingsplan.

Onderzoeken plangebied

Voor het plangebied zijn door de Milieudienst West-Holland (industrie en bedrijven) en TNO (verkeer) (deel)onderzoeken uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Voor industrie en bedrijven zijn deze opgenomen in paragraaf 1.2. Voor verkeer zijn de onderzoeksbevindingen opgenomen in paragraaf 1.3. Middels deze onderzoeken kan de haalbaarheid van de ontwikkelingen (m.b.t. luchtkwaliteit) aangetoond worden.

6.6.2. Industrie en bedrijven

De luchtkwaliteit in het plangebied wordt in eerste instantie beïnvloed door twee bedrijven die net buiten het plangebied liggen. Het gaat om de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) aan de Stadspolderweg en de energiecentrale aan de Langegracht.

De AWZI is midden jaren '90 gerenoveerd waarbij geurmaatregelen zijn getroffen. Deze hebben tot gevolg gehad dat de geurcontour (1 geureenheid per m³ lucht als 98 percentiel) is teruggedrongen tot binnen het bedrijventerrein (Groenordhallen, Hallenweg en Flevoweg). Ten behoeve van de vergunningverlening aan de AWZI in het kader van de Wet milieubeheer is recent opnieuw geuronderzoek verricht⁹. Hierop wordt ook de planvorming op en rond de Groenordhallen (speerpunt GEO) afgestemd.

In bijlage 2 is een kaart opgenomen met de geurcontour. Hieruit blijkt dat de bebouwde kom van Leiden Noord buiten de 1 ge/ m³ lucht als 98 percentiel ligt. Het terrein van de Groenordhallen waar ontwikkelingen voorzien zijn valt echter voor een deel binnen deze contour. De AWZI levert hierdoor deels een belemmering op voor woningbouwontwikkeling. De plannen voor GEO als onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan passen binnen deze randvoorwaarde door op deze locaties geen woningbouw toe te staan, maar bedrijven.

De energiecentrale is de grootste bedrijfsmatige bron van emissies van stikstofoxiden in Leiden. Uit een studie die is uitgevoerd in 1998 is echter gebleken dat de bijdrage op grondniveau van de centrale beperkt is. Weliswaar komt in de omgeving van de energiecentrale een verhoging van de concentraties stikstofoxiden voor (NO_x); echter door de goede verspreiding vanuit het hoge emissiepunt komen geen hoge piekniveaus in de nabije omgeving voor.

De emissie van koolwaterstoffen rond en nabij de tankstations aan de Willem de Zwijgerlaan en de Gooimeerlaan zijn door moderne systemen sterk teruggedrongen.

6.6.3. Verkeer

Onderzoek en berekeningen

De luchtkwaliteit in het plangebied voldoet momenteel niet overal aan de normen zoals deze zijn vastgelegd in het Besluit luchtkwaliteit¹⁰. De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en het aantal toegestane overschrijdingen per dag van fijn stof (PM₁₀) worden momenteel op enkele locaties overschreden. Voor een meer uitgebreide beschrijving van het onderzoek en de resultaten wordt verwezen naar het onderstaande TNO onderzoek uit 2007. Dit onderzoek van TNO is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Luchtkwaliteitsberekeningen TNO 2005

Door TNO zijn voor de jaren 2005, 2010 en 2015 verspreidingsberekeningen uitgevoerd voor het gehele plangebied. Het betreft een referentie situatie voor 2005, 2010 en 2015 (autonome ontwikkeling), een 33% planrealisatie situatie voor 2010 en een 100% planrealisatie situatie voor 2010 en 2015.

⁹ Milieudienst West-Holland, *Geurcontour AWZI Leiden Noord*, 6 juli 2005.

¹⁰ TNO, *Luchtkwaliteitonderzoek ten behoeve van het Bestemmingsplan voor Leiden-Noord: 2005,2010,2015*, april 2007. TNO-rapport: 2007-A-R0446/A

Er zijn twee hoofdzaken onderzocht:

- Wordt in het plangebied voldaan aan de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit 2005?
- En zo niet, veroorzaakt het plan dan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Als het plan namelijk geen verslechtering van de luchtkwaliteit veroorzaakt, dan is het plan niet in strijd met het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Geconcludeerd is dat er geen overschrijdingen zijn van de fijn stof concentraties. In de huidige situatie (2005) wordt de norm voor stikstofdioxide overschreden langs voornamelijk de Willem de Zwijgerlaan, maar ook delen van de Gooimeerlaan, Marnixstraat, Kooilaan, Sumatrastraat, IJsselmeerlaan en Lage Rijndijk. In 2010 en 2015 wordt in de autonome situatie alleen langs de Willem de Zwijgerlaan nog de stikstofdioxidenorm overschreden. In de situaties inclusief planrealisatie is er in 2010 en 2015 ook sprake van overschrijdingen van de stikstofdioxide-norm langs de Willem de Zwijgerlaan. Voor de overige wegen is geen sprake van overschrijding van de grenswaarden.

Wanneer nu de situatie met planrealisatie wordt vergeleken met de autonome situatie dan blijkt dat op de plaatsen waar eventueel sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit dit niet leidt tot overschrijdingen van de normen. Op plaatsen waar in 2010 en 2015 nog wel sprake is van normoverschrijdingen is de hoogte van de overschrijding in de situatie met planrealisatie lager dan in de autonome situatie. Met andere woorden; de luchtkwaliteit wordt op deze locaties niet verder verslechterd, maar blijft gelijk of verbetert zelfs. Dit komt met name omdat in de autonome situatie sprake zal zijn van congestie op de W. de Zwijgerlaan en in de situatie met plan is deze weg zodanig aangepast dat er niet of nauwelijks nog sprake zal zijn van congestie. Ook is er binnen het plan voor een groot deel sprake van sloop-nieuwbouw, waardoor de toename van verkeersintensiteiten geringer is dan bij volledige nieuwbouw (zonder sloop).

Tevens is onderzocht of er sprake is van woningen binnen de overschrijdingszones in zowel de autonome situatie als de situatie met volledige planrealisatie. Slechts een heel klein deel van de woningen valt in 2010 (35 woningen) en 2015 (12 woningen) binnen de overschrijdingszone. In de autonome situatie zijn dit er voor 2010 iets minder (21 woningen) en voor 2015 nagenoeg evenveel (11). Het aantal woningen dat binnen de overschrijdingszone gelegen is, verschilt in 2010 in de autonome situatie dus iets van de situatie met planrealisatie. Het gaat hier om woningen in de nabijheid van de tunnelmonden langs de Willem de Zwijgerlaan. In de situatie met volledige planrealisatie in 2010 is er vanuit gegaan dat zowel de infrastructuur volledig is aangepast alsook de nieuwe bebouwing volledig is gerealiseerd. Dit is echter een overschatting van de werkelijkheid (een worstcase dus). Met name de nieuwe woningen direct langs de Willem de Zwijgerlaan zullen dan nog niet gereed zijn. Deze woningen worden pas als laatste gerealiseerd aangezien eerst de infrastructuur (aanpassing Willem de Zwijgerlaan) gereed moet zijn voor daar gebouwd kan worden. Daarbij is het zo dat er weliswaar iets meer woningen in de overschrijdingszone liggen, echter de concentraties zijn over het algemeen wel weer iets lager dan in de autonome situatie. In 2015 zijn de aantallen vergelijkbaar en is er dus geen sprake van een verslechtering. Derhalve is er geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit, maar wel zullen maatregelen genomen moeten worden om de luchtkwaliteit langs de Willem de Zwijgerlaan zodanig te verbeteren dat in 2010 aan de grenswaarden wordt voldaan. Dit staat echter los van dit bestemmingsplan, immers in de au-

tonome situatie is er ook al sprake van normoverschrijdingen en moeten daarom maatregelen genomen worden.

Zoals reeds onder gemeentelijk beleid vermeld is er een luchtkwaliteitsplan voor gemeente Leiden opgesteld. Dit plan is 23 mei 2006 vastgesteld door de gemeenteraad. Inmiddels zijn een aantal maatregelen nader onderzocht en is op 16 januari 2007 door de gemeenteraad besloten om deze maatregelen nader uit te werken en in te voeren. Met name de maatregelen instellen van de milieuzone (weren van "vieze" vrachtwagens), schoon en zuinig gemeentelijk wagenpark en de bewustwordingscampagnes zullen effect hebben op de Willem de Zwijgerlaan. Met de geplande overkluizingen wordt de doorstroming op de Willem de Zwijgerlaan reeds verbeterd. Daarnaast blijven natuurlijk de maatregelen die in ander gemeentelijke plannen zijn genoemd, zoals het bevorderen van fiets- en ov-gebruik van kracht die ook een positieve bijdrage leveren aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Hoewel de grenswaarden uit het besluit luchtkwaliteit op enkele plaatsen worden overschreden is er geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit die leidt tot extra en/of hogere normoverschrijdingen in Leiden-Noord. Derhalve voldoet het plan aan het Besluit Luchtkwaliteit artikel 7 lid 3a, de luchtkwaliteit blijft per saldo gelijk of verbetert zelfs iets.

De conclusies uit het bovengenoemde TNO-rapport hebben overigens geen gevolgen voor de ontwikkeling van de 1^e fase Nieuw Leyden op het voormalig EWR/ Slachthuisterrein. Voor de ontwikkeling van fase I heeft de Milieudienst West-Holland onderzoek verricht.¹¹ In dit onderzoek is het volgende geconcludeerd:

In het plangebied worden de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet overschreden. Op de nabij het plangebied gelegen Willem de Zwijgerlaan worden enkele van deze normen wel overschreden. Echter de luchtkwaliteit wordt op deze weg niet verslechterd door realisatie van Nieuw Leyden, fase I. Daarmee wordt voldaan aan artikel 7 lid 1 en 3 sub. a van het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Het luchtkwaliteitonderzoek naar fase I van Nieuw Leyden is als separate bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Overigens is de ontwikkeling van Nieuw Leyden als geheel ook meegenomen in het onderzoek van TNO.

6.7 Water

Water is een belangrijk onderdeel van Leiden Noord. De wijk wordt vrijwel volledig omringd door water en op een aantal plaatsen is de potentie van het water ook duidelijk benut. Vooral langs De Zijl (Zijloever) is nieuwbouw ontwikkeld en bij het Steneveltpark is een kleine jachthaven aangelegd. Het water van de Singel is als grens met de Leidse binnenstad van belangrijke historische en stedenbouwkundige betekenis. Ook de Haarlemmertrekvaart en de Slaaghsloot en de Oude Rijn hebben een historische betekenis.

Beleid

Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw

¹¹ Milieudienst West-Holland, *Onderzoek luchtkwaliteit t.g.v. wegverkeer Nieuw Leyden – fase I*, 30 januari 2006

Deze nota is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en verwoordt het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in 21^e eeuw. De nota heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Aanleiding voor dit rapport is de situatie in de jaren 90 toen verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water hadden. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21^e eeuw.

Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Compensatie en waterberging zijn enkele onderdelen van dit beleid waar bij de ontwikkeling van de speerpunten en andere ontwikkelingen in het plangebied rekening mee is gehouden.

Bestemmingsplannen blauw gekleurd

De provincie heeft zich er voor uitgesproken om water een volwaardige plaats te geven en stellen het verplicht om in bestemmingsplannen een waterparagraaf op te nemen. Daarnaast is het van groot belang dat vanaf het begin van het planproces overleg wordt gevoerd tussen gemeente en waterbeheerder(s), om op goede wijze rekening te houden met uitgangspunten van duurzaam waterbeheer.

Met “Bestemmingsplannen blauw gekleurd” geeft de provincie richtlijnen voor de invulling van de waterparagraaf. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg tussen gemeente en waterbeheerder.

Beleidsplan Milieu en Water (2000)

Duurzaamheid en omgevingskwaliteit zijn sleutelbegrippen in het beleidsplan Milieu en Water. Voor Leiden Noord is met name het thema 'vitaal stedelijk gebied' van belang. De provincie Zuid-Holland wil een compact en vitaal stedelijk gebied met een sterk sociaal-economisch draagvlak realiseren. De provincie streeft naar het terugdringen van de luchtverontreiniging, het faciliteren van duurzame mobiliteit, het openhouden van de groene ruimte rond de steden, het vergroten van het waterbergend vermogen en duurzaam bouwen. De provincie streeft voorts naar een verdere ontkoppeling tussen economische groei en milieudruk.

Hoogheemraadschap van Rijnland – De waterparagraaf in bestemmingsplannen

Per 1 september 2000 is artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening (BRO) gewijzigd. De wijziging beoogt de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding van beide kanten te versterken. Het is in dat kader van groot belang dat het waterbeleid zichtbaar wordt op de bestemmingsplankaarten en in de tekst van bestemmingsplannen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een beleidsstuk opgesteld dat erop gericht is richtlijnen te geven voor het opnemen van de waterparagraaf in bestemmingsplannen. Achtergrondgedachte van het stuk is dat het water in bestemmingsplannen meer dan vroeger het geval was, een belangrijke rol in ruimtelijke ontwikkelingen speelt en moet spelen. Het beleid bevat aanbevelingen/ richtlijnen voor de taakverdeling tussen de gemeenten en waterbeheerders, de karakterisering van watersystemen, het water in relatie tot functies en (gewenste) ruimtelijke ontwikkelingen en samenwerking tussen de gemeenten en waterbeheerders.

Ten slotte bevat het beleidsstuk algemene principes omtrent het omgaan met water – zoals het tegengaan van versnippering in het watersysteem en het realiseren van een biologisch gezond watersysteem – en beleidsuitspraken omtrent verschillende onderwerpen die met water te maken hebben: eisen waterberging, afvoercapaciteit, beperking dempen, vaststellen

peil e.d. Daarnaast aanbevelingen voor de planologische doorwerking. Met dit beleid houdt de gemeente rekening.

Hoogheemraadschap van Rijnland – Waterneutraal bouwen

Begin 2003 is het rapport Waterneutraal bouwen verschenen. Centraal in het rapport staat het vasthouden, bergen of afvoeren bij een transformatie van onverhard naar verhard gebied in boezemland. Aanleiding van dit rapport (en vele andere waternota's) is de situatie in de jaren 90 wanneer verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water hebben. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21^e eeuw.

Doel van het rapport Waterneutraal bouwen is het geven van een onderbouwing van het benodigd percentage open water dat noodzakelijk is om de negatieve gevolgen voor de waterhuishouding bij transformatie van onverhard naar verhard gebied in het boezemland teniet te kunnen doen. Onder meer de opgenomen 15% regel is hieruit afkomstig. Deze regel houdt in dat extra waterbezwaar als gevolg van toenemende verstedelijking kan worden opgevangen, als in het plangebied een oppervlak gelijk aan 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak gereserveerd wordt voor extra open water. Dit open wateroppervlak komt bovenop het al bestaande oppervlak aan open water.

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland (2000)

Langs de waterkant en oevers geldt een aantal wettelijke regels welke zijn vastgelegd in een eigen verordening van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het hoogheemraadschap wil zorgen voor de juiste kwaliteit en kwantiteit van het water. Het regelt een goede aanvoer en afvoer van water via de waterlopen. Om onderhoud efficiënt uit te kunnen voeren, heeft het hoogheemraadschap een ongehinderde doorgang nodig. De keur zorgt ervoor dat het waterschap dit werk goed kan uitvoeren. In de keur staan wettelijke regels voor mensen die aan een waterloop wonen, of die langs of in het water activiteiten willen uitvoeren.

Gemeentelijk waterbeleid

Binnen de gemeente Leiden is een aantal water(huishoudkundige) nota's vigerend. Het gaat om het gemeentelijk rioleringsplan, Baggerbeheersplan Leiden, gemeentelijke grondwaternota en de Aansluitverordening riolering Leiden.

1. Gemeentelijk rioleringsplan

Het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) is een beleidsmatig en strategisch plan voor de aanleg en beheer van de gemeentelijke riolering. 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.

2. 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. Bij de prioritering

van de baggerwerkzaamheden wordt rekening gehouden met financiële beleidsmatige en milieuhygiënische aspecten.

3. 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 zonodig maatregelen te treffen opdat oplossingen worden geboden en problemen in de toekomst voorkomen kunnen worden.

4. 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.

5. Waterplan Leiden (deelnotitie 1)

Leiden en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Leiden heeft haar ontwikkeling historisch gezien zelfs te danken aan water. Het is nu een stad met veel oppervlaktewater, waaronder de Oude Rijn die dwars door de stad loopt.

Het doel van het opstellen van het waterplan is tweeledig:

- Met het waterplan wordt beoogd om met de partners voor het waterbeheer een visie op integraal waterbeheer in de stad Leiden uit te werken en gezamenlijk beleid te ontwikkelen.
- Aan de hand van de visie moeten projecten gerealiseerd worden en een uitvoeringsprogramma opgesteld worden. Dit is gericht op een duurzaam watersysteem voor Leiden, waarbij het beleid, de maatregelen en het beheer tussen de verschillende waterbeherende overheden zowel bestuurlijk als technisch goed op elkaar zijn afgestemd.

Het waterplan Leiden wordt opgesteld door Gemeente Leiden en Hoogheemraadschap van Rijnland gezamenlijk. Rijnland treedt daarbij als waterbeheerder op namens de inliggende waterschappen Wilck en Wiericke en Oude Rijnstromen. Sinds 1 januari 2005 zijn deze waterschappen gefuseerd tot één zogenaamd 'all-in waterschap' onder de naam Hoogheemraadschap van Rijnland.

Riolering en waterhuishouding

De riolering binnen het plangebied bestaat uit een gemengd stelsel. Het rioleringsstelsel dat gelegen is tussen het Noorderpark, Julianakade, Bernhardkade, Surinamestraat, Paramaribostraat en De Zijl is aangelegd tussen 1956-1965. Het overig deel van het stelsel is vanaf 1970 vernieuwd. Een groot gedeelte van het plangebied ligt vrij laag ten opzichte van N.A.P. Ter voorkoming van wateroverlast (groot waterbezwaar) is voor een aantal plaatsen onderbemaling aangebracht. Dit gebeurt onder meer in Groenoord noord en zuid. Deze plaatsen liggen met N.A.P. -0.60 het laagst ten opzichte van N.A.P.

Toenemende verstedelijking (uitbreiding verhard gebied) veroorzaakt, in combinatie met het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering, een versnelde afvoer naar open water. Dit leidt daarmee tot een vergroting van het waterbezwaar. Om problemen met wateroverlast het hoofd te bieden is in de uitgangspunten (paragraaf 11.2) de zogenaamde 15% regel opgenomen.

Rondom het plangebied ligt veel water. Echter, in het plangebied komt heel weinig water voor dat voor de waterberging kan dienen. Daarom kent het gebied regelmatig, na zware buien, wateroverlast. Ter voorkoming van wateroverlast zijn in delen van de Kooi drainages aangebracht.

Slechts het Noorderpark kent redelijk veel open water. Daarbij komt dat de riolering te weinig capaciteit kent om het water snel en in voldoende mate af te voeren. Omdat dit het geval is, vindt afvoer veelal plaats via riooloverstorten van rioolwater op het oppervlaktewatersysteem. Dit heeft tot gevolg dat de waterkwaliteit in Leiden Noord matig tot slecht is. De oevers zijn éénvormig met grasoevers. Natuurvriendelijke oevers ontbreken, hetgeen niet bijdraagt aan een eventuele verbetering van de waterkwaliteit.

In Leiden Noord komen twee waterpeilen voor. De watergangen langs de Paramaribostraat, Surinamestraat, Ringkade, Bernhardkade, Julianakade en Juliana van Stolberghe is boezemwater (het hoger gelegen water, -0,60 m NAP). Vanuit deze watergangen loopt een aansluiting van singels en vijvers door de wijk. Onderling zijn deze door middel van duikers verbonden. De watergangen functioneren vooral als afwatering. Het is belangrijk de verbindingen tussen de watergangen in stand te houden en meer open te maken ten behoeve van de doorstroming en de vermindering van de kans op wateroverlast.

Het water van de watergangen in de Tuin van Noord, inclusief de watergangen rondom de sportvelden en het volkstuinencomplex is polderwater (lager gelegen dan boezemwater). Via bemalingsinstallaties wordt het water, wanneer dat nodig is, naar het boezemwaterpeil gepompt.

Bij grotere ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van Nieuw Leyden op het voormalig EWR/Slachthuisterrein, streeft de gemeente ernaar om het dakwater en regenwater te scheiden (afkoppeling). De reden daarvan is dat het relatief schone dak- en hemelwater dan niet naar de rioolwaterzuivering gaat. Deze wordt dan minder belast; de zuivering van water welke in beginsel geen zuivering nodig heeft, vindt dan niet plaats. Op welke wijze de waterhuishouding in de ontwikkelingslocaties (speerpunten) is ingepast is per locatie opgenomen in hoofdstuk 9 van deze toelichting.

7. VEILIGHEID

7.1 Inleiding

Aandacht voor integrale veiligheid is een belangrijk gemeentelijk uitgangspunt. Onderdeel hiervan zijn binnen dit hoofdstuk het woonklimaat en externe veiligheid.

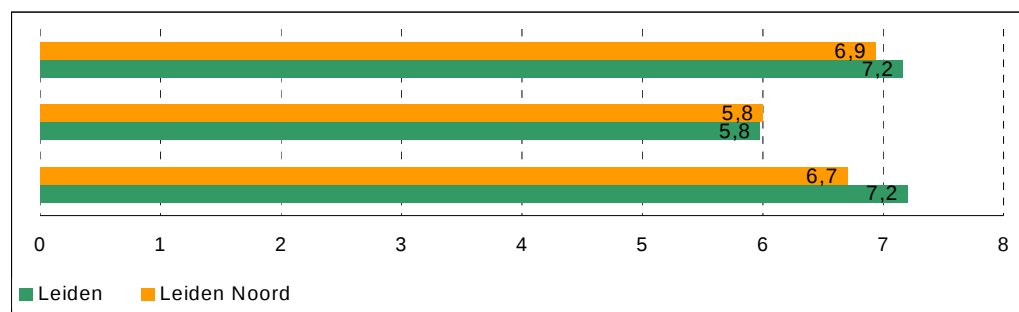
7.2 Woonklimaat

Het woonklimaat geeft duiding aan een breed scala t.a.v. integrale veiligheid en hangt veelal samen met bepaalde ruimtelijke, functionele en demografische verhoudingen binnen een wijk of buurt. Het kan gaan om criminaliteit, allerlei vormen van (milieu)overlast, verloedering van de openbare ruimte, gebrek aan voorzieningen, bepaalde sociaal-maatschappelijk spanningen.

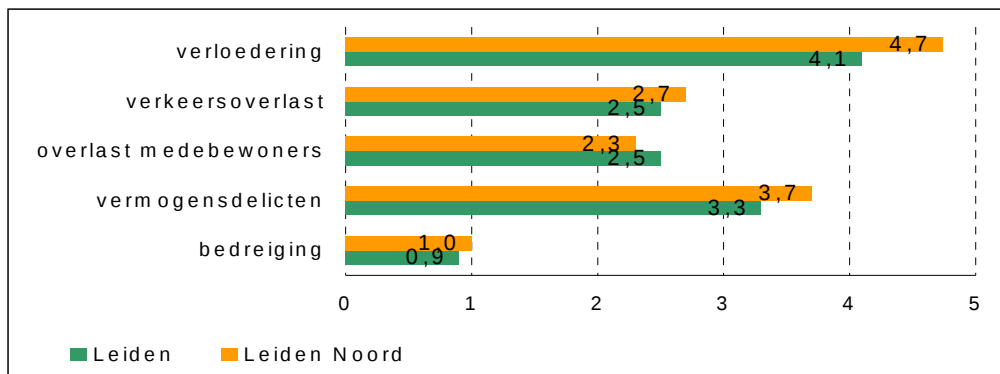
Bewoners van Leiden Noord worden iets vaker slachtoffer van bepaalde vormen van criminaliteit dan bewoners van de rest van Leiden (Wijkontwikkelingsplan 2010).

Veiligheid en leefbaarheid zijn dan ook belangrijke punten die in Leiden Noord prioriteit krijgen. Het gaat hierbij om (poging tot) woninginbraak, autodelicten en geweld. Daarnaast liggen in Leiden Noord ook de gevoelens van onveiligheid iets hoger ten opzichte van de rest van de stad. Bewoners van Leiden Noord vinden dat de woonomgeving meer verloederd is, maar ervaren in de buurt nauwelijks meer overlast dan het stedelijk gemiddelde. De volgende grafieken geven een duidelijk beeld van het woonklimaat in Leiden Noord ten opzichte van de stad.

Oordeel van bewoners over de wijk (6,7), sociale samenhang (5,8), en de woning (6,9) in Leiden en Leiden Noord, waarbij 0 = ongunstig en 10 = gunstig. (Bron: Leefbaarheidsmonitor 2004)



Oordeel van bewoners over het voorkomen van (verkeers)overlast, bedreiging en verloeder-
ing, in Leiden en Leiden Noord, waarbij 0 = weinig voorkomend en 10 = veel voorkomend.
(Bron: Leefbaarheidsmonitor 2004)



In Leiden Noord zijn verschillende locaties waar door situering van de bebouwing plekken zijn ontstaan waarop weinig tot geen sociale controle mogelijk is (in paragraaf 4.3 is dit ook aan bod gekomen). Dit geldt voor belangrijke parken en groenstructuren (Kooipark, het Noorderpark) en een aantal speelplekken. De parken zijn voor een deel open maar voor belangrijke delen ook (dicht) begroeid wat leidt tot sociaal onveilige situaties. Kleine speelplekken zijn in een aantal gevallen gelegen op dode hoeken (Maresingel/ Julianastraat) waar geen woningbouw op georiënteerd is, zodat een vorm van sociaal toezicht ontbreekt. Tevens betreft het vaak openbare of semi-openbare ruimtes waaraan geen of nauwelijks voorkanten zijn gesitueerd of waar de begane grondlaag uit bergingen bestaat.



Achterkant situatie

Dit heeft als consequentie dat er vanuit de omliggende bebouwing niet of nauwelijks zicht op deze plekken bestaat waardoor er weinig tot geen sociale controle is. Er is hierbij een onderscheid te maken naar straten of pleinen waar geen bebouwing op is georiënteerd, of onbebouwde plekken binnen bestaande bouwblokken.

Het integrale veiligheidsbeleid van de gemeente Leiden is gericht op het vergroten van de veiligheid. De belangrijkste aandachtsvelden daarin zijn: jeugd en veiligheid, geweld, overlast, toezicht en veilige fysieke infrastructuur. Het beleid richt zich op een projectmatige aanpak van de verschillende problemen. Het inzetten van meer toezichthouders is hier een voorbeeld van.

Ook toezicht door jongeren onder leiding van een agent maakt deel uit van het integrale veiligheidsbeleid. Naast een meer sociale benadering van de veiligheids- en leefbaarheidsproblematiek zijn er ook ruimtelijke ingrepen mogelijk voor het verbeteren van de openbare veiligheid en leefbaarheid. Het kan hier gaan om betrekkelijk simpele ingrepen als het plaatsen van openbare verlichting en prullenbakken en het zichtbaar maken en houden van fiets- en wandelroutes door struiken te snoeien (Kooipark). Grootschalige ingrepen kunnen voorzien in sloop en/ of nieuwbouw van woningen zodat openbare ruimte langs blinde gevels weer zichtbaar wordt en de oriëntatie tussen bijvoorbeeld wonen en groen verbetert. In hoofdstuk 9 wordt een aantal van deze ontwikkelingen beschreven.

7.3 Externe veiligheid en fysieke belemmeringen

Algemeen

De normen voor het externe veiligheidsbeleid hebben een wettelijke status. Burgers hebben een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen. Deze normen zijn een wettelijk verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor veiligheid in de nabijheid van bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is nog regelgeving in de maak. Zolang deze normen nog geen wettelijke status hebben wordt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen uitgegaan van de normen die in Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn gesteld. Deze benadering is vastgelegd in de Circulaire risiconormering vervoergevaarlijke stoffen van 4 augustus 2004.

Voor het vastleggen van de normen voor externe veiligheid wordt gebruik gemaakt van twee maten voor het berekend risico: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft de kans per jaar weer dat een persoon, die permanent onbeschermd op een bepaalde plaats aanwezig is, komt te overlijden als gevolg van een ongeval door een risicovolle activiteit. Deze kans mag niet groter zijn dan eenmaal per miljoen jaar. Met het groepsrisico wordt de kans beschreven dat in één keer een relatief grote groep mensen komt te overlijden als gevolg van een risicovolle activiteit. Het voldoen aan de norm voor groepsrisico is wenselijk maar niet verplicht.

Bedrijven

Het Besluit externe veiligheid is op geen van de in het plangebied aanwezige bedrijven van toepassing.

Buiten het plangebied ligt de E.On centrale aan de Langegracht. Uit de veiligheidsevaluatie die voor dit bedrijf is opgesteld door KEMA (18 juni 2003) blijkt dat de contour voor het plaatsgebonden risico van dit bedrijf raakt aan het plangebied. Het groepsrisico wordt in het plangebied niet overschreden. Binnen het invloedsgebied van de centrale dat in het plangebied is gelegen valt de zuidelijke rand van de ontwikkelingslocatie Nieuw Leyden. In de berekening voor dit gebied is uitgegaan van een dichtheid van 40 personen per hectare.

Het gasontvangststation van de energiecentrale ligt momenteel nog binnen het plangebied. In het kader van de ontwikkeling van Nieuw Leyden zal dit station worden verplaatst naar het terrein van de energiecentrale. Het station heeft een veiligheidscontour van 25 meter.

Sinds 1 maart 2002 is het nieuwe Vuurwerkbesluit van kracht. Vuurwerkverkooppunten moeten voldoen aan de afstandscriteria uit het Vuurwerkbesluit.

Vervoer per spoor

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 Den Haag - Leiden - Haarlem geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op grond van markontwikkelingen wordt dit voor de toekomst ook niet verwacht. Het is niet uit te sluiten dat op het baanvak beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats zal vinden. De hoeveelheid zal echter dermate laag zijn, dat er naar verwachting van Pro Rail geen overschrijding zal zijn van de normen en richtwaarden op het gebied van externe veiligheid. Deze zienswijze is door ProRail aan Milieudienst West-Holland schriftelijk bevestigd op 26 november 2004.

Aardgastransportleidingen

In het plangebied liggen twee hoge druk aardgasleidingen. Het betreft leidingen met een druk van 40 Bar en een diameter van 323,9 mm. De leidingen liggen in de middenberm van de Willem de Zwijgerlaan en volgen de onbebouwde zone aan de achterzijde van de Van Hogendorpstraat naar het gasontvangststation. De bestaande situatie voldoet aan de vigerende normering voor buisleidingen (Circulaire zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen 1984) en NEN norm 3650. Het verloop van het nieuwe tracé van de leidingen is op de plankaart aangegeven.

Als gevolg van de wijkontwikkeling van Leiden Noord zal naast de ontwikkellocatie Nieuw Leyden de Willem de Zwijgerlaan worden gereconstrueerd. Tevens dient de Willem de Zwijgerlaan te worden aangepast als gevolg van de gewijzigde verkeerseisen en de staat van onderhoud. Om de ruimtelijke onderbreking op te heffen tussen de twee aangrenzende wijken komen er twee overkluizingen in de Willem de Zwijgerlaan. Door de voorgenomen reconstructie kunnen deze leidingen niet gehandhaafd blijven en zullen derhalve worden verlegd. In nauw overleg tussen de gemeente Leiden en de Gasunie is een nieuw tracé bepaald. Het tracé is aangegeven op de plantekening.

Het dossier buisleidingen wordt in het kader van het nieuwe externe veiligheidsbeleid herzien en kan in de toekomst tot een nieuwe risiconormering leiden. Het ministerie van VROM heeft naar aanleiding van nieuwe risico-inzichten besloten de circulaire ‘Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen’ uit 1984 te actualiseren.

Zolang er nog geen nieuwe circulaire beschikbaar is wordt uitgegaan van deze circulaire uit 1984 en wordt zo mogelijk rekening gehouden met de uitgangspunten van de nieuw te ontwikkelen wet- en regelgeving.

Volgens de circulaire uit 1984 dient het streven erop gericht te zijn de toetsingsafstand aan te houden van de leiding tot woonbebouwing. Voor de onderhavige leiding is de toetsingsafstand uit de circulaire 30 meter. Gelet op de stedelijke omgeving is het niet mogelijk de toetsingsafstand aan te houden..

Dit betekent dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied in ieder geval moeten worden geprojecteerd buiten de veiligheidszonering (bebouwingsafstand) uit de circulaire 1984 en de omvang van de PR-contour 10-6 wordt beoordeeld. Gezien de stedelijke omge-

ving kan bij het nieuwe tracé niet aan de eisen van de circulaire worden voldaan. Op basis van artikel 5.4.2 van de circulaire kan de afstand van een gebiedsklasse tot de gasleiding worden gehalveerd, indien de noodzakelijke maatregelen vanuit de circulaire 1984 zijn opgevolgd.

Nabij Kooilaan

maatregelen zijn:

- ontwerpfactor verlagen met 0,1 tot 0,35, dit leidt tot een wanddikte van 11 mm.;
- de gronddekking wordt ten minste 2,2 meter (namelijk boring) met uitzondering van de beide aansluitingen op de bestaande leiding;
- het verhogen van de kerfslagwaarde (het voorgenomen materiaal (L240MB) heeft een hogere kerfslagwaarde dan het gespecificeerde minimum).

Nabij de Marnixstraat

maatregelen zijn:

- ontwerpfactor verlagen met 0,1 tot 0,35, dit leidt tot een wanddikte van 11 mm.;
- het verhogen van de kerfslagwaarde (het voorgenomen materiaal (L240MB) heeft een hogere kerfslagwaarde dan het gespecificeerde minimum).

Alexander Gogelstraat (verlengde Van der Duijnstraat)

maatregelen zijn:

- ontwerpfactor verlagen met 0,1 tot 0,35, dit leidt tot een wanddikte van 11 mm.;
- het verhogen van de kerfslagwaarde (het voorgenomen materiaal (L240MB) heeft een hogere kerfslagwaarde dan het gespecificeerde minimum).

Een halvering van de bebouwingsafstand is in deze situatie echter niet voldoende. Als extra maatregel conform de uitzondering op basis van art 5.4.3 van de circulaire is:

- de gronddekking wordt ten minste 2,2 meter.

Voor het overige tracé wordt zonder aanvullende maatregelen voldaan aan het vigerend beleid. De diepgestuurde boring onder de Kooilaan wordt zodanig uitgevoerd, dat er voldoende afstand is tussen de aan te leggen tunnel en de nog aan te leggen parkeervoorziening. De fundering ten behoeve van deze voorzieningen zal zich ten minste 10 meter boven de leidingen bevinden.

De leiding is hiermee zo ontworpen dat de deze voldoet aan bovengenoemde vigerende normering voor buisleidingen.

Tevens is bekeken of het tracé kan voldoen aan de uitgangspunten van nog vast te stellen nieuwe wet- en regelgeving voor buisleidingen. Er is door de Gasunie een risico-analyse, kenmerk DET 2006.M.0830 Rev.4 d.d. 11 januari 2007, uitgevoerd waarin de uitkomsten van de berekening ten aanzien van het plaatsgevonden risico en groepsrisico zijn weergegeven. De uitkomsten daarvan zijn dat er ten aanzien van het verlegde tracé geen PR-contour 10-6 is.

De curve van de groepsrisicoberekening ligt onder de oriënterende waarde en is beoordeeld door de Brandweer, op de elementen van zelfredzaamheid en ontsluiting van het gebied. Dit is door de Brandweer akkoord bevonden. Alle parameters van de leiding zijn opgenomen in de risicoanalyse.

Zowel de VROM-Inspectie Zuid-West, de Brandweer en de Milieudienst West-Holland hebben een positief advies gegeven over het verleggen van het tracé op basis van bovengenoemde uit te voeren maatregelen.

Molenbiotoop

Binnen het plangebied speelt naast de hiervoor vermelde nog een belemmering. Het betreft de molenbiotoop (zone) van vier molens, te weten de Slaaghmolen of Stadsmolen aan de Gooimeerlaan, de Kikkermolen en Maredijkmolen aan de Oegstgeesterweg en molen De Valk aan de 2^e Binnenvestgracht. Alleen de Slaaghmolen staat in het plangebied; de overige drie staan buiten het plangebied maar hun biotoop valt wel binnen Leiden Noord.



Zicht op de Slaaghmolen

De molenbeschermingszone wordt in elk bestemmingsplan waar de molen in voorkomt of waarin de denkbeeldige cirkel met een straal tot 400 meter (vanuit de molen gemeten) overlapt, opgenomen. Zodoende dat er rondom iedere Leidse molen, als voor een molen van haar aangrenzende gemeente, een molenbeschermingszone ontstaat. Op deze manier wordt het zicht en de windvang van de molens beschermd.

Hoogspanningskabels

Bovengrondse hoogspanningskabels brengen risico's met zich mee in de omgeving van woningen. In de omgeving van hoogspanningskabels bestaat voor bewoners een licht verhoogde kans op gezondheidsproblemen. Momenteel wordt veelal een zone van ongeveer 30 meter aangehouden, gerekend vanaf het hart van de hoogspanningskabels. Hierbinnen wordt zo min mogelijk gebouwd. Er is ten aanzien van de gezondheidsrisico's echter nog geen wet- of regelgeving vastgesteld. Wel zijn er diverse rapportages verschenen omtrent de risico's van hoogspanningskabels.

De regering heeft in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 aangegeven dat op basis van het voorzorgprincipe de huidige signalen voldoende aanleiding zijn tot het doen van verder onderzoek. Er zullen passende maatregelen worden genomen, mede in relatie tot de maatschappelijke kosten en baten. Hierbij wordt gedacht aan de verbreding van de zone waarin geadviseerd wordt om zo min mogelijk te bouwen. Hiervoor wordt een afstand van 30 meter aangehouden in combinatie met de hantering van een advies- of grenswaarde voor maximale magneetvelden.

Aan de noordzijde van het plangebied lopen hoogspanningskabels. Deze lopen over het volkstuintencomplex van de Tuin van Noord en buigen ter hoogte van de Gooimeerlaan af richting het noorden. Op de plankaart is de zakelijke rechtstrook van 2x27,5 meter vanaf het hart van de kabels weergegeven.

8. DUURZAME ONTWIKKELING

8.1 Inleiding

Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen gaat speciale aandacht uit naar duurzaamheid in bestemmingsplannen, ofwel duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De nota Bestemmingsplan Nieuwe Stijl doelt hiermee op een zodanige ruimtelijke ontwikkeling dat zo min mogelijk negatieve effecten ontstaan op het milieu en de menselijke gezondheid.

Duurzame ontwikkeling komt pas tot zijn recht wanneer milieukwaliteit in een gebied in samenhang wordt bekeken met ruimtelijke en sociale kwaliteit (veiligheid, belevingswaarde, betrokkenheid bewoners). Daarnaast zullen principes van duurzaam bouwen moeten worden toegepast bij het beheer van de woningvoorraad en zal aandacht moeten worden besteed aan energiebesparing. Het bestemmingsplan moet vooral kansen aangeven.

Ruimtelijke ontwikkeling kan betrekking hebben op velerlei thema's die op verschillende schaalniveaus in het stedelijk gebied kansen bieden voor duurzaamheid in het bestemmingsplan. Het zijn thema's die in de voorgaande paragrafen en hoofdstukken eveneens aan bod zijn gekomen. Het gaat om:

- verkeer en vervoer (openbaar vervoer, autogebruik);
- water (besparing, gescheiden rioolstelsels);
- natuur en landschap (groenconcentraties, stedelijke biotopen);
- ruimtegebruik (functiemenging, voorzieningenniveau);
- energie (besparing, duurzame energiebronnen);
- leefmilieu (risico's, emissies, verontreiniging, sociale veiligheid);
- grond- en reststoffen (materiaalgebruik, afvalinzameling);
- betrokkenheid en levensduur (gezamenlijke betrokkenheid, beheer, cultuurhistorie).

Duurzame ontwikkeling komt pas tot zijn recht wanneer milieukwaliteit in een gebied in samenhang wordt bekeken met ruimtelijke, sociale (veiligheid, belevingswaarde, betrokkenheid bewoners), milieu en economische kwaliteit (triple P: People, Planet en Profit). Daartoe is het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw ontwikkeld, waarin is vastgelegd op welke wijze duurzaamheid in een ruimtelijk plan als leidend principe wordt meegenomen. De gemeentelijke ambities van bovengenoemde thema's zijn overzichtelijk gepresenteerd in een ambitietabel. De gemeente Leiden hanteert sinds 7 juli 2006 bij alle ruimtelijke plannen het Beleidskader Duurzame Stedenbouw.

Daarnaast zullen principes van duurzaam bouwen moeten worden toegepast bij het beheer en ontwikkelingen van de woningvoorraad en zal aandacht moeten worden besteed aan energiebesparing.

De verschillende ontwikkelingen in Leiden Noord zijn sterk gericht op duurzame ontwikkeling. Met name de ontwikkeling van Nieuw Leyden (onder meer dubbelgrondgebruik, DuBo+ woningen) en het Kooiplein e.o. (dubbel grondgebruik, functiemenging, leefmilieu)

In de volgende twee paragrafen wordt ingegaan op energie en duurzaam bouwen.

8.2 Energie

De gemeente Leiden is een Klimaatverbondgemeente. Dat wil zeggen dat de gemeente een inspanningsverplichting op zich heeft genomen om de CO₂-uitstoot in 2010 t.o.v. 1990 te halveren. Daarnaast stelt landelijk beleid dat in 2010 10% van ons energiegebruik duurzaam moet worden opgewekt.

Leiden heeft de traditie om energiezuinig te bouwen. Leiden wil de energiestaat voor bestaande gebouwen en wijken verbeteren met 10 tot 15% (zie ook het Meerjarenontwikkelingsprogramma). Daarnaast moet 5% van het nieuwe energiegebruik duurzaam worden opgewekt. Dit betekent dat duurzame energie gestimuleerd wordt en er voldoende mogelijkheden moeten zijn om zonnestroomsystemen en zonneboilers te plaatsen.

Leiden ondersteunt het klimaatbeleid. De volgende doelstellingen moeten worden gerealiseerd:

Woningbouw nieuwbouw

- Toepassen van een EPL¹² van minimaal 7,2 in woningbouwprojecten met meer dan 250 woningen.
- De inspanningsverplichting om bij nieuwbouw een verscherping van de EPC met 10-15% te bereiken.
- De inspanningsverplichting dat alle nieuwe woningen worden uitgerust met een lage temperatuur verwarmingssysteem (LTV).

Bestaande bouw

- Plan van aanpak opgesteld voor uitvoering van EPA voor particulieren en huurwoningen.
- Toepassen van een EPL van minimaal 6,5 bij renovatie- en herstructureringsprojecten met meer dan 250 woningen.
- Minimaal 40% van de bestaande woningen is voorzien van EPA en 50% daarvan heeft subsidie aangevraagd voor maatregelen.
- Realiseren van minimaal 3 extra randvoorwaarden voor verbeteren toepassing duurzame energiebronnen.

Bedrijven

- Bestaand instrumentarium van de gemeente wordt getoetst op mogelijkheden voor stimulering ontwikkeling duurzame bedrijventerreinen (met energievoorziening als belangrijk item) en in plan van aanpak in uitvoering genomen.
- Ruimte gereserveerd voor energiebesparing en DE (Duurzame Energieopwekking) bij planontwikkeling op basis van een Energievisie.
- De gemeente legt als doel vast en bevordert dat het energiegebruik van opnieuw te realiseren bedrijven of te revitaliseren bedrijfsterrains voor minimaal 5% is gebaseerd op duurzame energiebronnen.

Verkeer en vervoer, ruimtelijke ordening

- Uitvoeren VPL-studie bij (her)inrichting woonwijk of woningbouwprojecten met meer dan 800 woningen.
- Toepassing van minimaal 1 verkeer en vervoer maatregel uit het nationaal pakket duurzame stedenbouw.

¹² Energieprestatie op locatie (maat voor duurzaamheid op wijkniveau).

Duurzame energie

- Bij uitbreiding is sprake van minimaal 70% zongerichte verkaveling.
- In bestemmingsplannen worden (indien relevant) locaties voor windenergie bestemd die voortvloeien uit het provinciale beleid dan wel het BLOW.
- De gemeente voert actief beleid voor inzameling en ter beschikking stellen van biomassa reststromen voor energie-opwekking.
- Plan van aanpak wordt uitgevoerd met als doel dat van het totale energiegebruik in de gemeente 5% is gebaseerd op duurzame energiebronnen.

8.3 Duurzaam bouwen

De gemeente Leiden hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten het Regionaal DuBo Plus pakket Leidse Regio (DuBo + pakket 2004) als DuBo-maatlat. Dit betekent, dat voor woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als beheer (renovatie) ambities en maatregelen zijn vastgesteld, gebaseerd op de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen. Hieraan zijn regionale eisen toegevoegd, bijvoorbeeld over het voorkomen van het toepassen van ongecoat zink, lood en koper, toepassen van gecertificeerd hardhout, een scherpere Energie Prestatie Coëfficiënt¹³, betere geluidsisolatie en een gezonder binnenmilieu¹⁴.

De duurzaamheid van het bouwproject wordt gemeten aan de hand van maatregelenlijsten (checklist) en getoetst aan de regionale DuBo-maatlat.

Als algemene regionale maatlat basisambitieniveau geldt het volgende:

- Alle vaste maatregelen uit het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen worden toegepast.
- Alle variabele maatregelen uit het nationaal pakket die geen meerkosten met zich meebrengen of zelfs tot besparingen leiden zijn ook “vast”.
- Alle toevoegde regionale maatregelen zijn “vast”.

Specifiek voor de *woningniewbouw* geldt bovendien:

- Als uitgangspunt voor het programma van eisen dienen er van de resterende variabele maatregelen voor de woningniewbouw er 14 gerealiseerd te worden, waarvan de helft uit energiemaatregelen bestaat.
- Zorg dat bij nieuwbouwprojecten met meer dan 250 woningen een EPL van 7,2 wordt gehaald.

Specifiek voor de *woningbouw beheer (renovatie en groot onderhoud)* geldt bovendien:

- Als uitgangspunt voor het programma van eisen voor de woningrenovatieprojecten dienen er van de resterende variabele maatregelen 8 gerealiseerd te worden.
- Toepassen van minimaal EPLbb 6,5 bij renovatie- en herstructureringsbouwprojecten met meer dan 250 woningen.

Specifiek voor de *utiliteitsbouw* geldt bovendien:

¹³ Energieprestatiecoëfficiënt (maat voor duurzaamheid op woningniveau)

¹⁴ Zie voor nadere informatie de website van de MDWH: www.MDWH.nl – bedrijven - duurzaam ondernemen – Regionaal Dubo-pluspakket.

- Pas tenminste 30% van de variabele maatregelen van minimaal één zelf te kiezen DuBo-thema toe (energie, water, materialen, binnenmilieu en buitenmilieu).
- Voor gemeentelijke nieuwbouw is 8 – 12% verscherpte EPC verplicht.
- Voor de gemeentelijk bestaande gebouwen is bij renovaties het thema energie verplicht.

Specifiek voor de *grond-, weg- en waterbouw (openbare werken)* geldt bovendien:

- Kies een zodanig aantal overige variabele maatregelen dat het saldo meer- en minderwerk minimaal 1% van de stichtingskosten bedraagt.

In de praktijk van Leiden Noord maken toepassingen voor duurzaam bouwen met name kans bij de vele ontwikkelingen die gepland staan. Een overzicht van het bouwprogramma geeft het volgende beeld:

- Herontwikkeling Groenordhallenterrein (speerpunt GEO)
- Herinrichting van bedrijventerrein de Hallen (speerpunt GEO)
- Kwaliteitsverhoging inrichting openbare ruimte
- Herinrichting en aanpak van de Willem de Zwijgerlaan
- Sloop en nieuwbouw Surinamestraat/ Antillenstraat
- Ontwikkelen Kooiplein tot wijkwinkelcentrum
- Ontwikkeling van Nieuw Leyden, inclusief herontwikkeling van de Van Hogendorpstraat e.o.
- Aantrekkelijker maken van het woningaanbod voor senioren

Tevens liggen bij het inrichten van de openbare ruimte kansen. Kansen zijn echter ook te benutten in het overleg met particuliere initiatiefnemers. Hier wordt in de planvorming rekening mee gehouden.

9. ONTWIKKELINGEN

9.1 Inleiding

Naast een beheeropgave kent het bestemmingsplan een aantal belangrijke ontwikkelingen die in het plan worden opgenomen. Aan de basis van deze ontwikkelingen staat een stedelijke vernieuwingsopgave in het kader van het Grotestedenbeleid. Binnen het Grotestedenbeleid staan drie pijlers centraal: een fysieke pijler, een sociale pijler en een economische pijler. Vanuit deze drie invalshoeken wordt gewerkt aan het verbeteren van de positie van Leiden Noord.

Deze opgave is voor Leiden Noord verwoord in drie belangrijke nota's. Dit zijn het Wijkontwikkelingsplan Leiden Noord 2010 (WOP), de Verbeelding van Leiden Noord 2001-2004 en de Ruimtelijke visie Leiden Noord (januari 2003). In deze inleiding volgt een korte beschrijving van deze nota's en wordt vervolgens aandacht besteed aan het juridisch instrumentarium dat gebruikt kan worden om de ontwikkelingen in het bestemmingsplan op ten nemen. Dit hoofdstuk sluit af met een beschrijving van de afzonderlijke ontwikkelingen/ projecten. De speerpunten staan hierin centraal (9.2). Dit zijn de meest grootschalige en integrale ontwikkelingen die in Leiden Noord gaan plaatsvinden op het voormalig EWR/ Slachthuisterrein, op het terrein van de Groenordhallen e.o. (GEO) en bij het Kooiplein e.o. Daarnaast komt een aantal overige (kleinschaligere) ontwikkelingen in het plangebied aan bod (paragraaf 9.3 en 9.4).

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.

9.1.1 Beleidskader

Wijkontwikkelingsplan Leiden Noord 2010

Met deze nota is eind jaren 90 van de vorige eeuw de start gemaakt met de stedelijk vernieuwing in Leiden Noord.

De ambitie voor Leiden Noord is in het WOP als volgt geformuleerd: "Leiden Noord is in 2010 een multiculturele wijk met een herkenbaar positief imago, waar de bewoners prettig wonen, betrokken zijn bij hun omgeving en respect hebben voor elkaars mening en achtergrond. Het woningaanbod (zowel koop als huur) ligt goed in de markt, de leefomgeving voldoet aan de beheereisen van 'schoon, heel en veilig' en de basisvoorzieningen zijn voor alle leeftijdsgroepen in de wijk gesitueerd. De wijk kent verschillende sferen, die in positieve zin aansluiten bij de sociale, economische en fysiek/ ruimtelijke karakteristiek van de te onderscheiden deelgebieden."

Om deze ambitie te verwezenlijken zijn in het WOP drie hoofddoelen geformuleerd:

- Hoofddoel 1: Versterken van de sociaal-economische positie.
- Hoofddoel 2: Realiseren van aantrekkelijke woonmilieus met nieuwe woonproducten.
- Hoofddoel 3: Vergroten van de sociale samenhang en wederzijds respect.

Tot slot maakt het WOP van ambities, hoofddoelen en thema's een vertaling naar een werkprogramma van concrete projecten. Dit is het fysieke ontwikkelingsdeel van het nieuwe bestemmingsplan. Deze projecten geven een overzicht van de belangrijkste (grootschalige nieuwbouw)ontwikkelingen weer die in Leiden Noord gaan plaatsvinden.

Verbeelding Leiden Noord 2001-2004

In september 2000 is de Verbeelding van Leiden Noord gepresenteerd. Deze nota zoomt in op een aantal belangrijke projecten die ook in dit hoofdstuk aan bod komen; de speerpunten. De Willem de Zwijgerlaan is daarbij in drie delen geknipt, zodat drie gebiedsgerichte projecten (speerpunten) ontstaan die allen een ruimtelijke relatie hebben met de Willem de Zwijgerlaan en waarvan de plangebieden allemaal aan elkaar grenzen. Het gaat om de (her)ontwikkeling van het:

- Nieuw Leyden op het voormalig EWR/ Slachthuisterrein,
- de Groenordhallen e.o. (GEO),
- het Kooiplein e.o.

De speerpunten gaan, met een gedeeltelijke ondertunneling van het westelijk deel van de Willem de Zwijgerlaan, tevens uit van het verleggen van de Gooimeerlaan. In paragraaf 9.2 (speerpunten) worden de bovenstaande ontwikkelingen afzonderlijk beschreven.

In 2001 is de Verbeelding van Leiden Noord door de gemeenteraad en het college vastgesteld.

Ruimtelijke visie Leiden Noord

De ruimtelijke visie Leiden Noord is een vertaling van de fysieke pijler van het WOP (hoofdoel 2). Deze nota is opgesteld met als belangrijk doel om daadwerkelijk te komen tot een integrale uitvoering van het WOP. In deze visie is, uitgaande van de karakteristieken van de verschillende buurten en speerpuntgebieden uit de Verbeelding van Leiden Noord, het gewenste ruimtelijke toekomstbeeld van Leiden Noord beschreven. Deze visie vormt het overkoepelende en leidend ruimtelijk kader voor de uitwerking van de speerpunten. De ruimtelijke visie is ook in de toekomst het toetsingskader voor de uit te voeren projecten en zorgt ervoor dat de samenhang tussen de afzonderlijke projecten gewaarborgd blijft.

Sociale veiligheid en openbare ruimte

Behalve de speerpunten gaat de Ruimtelijke visie Leiden Noord ook in op andere ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien. Deze ontwikkelingen zijn niet te vatten als concrete grootschalige projecten (zoals de speerpunten), maar zijn voorgenomen (meer kleinschalige) ingrepen die tot doel hebben de sociale veiligheid en de bruikbaarheid van de openbare ruimte in het plangebied te verbeteren. Deze ontwikkelingen zijn op verschillende plaatsen in Leiden Noord voorzien en komen nader aan bod in paragraaf 9.4.

9.1.2 Juridische vormgeving

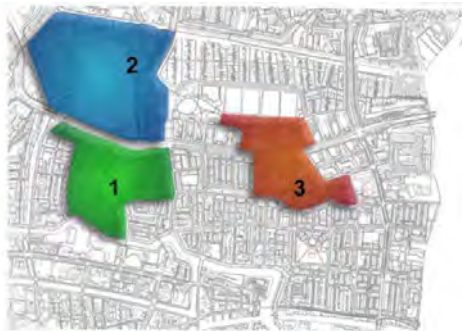
In het voorliggende bestemmingsplan worden drie juridische instrumenten gebruikt om nieuwe ontwikkelingen weer te geven; de *direct positieve bestemming*, *uitwerkingsverplichtingen* en de *wijzigingsbevoegdheid*.

Een positieve bestemming is opgenomen voor het speerpunt Nieuw Leyden. Op de plankaart is deze nieuwe ontwikkeling ingetekend. Voor GEO en Kooiplein e.o. zijn uitwerkingsverplichtingen en positieve bestemmingen opgenomen. De wijzigingsgebieden betreffen met name de kleinschaligere ontwikkelingen. De ontwikkeling die direct bestemd is is ruimtelijk en functioneel voldoende uitgewerkt en bestuurlijk goedgekeurd om direct te bestemmen in de voorschriften en op de plankaart.

Het opnemen van ontwikkelingen in het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat voor vaststelling van het bestemmingsplan milieuaspecten nader onderzocht en onderbouwd moeten worden. Dit betekent bijvoorbeeld dat akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitonderzoek moet plaats vinden om aan te tonen dat de voorziene ontwikkelingen realiseerbaar zijn binnen de wettelijke kaders van de Wet geluidhinder en het Besluit luchtkwaliteit 2005. De milieuonderzoeken die voor de verschillende ontwikkelingen zijn verricht zijn opgenomen in hoofdstuk 6. Daarnaast maakt het bestemmingsplan ruimtelijke ontwikkelingen in Leiden Noord mogelijk, waardoor natuurwaarden mogelijk worden aangetast. Het is daarom van belang om in een vroeg stadium De *Gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen in Leiden* (vastgesteld september 2005) in betreffende projecten in te zetten. Niet alleen natuurwetgeving als de Flora- en faunawet wordt hiermee gediend, ook kansen voor stadsnatuur kunnen met de gedragscode worden gepakt (zie paragraaf 9.4, 10.2 en 10.5).

9.2 Speerpunten

De voorziene ontwikkelingen worden in deze paragraaf beschreven en zijn doorvertaald naar de verschillende uitgangspunten in hoofdstuk 11 van deel 4. Als vertrekpunt voor het beschrijven van de ontwikkelingen gelden de speerpunten:



1. Ontwikkeling van Nieuw Leyden op het voormalig EWR/ Slachthuisterrein,
2. Groenordhallen e.o. (GEO),
3. het Kooiplein e.o.

Overzicht van de speerpunten in Leiden Noord

Per speerpunt is een globale planbeschrijving opgenomen en wordt inzicht gegeven in het functionele programma. Daarnaast wordt per ontwikkeling in ieder geval ingegaan op de waterhuishouding en de opgaven die elk gebied heeft ten aanzien van berging en/ of compensatie.

Voor alle drie de speerpunten worden beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Voor GEO en Kooiplein e.o. worden deze voor het gehele gebied opgesteld. Voor Nieuw Leyden wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de strook langs de Willem de Zwijgerlaan.

9.2.1 Nieuw Leyden

Inleiding

De ontwikkeling van Nieuw Leyden op het voormalig EWR/ Slachthuisterrein vindt grotendeels plaats op het gelijknamige, voormalig bedrijventerrein. Op het Slachthuisterrein is het gemeentelijk slachthuis gevestigd geweest. Op het EWR-terrein heeft de stadsgasfabriek gestaan.

Projectgebied

Het projectgebied wordt globaal begrensd door de Willem de Zwijgerlaan, de Pasteurstraat, de Maresingel, de westelijke zijde van de Prins Frederikstraat, de Molenstraat en de Marnixstraat. Op een aantal gebouwen na ligt het terrein braak. De bestaande woningen tussen de Marnixstraat en de Van Hogendorpstraat zijn gesloopt en maken plaats voor nieuwbouw als onderdeel van Nieuw Leyden. Ook een strook woningen aan de oostzijde van de Pasteurstraat en de flats aan de Willem de Zwijgerlaan worden gesloopt. Het gebied aan de Pasteurstraat maakt plaats voor een groenzone, aan de Willem de Zwijgerlaan wordt nieuwbouw gerealiseerd. De ontwikkeling van Nieuw Leyden wordt positief bestemd en is direct op de plankaart ingetekend en zichtbaar.

Globale planbeschrijving

Voor het gebied is een definitief stedenbouwkundig plan ontworpen door architectuur- en stedenbouwkundig bureau MVRDV. Dit plan heeft betrekking op het gehele te herontwikkelen gebied. Middels particulier opdrachtgeverschap wordt een nieuw centrumstedelijk woonmilieu ontwikkeld. Enerzijds wordt de mogelijkheid geboden tot particulier opdrachtgeverschap en consument gericht bouwen, anderzijds ontstaat er een buurt met stedelijke dichtheid en duurzame kwaliteiten. Het karakter van de buurt sluit aan bij de bestaande sfeer en korrelgrootte van Leiden Noord.

Nieuw Leyden wordt een woonbuurt met grondgebonden eengezinswoningen, parkeren in gebouwde voorziening en particulier opdrachtgeverschap, waarvoor de bewoners uit Leiden Noord voorrang krijgen. Het is een uniek project en heeft daarom geld gekregen van het ministerie van VROM in het kader van het Innovatie Programma Stedelijke Vernieuwing (IPSV). Het particulier opdrachtgeverschap garandeert een diversiteit aan woningen. Het stedenbouwkundig plan heeft daarom een heldere eenduidige verkaveling om de eenheid te garanderen.

Een deel van de bestaande bebouwing in het plangebied blijft gehandhaafd. Dit geldt onder meer voor de (toekomstige) monumenten aan de Maresingel, het complex van Sleutels van Zijl en Vliet aan de noordzijde van de Molenstraat en het appartementencomplex tussen de Koningsstraat en de Willem de Zwijgerlaan.

Op dit moment is geen definitief antwoord te geven op de vraag of woningen op langere termijn door de verhurende instantie al dan niet gehandhaafd zullen worden. Het is aan de corporatie en haar leden om te beslissen of een complex met te veel gebreken voor vervanging in aanmerking komt.

Op de gronden grenzend aan de Willem de Zwijgerlaan mag maximaal 7.000 m² ten behoeve van middelgrote detailhandel in niet dagelijkse goederen op de begane grond worden gerealiseerd.



Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur bestaat in hoofdzaak uit een eenduidige blokverkaveling (gridstructuur). Dwars door deze verkavelingstructuur loopt een centrale groen- en waterzone (kanaal) vanaf de Maresingel (evenwijdig aan de Prins Frederikstraat en de huidige Van Hogendorpstraat) richting de Willem de Zwijgerlaan. De groenzone wordt middels een overkluizing van het westelijk deel van de Willem de Zwijgerlaan (onderdeel GEO) verbonden met de Tuin van Noord.

De belangrijkste opgave is om de groen- en waterverbinding zo vorm te geven dat het een bindende functie heeft met het Noorderkwartier.

Binnen de blokverkaveling zijn de zogenaamde woonvelden gelegen. Deze woonvelden zijn herkenbaar als een aaneengesloten massa van woningen met midden daaronder een parkeergarage die vanuit de woning rechtstreeks te bereiken is. De keuze van ontwikkelwijze van de woningen (particulier opdrachtgeverschap) bepaalt hoe de woonvelden exact tot stand komen, per kavel of als (deel van een) woonveld. Een aantal mogelijkheden zijn: individuele woningen op een kavel (particulier), casco's die door bewoners of bewonersgroepen zelf worden gemaakt.

De mate van zelfontwikkeling of inspraak bepalen bouwwijze en woningtypologie, maar het woonveld zal steeds een stedelijk element zijn. De woningen dienen binnen de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsenveloppen gerealiseerd te worden.

De woonvelden zullen herkenbaar zijn als aaneengesloten massa van woningen. Zowel tijdens het ontwerp als tijdens de uitvoering, als mogelijk in de jaren erna, kunnen woonvelden worden uitgewisseld als marktontwikkelingen of huisvestingsprioriteiten daarom vragen. De belangrijkste regelgeving waaraan voldaan moet worden wordt bepaald door strakke bouwzonering en rooilijnen en afspraken aangaande de uitvoering.

Verkeer en parkeren

Voor ontsluiting van de buurt en de bereikbaarheid van de woningen is gezocht naar een model waarbij het autoverkeer zoveel mogelijk wordt beperkt. De hoofdontsluiting vindt plaats

aan de randen waardoor het middengebied autovrij blijft. Door middel van twee halve ringwegen en zijtakken worden alle parkeerplaatsen ontsloten. De halve ringen zijn te bereiken vanaf de Maresingel, via het zuidelijk deel van Koningstraat en via een nieuw aan te leggen afslag. Vanaf de Willem de Zwijgerlaan wordt er een nieuwe toegangsweg aangelegd in het verlengde van het Flemingpad. Het plangebied ten oosten van het kanaal wordt ontsloten via de Marnixstraat.

Voor langzaam verkeer zijn twee routes gereserveerd. Een noordzuid-route langs het kanaal en een oostwest-route tussen de Marnixstraat en de Pasteurstraat. Via de bestaande straten in Groenord wordt vervolgens de Haarlemmerweg bereikt alwaar een mogelijk nieuw te bouwen fietsbrug richting de Aloëlaan de route richting het station Leiden Centraal continueert. Op basis van het meest recente parkeerbeleid wordt vastgesteld hoeveel parkeerplaatsen er worden aangelegd. Met de bovenstaande parkeeroplossing zijn de woonstraten autovrij en krijgen ze een hofachtig karakter en kunnen worden benut als leefruimte bij de woning.

Functionele programma

Het functionele programma wordt gevormd door:

- Maximaal 500 woningen in appartemententorens (maximale hoogte 45 meter) aan de Willem de Zwijgerlaan met een economische functie op de begane grond. De bestaande flats worden hiervoor gesloopt. Vanaf de Willem de Zwijgerlaan loopt de bouwhoogte af ten opzichte van de bestaande woningen in Groenord en de woningen op de woonvelden in het centrale deel van het plangebied.
- Maximaal 480 grondgebonden eengezinswoningen in de woonvelden.
- Maximaal 16 woon-werkunits rondom de monumentale gebouwen aan de Maresingel en de bestaande bebouwing elders op het terrein.

In aansluiting op het woningbouwprogramma voor Leiden Noord is de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen berekend. Voor het plangebied Nieuw Leyden betekent dit dat er mogelijkheid wordt geboden om een steunpunt gezondheidszorg en een buurthuisvoorziening/jongerenactiviteitenruimte te vestigen. Dit zou kunnen in de plint van de Willem de Zwijgerlaan of voor wat betreft de jongerenactiviteitenruimte in het zogenaamde KV-station.

In de plint van de Willem de Zwijgerlaan is verder de mogelijkheid om een onderwijsfunctie te vestigen. Hierdoor ontstaat een mogelijkheid om de Vrije School te vestigen die als gevolg van de plannen op het Kooiplein moet verhuizen. De Vrije School zou ook gehuisvest kunnen worden in een bestaande onderwijsvoorziening.

Het bestemmingsplan voor Nieuw Leyden biedt de mogelijkheid voor een kinderopvangvoorziening in het voormalig stalgebouw. Dit monumentale pand vervangt de oude kinderopvang aan de Pasteurstraat. Het betreft een voorziening voor 70 plaatsen buitenschoolse opvang en 16 kindplaatsen peuterspeelzaal. Voor de speelruimte is een voorziening voorzien in het midden van het ontwerp.

Water

Uitgangspunt binnen het stedenbouwkundig ontwerp voor Nieuw Leyden is om 8% water¹⁵ in het plangebied te realiseren. Door middel van twee voorzieningen wordt aan dit vereiste voldaan.

¹⁵ Het percentage 8% was ten tijde van de planontwikkeling van Nieuw Leyden het provinciaal toetsingscriterium van de Provincie Zuid-Holland afkomstig uit de Nota Planbeoordeling.

1. Een waterpartij aan de zuidzijde van het gebied.
2. De noordzuid-fietsroute wordt begeleid door het kanaal. Dit kanaal staat door middel van een brug in verbinding met de Maresingel en bevindt zich daarmee op boezempeil.

Dit toekomstig watersysteem krijgt hetzelfde peil als het omringende watersysteem. Dit peil is min 0,60 m NAP.

Voor de nadere uitwerking van de waterhuishouding is in opdracht van de gemeente Leiden door Royal Haskoning een rioleringsplan en een plan voor de waterhuishouding opgesteld (EWR/ Slachthuisterrein+ water en riolering, rapport 28 juni 2004). Dit rapport is op 18 oktober 2004 akkoord bevonden door het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Met het opnemen van 8% water in het plangebied wordt voldaan aan de minimale eis voor berging van water in nieuwbouwgebied. De totale oppervlakte aan watergangen in nieuw te ontwikkelen stedelijk gebied mag niet minder worden als het was in het betreffende gebied voor de herbestemming/ functiewijziging. Bij nieuw stedelijk gebied moet worden voorkomen dat de waterbergingsbehoefte wordt afgewenteld op het omliggende gebied. In de praktijk betekent dit dat gezocht moet worden naar mogelijkheden voor open water. Er dient hiervoor rekening gehouden te worden met de zogenaamde 15% regel (zie paragraaf 10.4). Deze regel houdt in dat voor iedere m² nieuw verhard oppervlak 15% open water moet worden aangebracht. Deze regel biedt binnen het stedenbouwkundig ontwerp houvast voor het reserveren van ruimte voor water.

Bij de bergingsberekeningen voor Nieuw Leyden is tevens gekozen voor een meer technische benadering. Hierbij is berekend of het gebied over voldoende oppervlaktewater beschikt om een extreme neerslagsituatie die éénmaal per honderd jaar voorkomt te kunnen bergen.

Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen in de huidige situatie twee hoofdaardgasleidingen van de Gasunie. De leidingen lopen vanaf Leiderdorp en de Willem de Zwijgerlaan, via het verlengde Zwarte-pad tussen de van Hogendorpstraat en het PTT gebouw door, naar het gasdruk meet- en regelstation aan de Maresingel.

Fasering

De fasering van het plan wordt mede bepaald door factoren als sloop van bestaande woningen en de mogelijkheden en tijdsplanning van het verplaatsen van ondergrondse infrastructuur. In totaal wordt uitgegaan van een ontwikkeling in 5 bouwfases.

Voor de ontwikkeling van Nieuw Leyden is een verklaring van geen bezwaar ontvangen van de provincie Zuid-Holland.

9.2.2 Groenordhallen e.o. (GEO)

Inleiding

De basis voor de ontwikkeling van het GEO-gebied is neergelegd in een inrichtingsvoorstel¹⁶. Voorafgaand hieraan is in twee eerder verrichte studies (Leisureconcept 'Stadscampus' en Ontwerpstudie 'Landgoed Groenord') een eindadvies geformuleerd voor de ontwikkeling van het GEO-gebied. Aan dit eindadvies is tevens een planbeschrijving, programmakeuze en ontwerpprincipe gekoppeld dat bepalend is voor de uiteindelijke inrichting van het gebied.

¹⁶ Gemeente Leiden, *Inrichtingsvoorstel voor Groenordhallen en omgeving, planbeschrijving en beleidsadvies*, 20 december 2004

Door samenwerking met externe partijen kan het gebied GEO grootschalig worden aangepakt. Het gaat om een gebied van ruim 20 ha, waarin de Groenordhallen een dominante positie innemen. In de huidige situatie is het een door hekken omsloten enclave dat geen onderdeel uitmaakt van het stedelijk netwerk van Leiden. Planvorming in het afgelopen jaar heeft er toe geleid dat zowel gemeente Leiden als externe partijen kansen zien voor het gebied. Voor Leiden ontstaat de kans om een ruim programma te realiseren, om het gebied te transformeren tot een aantrekkelijke stadswijk en een positie te geven in de regio. Voor de externe partners ontstaan kansen voor betere economische invullingen. Binnen het bestemmingsplan is het speerpunt GEO opgenomen in een uitwerkingsgebied t.b.v. de voor het gebied opgenomen uitwerkingsverplichting.

Projectgebied

Het GEO-gebied wordt begrensd door de Haarlemmertrekvaart, de spoorlijn, de Slaaghsloot, de Gooimeerlaan (welke verlegd wordt) en de Willem de Zwijgerlaan. De ten oosten van de (verlegde) Gooimeerlaan gelegen locatie Dr. van Voorthuysen maakt tevens deel uit van het onderzoeksgebied, daarbinnen valt ook de ruimtelijke inrichting van de overkluizing van de Willem de Zwijgerlaan.

Globale planbeschrijving

De ontwikkeling van GEO gaat uit van het realiseren van een sterk multifunctioneel stedelijk woon- en werkmilieu met een maximaal woningbouwprogramma. Naast wonen zijn de belangrijkste functies in gebied: bedrijven, kantoren, woon-werkunits, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en sport- en vrijetijdsvoorzieningen.

Het centrale plandeel wordt gevormd door het terrein van de Groenordhallen en het aansluitend onbebouwd (parkeer)terrein. Door amovering van de hallen komt hier, in samenhang met het onbebouwd gebleven terrein, een fors gebied vrij, dat zich door zijn vorm en omvang en door het feit dat het terrein zo goed als obstakelvrij beschikbaar komt, goed leent voor een gedurfd stedenbouwkundig ontwerp dat een aantrekkelijke maat heeft. Tussen dit centrale terrein en de bebouwing richting station ligt een woonbuurt (Groenord Noord) met enige open plekken, die in dit plangebied zijn opgenomen. Aan de oostkant van het terrein met de Groenordhallen ligt een groenstrook (Van Voorthuysenlocatie) die zich uitstrekt langs de Gooimeerlaan. Door verlegging van de Gooimeerlaan kan deze groenstrook ruimer van maat worden, tegelijkertijd wordt dit groen dan van de rest van het plangebied gescheiden door verlegging van de Gooimeerlaan.

Het centrale gebied wordt ontwikkeld tot een woongebied waarin (op nader aan te geven locaties) ruimte is voor woon-werkunits. Dit kerngebied sluit aan de noordkant aan op een bestaand bedrijventerrein. Door de aanwezigheid van deze bedrijven en de nabijheid van een rioolwaterzuiveringsinstallatie met geurhinder ligt het niet voor de hand om met nieuwe woningen direct op die bestaande bedrijven aan te sluiten. Het ligt eerder in de rede om een overgangsgebied te ontwikkelen, waarin bedrijven zich kunnen vestigen, die geen onevenredige hinder opleveren voor het nieuwe woongebied.

Het centrale gebied grenst aan de Willem de Zwijgerlaan, een ruime verkeersader met hier en daar hoogbouwelementen. De allure van deze invalsweg vraagt om een begeleidende bebouwing met voldoende hoogte. Door het toepassen van hoogbouw op nader te bepalen locaties langs de laan wordt recht gedaan aan de maat van deze laan. Dergelijke hogere bebou-

wing langs de laan werkt bovendien als geluidwering voor de woningen daarachter. Die woningen zullen in een laagbouwmilieu worden gerealiseerd, zodat vanaf de Willem de Zwijgerlaan een zonering in dit plandeel wordt ingebracht; een heldere opbouw van vooral hogere bebouwing langs de laan, daarachter een laagbouwmilieu en daar weer achter een overgangszone van woon-werkunits en bedrijven, als overgang tussen het nieuwe woonmilieu en het bestaand bedrijvenmilieu.

Om bovenstaande te realiseren worden de Groenordhallen dus gesloopt. Uit het oogpunt van haalbaarheid (marktvragen, exploitatieberekeningen, kansen voor de locatie en voor de stad, en aanwezige belemmeringen zoals de naastgelegen AWZI) was sloop onderdeel van het eindadvies uit het inrichtingsvoorstel dat is gebruikt als onderlegger voor het ontwerp van het gebied.

Beschrijving per plandeel

De beschrijving van de ruimtelijke functionele structuur van speerpunt GEO is op te delen in verschillende deelgebieden:

- Zone bedrijventerrein de Hallen
- Groenordhallenterrein
- Locatie Dr. van Voorthuysen, inclusief overkluizing Willem de Zwijgerlaan west en verlegging Gooimeerlaan
- Water en groen
- Ontsluiting en parkeren
- Bestaande woonwijk Groenord Noord

Per deelgebied zal de ruimtelijk-functionele structuur beschreven worden.

Zone bedrijventerrein de Hallen

De zone van het bedrijventerrein gaat zich kenmerken door een combinatie van vrij uitgeefbare kavels, bestaande bedrijven, bedrijfsverzamelgebouwen en enkele woon-werkunits. Bij de herinrichting van het bedrijventerrein dient uitgegaan te worden van een hoogwaardige inrichting met bij voorkeur bedrijfsverzamelgebouwen voor kleinschalige (startende) ondernemingen, die zich goed mengen met een aansluitende woonomgeving.

Groenordhallenterrein

Met de sloop van de Groenordhallen krijgt het gebied een woonfunctie met optimale functiemenging. Het wonen concentreert zich centraal in het gebied rondom een waterverbinding. De zone langs de Willem de Zwijgerlaan wordt een gemengd gebied met woonfuncties, woonwerkfuncties, openbaar gebied, kantoorfuncties, dienstverlening en sport- en vrijetijdsfuncties met behoud van de huidige toren en toevoeging van een tweede toren. Tussen de zone langs de Willem de Zwijgerlaan en het centrale woongebied is een gebouwde parkeervoorziening voorzien.

Locatie Dr. van Voorthuysen, inclusief overkluizing Willem de Zwijgerlaan west en verlegging Gooimeerlaan

Belangrijk onderdeel binnen dit projectgebied is het verleggen van de Gooimeerlaan in westelijke richting. Door de verlegging ontstaat ruimte voor verschillende functies waaronder ruimte voor de bouw van een moskee, een dependance van het stedelijk gymnasium, woonfuncties en kantoren. De moskee heeft een bouwhoogte van 9 meter en een ruimtebeslag van circa

1.750 m². Daarnaast krijgt de moskee een koepel en een minaret met een hoogte van respectievelijk 13 meter en 30 meter. De dependance van het stedelijk gymnasium krijgt een bouwhoogte van 9 meter en een ruimtebeslag van circa 2.850 m².

Het plandeel krijgt een parkachtige uitstraling waarin bovengenoemde ontwikkelingen als losse elementen in het groen zijn voorzien.

De bestaande Dr. van Voorthuissenschool wordt gesloopt om plaats te maken voor een park, waardoor het Noorderpark (als onderdeel van de Tuin van Noord) wordt vergroot en ontsloten. Ten noorden van de Willem de Zwijgerlaan wordt het bouwblok aan het Zwarte Pad/ Marnixstraat (westzijde) gesloopt. Dit hangt samen met het maken van de overkluizing van de Willem de Zwijgerlaan en om een groene verbinding tussen Nieuw Leyden, via de Van Voorthuizenlocatie, optimaal aan de Tuin van Noord te verknopen.

De Willem de Zwijgerlaan is een verkeersader met een belangrijke regionale, stedelijke en lokale verkeersfunctie. Om de weg aan te passen aan de toekomstige verkeerskundige eisen wordt de weg volledig heringericht. Deze herinrichting is van groot belang gezien de ontwikkelingen in de aangrenzende buurten. Belangrijkste onderdeel van de ingrepen aan de Willem de Zwijgerlaan west zijn het verleggen van de Gooimeerlaan en het overkluizen van de Willem de Zwijgerlaan t.h.v. de huidige Gooimeerlaan richting de Marnixstraat. Uitgangspunt is om de barrièrewerking van de Willem de Zwijgerlaan te verminderen en de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling rondom de speerpunten GEO en Nieuw Leyden te verbeteren. In het kader van het speerpunt Kooiplein is een tweede overkluizing voorzien aan de Willem de Zwijgerlaan oost t.h.v. het Kooiplein (zie paragraaf 9.2.3)

Knooppunt Gooimeerlaan/ Marnixstraat

De ontwikkeling voorziet in het verleggen van de Willem de Zwijgerlaan in een verdiepte tunnel, waarbij het groen en fietsverkeer in een breedte van 50 meter over de weg doorloopt. Op deze manier worden de volgende ontwikkelingsdoelen nagestreefd:

- Het mogelijk maken van nieuwe fysieke ruimtelijke ontwikkelingen.
- Doorbreken van de barrièrewerking van de Willem de Zwijgerlaan.
- Het realiseren van een directe, kruisingsvrije noordzuid verbinding voor met name het langzaam verkeer. Deze verbinding loopt vanaf de Maresingel, langs het kanaal dat voorzien is op Nieuw Leyden, via de Van Voorthuizenlocatie direct naar de Tuin van Noord.
- De realisatie van een groene noordzuid verbinding van de Tuin van Noord en de Van Voorthuizenlocatie, via de centrale groen- en waterzone op Nieuw Leyden, met de Maresingel. Op deze manier wordt invulling gegeven aan een ecologische verbinding tussen de Singel en de Slaaghsloot.

Consequentie van deze overkluizing is dat met name de aansluiting op de Gooimeerlaan ingrijpend aangepast moet worden, aangezien deze ter plaatse van de overkluizing niet meer aan kan sluiten op de Willem de Zwijgerlaan. De Gooimeerlaan wordt derhalve, vanaf het tankstation, verplaatst in westelijke richting en zal tegenover de bestaande aansluiting van de Koningstraat aantakken op de Willem de Zwijgerlaan. De bestaande dienstwoningen van de Groenordhallen worden gesloopt. Op de plankaart is de verlegde Gooimeerlaan ingetekend.

Water en groen

Structurerend element in de stedenbouwkundige opzet van GEO is de nieuw te realiseren waterverbinding die in een u-vorm van noord naar zuid door het gebied loopt. Deze waterverbinding maakt het mogelijk een aantrekkelijk woon- en werkmilieu te realiseren in binnenstedelijk gebied en is ook als zodanig bestemd op de plankaart. Dit gebeurt in combinatie met het realiseren en versterken van de groen-blaauwe zone langs de Slaaghsloot (ook in ecologische zin) en het realiseren van een groene inrichting. De groene inrichting wordt aangelegd langs de belangrijkste ontsluitingsweg van GEO. Deze loopt vanaf de verlegde Gooimeerlaan via de bestaande Hallenweg in een halve ring richting de Floris Versterlaan.

Behalve kwaliteitsverhoging van het gebied heeft de voorziene waterstructuur een belangrijke waterbergende functie.

Met de ontwikkelingen van speerpunt GEO wordt circa 4.000 m² water gerealiseerd. Dit aantal is zichtbaar op de plankaart binnen de bestemming Water. Binnen dit aantal is tevens de wateropgave van speerpunt Kooiplein e.o. opgenomen (zie tevens paragraaf 9.2.3). Voor beide locaties (GEO en Kooiplein) geldt dat ze als uitwerkingsgebied (uitwerkingsverplichting) zijn opgenomen. Het aantal m² dat gecompenseerd moet worden op het speerpunt Kooiplein (conform de 15% regel) bedraagt ongeveer 2.160 m². (verdeeld over polder – en boezemniveau) Uitgangspunt is om dit te compenseren in de plannen voor het speerpunt GEO. Op 22 oktober 2004 en op 10 januari 2006 heeft hierover overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. De totale wateropgave binnen GEO is in onderstaande tabel opgenomen.

Wateropgave GEO	
Open water nieuw te realiseren	Circa 1.840 m ²
Compensatie van Kooiplein e.o.	Circa 2.160 m ²
Totaal	Circa 4.000 m ²

Ontsluiting en parkeren

De auto-ontsluiting vindt plaats via de verlegde Gooimeerlaan en opnieuw aan te leggen Hallenweg. Voor het langzaam verkeer zijn er hoofdroutes naar Merenwijk en een route centraal door het projectgebied langs het water.

Het parkeren vindt plaats op verschillende manieren. Er is een gebouwde parkeervoorziening voorzien onder het plandeel met hogere bebouwing aan de Willem de Zwijgerlaan en bij de Van Voorthuysenlocatie. Deze gebouwde parkeervoorzieningen grenzen niet direct aan het openbaar gebied. Verschillende doorsneden van de parkeersituatie zijn op de volgende pagina opgenomen.

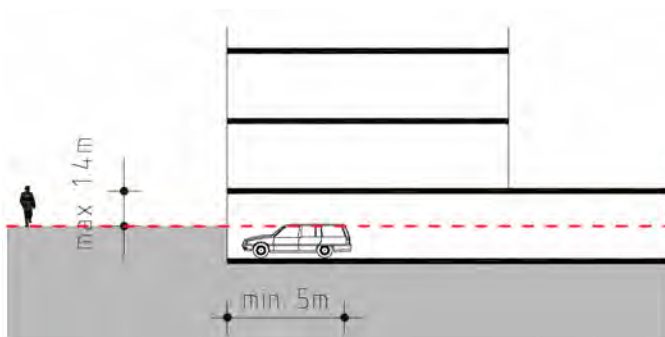
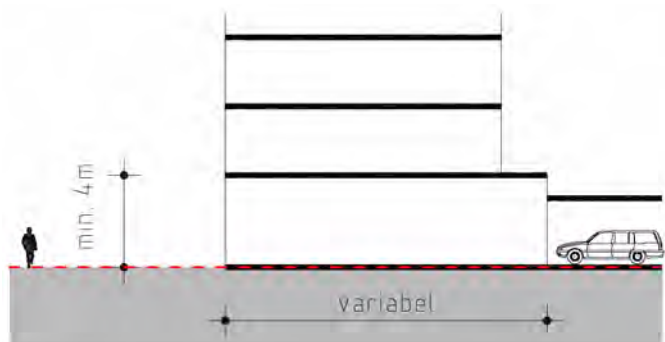
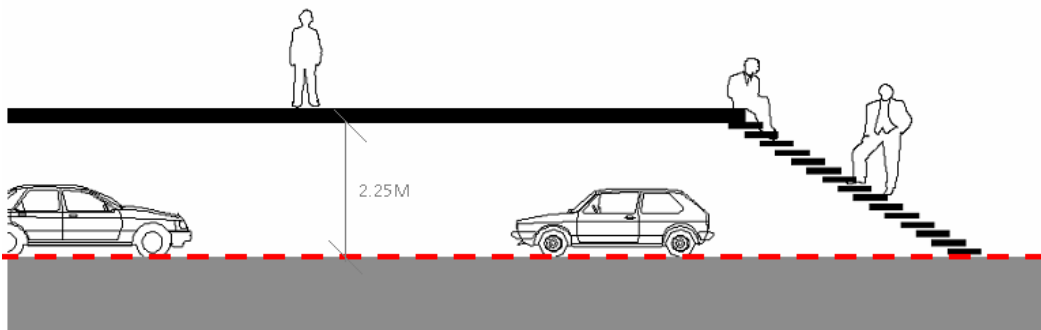
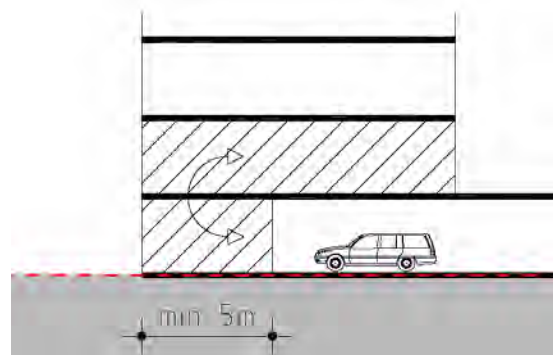
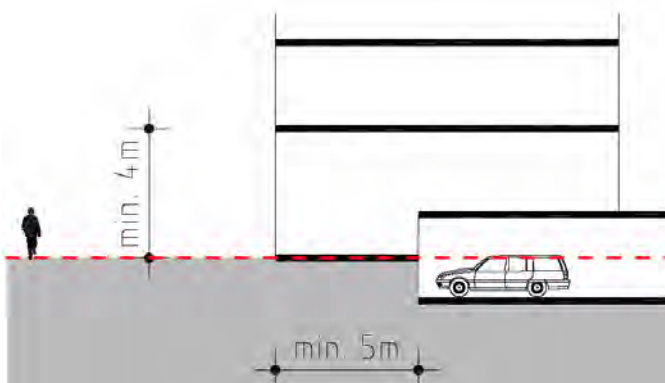
Waar dat mogelijk is, gezien de ruimte, zijn parkeerstroken op binnenterreinen van bouwblokken gesitueerd. Dat principe is ook gehanteerd voor de blokken met bedrijfsbebouwing in het noordelijk deel. Door dit principe is waar ruimtelijk mogelijk de geparkeerde auto (van bewoners) uit het openbaar gebied geweerd. Wel zijn aanvullend parkeerstroken (haaks parkeren) langs de straten en lanen in het ontwerp opgenomen.

Bestaande woonwijk Groennoord Noord

Dit gebied valt grotendeels buiten de ontwikkeling van GEO, maar het westelijk plandeel, dat aansluit op de bestaande woonbuurt (Gabriël Metzstraat, Frans van Mierisstraat, Jan Lievensstraat, Floris Versterlaan) omvat enige lege plekken die direct inpasbaar zijn binnen GEO. Gekozen is voor aanheling van de bestaande straten, door toevoeging van rijen woningen in het bestaand stratenpatroon. Deze woonvorm voegt zich in het woningbestand dat ter plaatse

al aanwezig is. Het gebied kenmerkt zich voorts door de aanwezige woonfunctie. De bestaande woningen blijven behouden. De belangrijkste wijzigingen die zich in dit gebied voordoen zijn:

- Toevoegen van woningen aan de Gabriël Metzstraat (9-11) op terrein van het voormalig bedrijf Rijsbergen B.V.
- Woningbouw aan de Bakker Korffstraat en Lucas van Leydenstraat. Deze woningbouw komt grotendeels in plaats van de nu aanwezige bedrijfsfunctie. Voor deze ontwikkeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (wijzigingsgebied 1) (zie ook paragraaf 9.4).
- De zone langs de Floris Versterlaan en de bijbehorende groene inrichting gaan het verbindende element vormen tussen het bestaande Groen Noord en het nieuw te realiseren GEO.



Zicht op de principe-parkeeroplossingen. Deze laten mogelijke aansluitingen van de (al dan niet onder de grond gelegen) parkeergarages op maaiveld zien. Andere oplossingen dan deze zijn uitgesloten.

Functionele programma

Het functionele programma voor GEO bestaat in hoofdlijnen uit de volgende functies en oppervlaktematen:

- tot 700 woningen (inclusief van Voorthuizenlocatie),
- 6 hectare bedrijventerrein (waarvan 3,5 ha bestaand),
- Langs de noordzijde van de Willem de Zwijgerlaan en langs de Gooimeerlaan zal in totaal max.ca. 22.000 m² kantoorruimte komen. De huidige kantoortoren voorziet reeds in 9.000 m², max. 13.000 m² kantoorruimte wordt nieuw gerealiseerd. Afhankelijk van de kantenmarkt op het moment van ontwikkelen, kan er voor worden gekozen om het oppervlak terug te brengen ,
- 1.500 m² aan maatschappelijke voorzieningen en/ of dienstverlening (exclusief stedelijk gymnasium) en/ of ten behoeve van sport en vrije tijd en 1500 m² aan commerciële dienstverlening.
- Daarnaast kan de 2.000 m² reeds aanwezige congres- en cateringfaciliteiten worden uitgebreid met ca. 3.000-7.000 m² plintruimte ten behoeve van middelgrote detailhandel in niet-dagelijkse goederen. Deze middelgrote detailhandel zal aan de overzijde van Groenordplaza, aan de zuidzijde van de Willem de Zwijgerlaan worden gerealiseerd (zie 9.2.1.). De stedenbouwkundige plannen voorzien in 7 bouwblokken. Het maximale vloeroppervlak van deze detailhandel wordt bepaald door de maat van de footprint van het betreffende bouwvlak.
- In aansluiting op het woningbouwprogramma voor Leiden Noord is de behoefte aan maatschappelijk voorzieningen berekend. Voor het speerpunt GEO wordt het daarom mogelijk gemaakt om een kinderdagverblijf een peuterspeelzaal en een buitenschoolse opvang te realiseren. Tevens wordt er voldoende speelruimte mogelijk gemaakt (3 % van de openbare ruimte),
- ca. 3000 m² bedrijven in Δ geurcontour bij de ingang van de Hallen weg.

Stedenbouwkundig ontwerp

In het stedenbouwkundig ontwerp is uitgegaan van het ontwikkelen van vier landschappelijke continue lijnen in de oost-west richting, die doorzichten door het gebied mogelijk maken. Deze transparantie verschaft de wenselijke oriëntatiemogelijkheid binnen dit stadsdeel en maakt dit gebied als geheel inzichtelijk. De omvang en de opbouw van het gebied zijn door deze opzet goed kenbaar.

Deze landschappelijke lijnen worden aangehaakt aan de al bestaande straten in dit gebied en zijn uit te werken als lanen met continue rijen bomen.

Deze lijnen in de oost-west richting worden gekruist door noord-zuid lopende lijnen, in de vorm van straten met groen en van waterlopen. Die lijnen hebben een ander karakter dan de lijnen die oost-west lopen. Ze hebben kortere rechtstanden, door het inbrengen van knikken in het beloop van deze straten en waterlopen, waardoor het zicht door deze ruimten heen steeds wordt onderbroken en daardoor wisselend is.

Bieden de lijnen in de oost-west richting een overzicht van het gebied als geheel, die in de noord-zuid richting laten een voortdurende, telkens verrassende afwisseling in ruimtebeleving zien.

Binnen dit stramien van lijnen is voor de uitwerking van de woonclusters gekozen voor een systeem van woonblokken met een alzijdige oriëntatie. Het zijn gesloten blokken, met uitsluitend voorkanten aan de zijde van het openbaar gebied. De stedenbouwkundige structuur is

daardoor helder, ook is een dergelijke opzet gunstig voor de sociale veiligheid, omdat immers geen achterkanten grenzen aan openbaar gebied. Het parkeren vindt, als het binnenterrein van een blok daarvoor voldoende maat heeft, in het binnenterrein plaats. Dit stramien van oost-west lopende lanen en noord-zuid gerichte straten en waterlopen geeft aanleidingen voor het tot stand laten komen van bijzondere plekken. De ontmoeting van straatruimten en water geeft daar met name aanleiding toe.

Centraal element in de opbouw van het gebied is het trapeziumvormig woonblok, dat met zijn brede kant grenst aan een riante oost-west lopende laan met bomenrijen en van daaruit taps toeloopt naar een vijver, waarin zich een hoger bebouwingselement, als beëindiging van het blok, weerspiegelt. De beide lange zijden van dit woonblok grenzen direct aan de waterlopen die het blok aan weerskanten begeleiden. De woningen die aan deze waterlopen grenzen hebben een tuin of terras aan het water. De entree van deze woningen is aan het besloten binnenplein gesitueerd, dat wel zo'n maat heeft, dat daarin het bewonersparkeren kan worden opgelost.



De vijver is een centraal herkenningspunt in dit gebied. Aan de zuidkant van de vijver ligt een plein dat zich leent voor festiviteiten, ontmoetingen etc. Dit plein vormt de schakel met het plandeel dat tot aan de Willem de Zwijgerlaan doorloopt en dat wordt gekenmerkt door wat hogere bebouwing. Vanuit dit plein zijn diverse milieus binnen het project GEO te overzien.

Het plandeel aan de Willem de Zwijgerlaan krijgt een steviger bebouwing. De bestaande Eschertoren wordt onderdeel van de langs de laan te vormen as van gebouwde accenten. De woongebouwen zijn doorlopende gebouwde elementen, die zich door de ruimte bewegen. Door knikken aan te brengen in de loop van deze elementen worden de verkavelingslijnen van de aansluitende laagbouwblokken opgepakt.

Het al bestaande plein (voorplein van de Groenordhallen) wordt als centraal plein, in dit plandeel ingepast. De inkadering van dit plein wordt anders dan in de huidige situatie, wel blijft de al bestaande Eschertoren als element aan dit plein domineren.

Dit plandeel wordt, in de overgang naar het laagbouwmilieu, begrensd door het eerdergenoemde plein aan het water. De bebouwing is op dit punt zo vormgegeven, dat het waterplein een zekere weidsheid en aan de kant van dit woongebied een mate van omslotenheid krijgt.

Voor de vestiging van kantoren en maatschappelijke voorzieningen zal langs de noordzijde van de Willem de Zwijgerlaan en langs de Gooimeerlaan in totaal max. ca. 22.000 m² kantoorruimte komen. De huidige kantoor-toren voorziet reeds in 9.000 m², max. 13.000 m² kantoorruimte wordt nieuw gerealiseerd. Afhankelijk van de kantorenmarkt op het moment van ontwikkelen kan er voor worden gekozen om het oppervlak terug te brengen. Daarnaast is nog ruimte voor circa 1.500 m² aan gemengde doeleinden en 1500m² aan maatschappelijke doeleinden en 1500 m² commerciële doeleinden. Deze functies kunnen worden gerealiseerd bij voldoende marktvraag. Deze voorzieningen zijn geconcentreerd in het zuidelijk plandeel, goed te ontsluiten vanaf de Willem de Zwijgerlaan. De vestigingsplekken voor deze functies zijn zo verdeeld dat zowel kleinschalige als grootschalige vestigingen mogelijk zijn. De kantoorfunctie is in dit plandeel gemengd met de woonfunctie.

Een tweede vestigingslocatie is het gebied in de overgang naar het bedrijventerrein ten noorden van het plangebied. In dit deelgebied is geen ruimte voorzien voor woningen, in verband met de nabijheid van bedrijventerrein de Hallen.

De Van Voorthuizenlocatie aan de oostkant van het projectgebied vormt het sluitstuk in de groenstructuur van het GEO terrein. In dit groen staan losse gebouwen: een school, een moskee en een woongebouw dat het park visueel begrenst. Dit gebouw gaat een ruimtelijke relatie aan met de gebouwen aan de overzijde van de Gooimeerlaan en de Willem de Zwijgerlaan. De gebouwen in het park van Van Voorthuizen zijn ondergeschikt aan het groene karakter van het park.

9.2.3 Kooiplein e.o.

De ontwikkelingen aan het Kooiplein e.o. hebben tot doel een nieuw centrum te realiseren. Het Kooiplein moet het kloppend hart en de knoop van Leiden Noord worden. Het Kooiplein en de voorziene ontwikkelingen zijn opgenomen binnen een uitwerkingsgebied t.b.v. de voor het gebied opgenomen uitwerkingsverplichting.

Plangebied

Het plangebied Kooiplein e.o. wordt aan de westzijde begrensd door de Bernhardstraat, aan de noordzijde door de Tuin van Noord tot aan de sportvelden van Roodenburg, inclusief de Pieter Bothstraat en het J. Pietersz. Coenhof. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd

door de Curaçaostraat, Surinamestraat en Bonairestraat. Aan de zuidzijde loopt het plangebied langs de Ringkade. De kaart op pagina 76 geeft tevens een beeld van het plangebied.

Planbeschrijving

Hoofduitgangspunten voor de plannen zijn intensivering van zorgfuncties, uitbreiding van het reeds bestaande winkelcentrum aan het Kooiplein, het realiseren van een Brede School met diverse wijkfuncties, het overkluizen van de Willem de Zwijgerlaan oost t.h.v. het Kooiplein en het toevoegen van nieuwe woningen. Kortom: een nieuw centrum voor de wijk. De bouw van een nieuw politiebureau maakt ook onderdeel uit van het Kooiplein e.o. Het functionele programma bedraagt:

- totaal 600 woningen,
- 4.500-5.500 m² aan detailhandel,
- 10.000-14.000 m² maatschappelijke voorzieningen (onder meer ten behoeve van de Brede School en voorzieningen voor eerstelijnsgezondheidszorg),
- Maximaal 600 m² horeca.

Overkluizen Willem de Zwijgerlaan oost t.h.v. het Kooiplein

Functiemenging is een belangrijk uitgangspunt voor de planvorming. Door het optimaliseren van verbindingen tussen de verschillende functies wordt menging en samenwerking gestimuleerd. De ontwikkeling van het nieuwe centrum brengt de kans met zich mee een goede verbinding tussen het noordelijk en zuidelijk deel van Leiden Noord te maken. Ook de toegankelijkheid van de Tuin van Noord en de verbindingen met de Merenwijk zullen hierdoor verbeteren. Naast de noodzaak om de Willem de Zwijgerlaan op een veilige manier over te steken, is deze ambitie ook van grote invloed geweest om -in navolging van de Willem de Zwijgerlaan aan de westzijde- de Willem de Zwijgerlaan aan de oostzijde ter hoogte van het Kooiplein te overkluizen. Het doorgaande verkeer wordt door een half verdiepte tunnel geleid; over deze tunnel vormt het vernieuwde Kooiplein een ononderbroken stedelijke centrum dat van alle kanten goed en veilig te bereiken is. Door zowel de half verdiepte tunnel als de wens om het nieuwe centrum vrij te houden van autoverkeer, wordt de Kooilaan om het Kooiplein heen geleid en wordt aan beide zijde van de tunnel opnieuw aangesloten. Een circuit waarbij het verkeer vanuit de stad vanaf de Kooilaan over de Surinamestraat en Curaçaostraat naar de Willem de Zwijgerlaan wordt geleid, en het verkeer de stad in over de Bernhardstraat en Bernhardkade naar de Kooilaan gaat, zorgt voor een centrumgebied wat niet door verkeer wordt doorkruist en volledig benut kan worden voor herontwikkeling. In paragraaf 9.4.2 wordt nog nader ingegaan op de (toekomstige) verkeersfunctie van de Willem de Zwijgerlaan.

Brede School Leiden Noord

Een belangrijke functie in het gebied wordt de Brede School. Dit betekent meer dan het samenvoegen van vier bestaande basisscholen in 1 gebouw. Het betekent ook de toevoeging van andere functies op het gebied van maatschappelijke voorzieningen zoals bibliotheek, consultatiebureau, preventieve jeugdgezondheidszorg, peuterspeelzalen, maatschappelijk werk, speeltoestel en buurthuis. Horeca is in beginsel uitsluitend toegestaan op en rond het kernwinkelgebied van het Kooiplein, en dus niet nabij de Brede School. De Brede School is een belangrijk element van het WOP en is bedoeld om ontwikkelingskansen van kinderen van 0 – 12 jaar te vergroten en de integratie tussen de verschillende bevolkingsgroepen in Leiden

Noord te bevorderen. Daarnaast kan de Brede school ook een meerwaarde opleveren voor de centrumfunctie van het Kooiplein in de wijk. In de ontwikkeling van het Kooiplein als centrum van de wijk is de locatie van de Brede School voorzien aan de Surinamestraat/ Bonairestraat (tussen de Arubastraat en de Bonairestraat). Deze plaats is goed bereikbaar, heeft een goede relatie met het Kooiplein en geeft ook ruimte voor nieuwe ontwikkelingen rondom het Kooiplein.



Indicatief ontwikkelingsbeeld van het Kooiplein e.o.

1. Zicht in noordelijke richting. Op de voorgrond De Kooi.
2. Zicht in noordelijke richting. Links op de voorgrond het nieuwe politiebureau en het water langs de Bernhardkade.
3. Zicht in westelijke richting op het nieuwe Kooiplein.

Bouw nieuw politiebureau

De bouw van een nieuw politiebureau is voorzien op de hoek Kooilaan-Bernhardkade. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de ontwikkelingen van het Kooiplein e.o. maar is direct (positief) bestemd. De bouwhoogte van het pand bedraagt maximaal 9 meter. Er wordt een halfverdiepte parkeervoorziening aangelegd.

Winkel- en zorgvoorzieningen

Ten westen, zuiden en noorden van het huidige Kooiplein kan uitbreiding van het winkelarsenaal plaatsvinden, aansluitend op de bestaande voorraad. Boven de winkelvoorzieningen kunnen woningen gerealiseerd worden. Hiervoor wordt het Marecollege verplaatst, maar omdat deze school geen wijkfunctie heeft is dat geen bezwaar. Als de Kooilaan verplaatst wordt heeft dit gebied een goede relatie met het gebied waar het huidige winkelcentrum is gesitueerd. Omdat in de nieuwe Brede School een buurtcentrum wordt gerealiseerd kan tevens de plaats en het gebied eromheen herontwikkeld worden. Het winkelcentrum kan uitgebreid worden in deze richting, maar ook zorgfuncties kunnen hier een plaats krijgen.

Wonen

Door de woonfunctie te introduceren cq te intensiveren ontstaat meer levendigheid en sociale controle. Dit betekent dat het wonen niet beperkt is tot 1 enkele plaats, maar gecombineerd moet worden met alle aanwezige functies. De combinatie met winkelvoorzieningen ligt voor de hand en is op het huidige Kooiplein al gerealiseerd. Wonen en zorgfuncties kunnen zelfs nog meer eenheid opleveren, doordat de met name oudere bewoners direct kunnen profiteren van de zorgvoorzieningen.

Intensief ruimtegebruik en parkeren

Het ontwikkelingsplan voor het Kooipleingebied wordt gekenmerkt door een intensivering van functies. Door de concentratie aan functies kan het nieuwe Kooiplein met recht het centrum van de wijk worden. De concentratie van bebouwing kan alleen gerealiseerd worden als een gedeelte van de verkeersfunctie (Willem de Zwijgerlaan) en het parkeren onder het maaiveld wordt opgelost. Het ontwikkelingsplan voorziet hierin door het maaiveld gedeeltelijk op te hogen. De auto's rijden onder dit maaiveld door over een gedeeltelijk verlaagde Willem de Zwijgerlaan. Het parkeren kan ook halfverdiept en op maaiveld een plek vinden. Het hoogteverschil in het maaiveld wordt over een grote lengte opgelost, zodat het geen barrière wordt voor fietsers, rolstoelen en kinderwagens. Door de geïntegreerde oplossing van tunnel, parkeren en verhoogd maaiveld kan op een relatief eenvoudige manier de concentratie van functies in het Kooiplein worden opgelost.

Beatrixstraat

Herstructurering van de Beatrixstraat maakt in algemene zin onderdeel uit van de aanpak van de Willem de Zwijgerlaan en het speerpunt Kooiplein. Voor deze herstructurering is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (wijzigingsgebied 4).

Het stuk rond de Beatrixstraat moet een aantrekkelijke zone worden. Het plangebied betreft de Beatrixstraat en de westzijde van de Bernhardstraat. De belangrijkste onderdelen van de herstructurering van dit plangebied zijn:

- Een sloop en nieuwbouwprogramma voor de woningen op de noordkop van het bouwblok van de Beatrixstraat en de westzijde (even nummers) van de Bernhardstraat.
- Op termijn het wijzigen van de winkelfuncties aan de Beatrixstraat naar andere werkfuncties zoals -diensten (makelaardij, verzekeringen , uitzendbureau, reisbureau)
 - ambachten (kapper, stomerij, kledingreparatie)
 - sociaal maatschappelijk diensten (apotheek, kinderopvang, woningbouw vereniging, thuiszorgwinkel),
 - praktijkruimten (huisarts, tandarts, fysiotherapeut, kunstatelier) en eventueel woonruimte.

Winkelruimte wordt uitgesloten. Detailhandel wordt geconcentreerd op het Kooiplein.



↑ Indicatief beeld in zuidwestelijke richting op het vernieuwde Kooiplein



↑ Indicatief beeld van het vernieuwde Kooiplein op maaiveld

Water en groen

Ten behoeve van het bestemmingsplan is het van groot belang dat over de waterhuishouding overeenstemming is bereikt. Binnen het speerpunt Kooiplein e.o. spelen ten aanzien van de waterhuishouding twee onderdelen een belangrijke rol die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen. Dit betreft:

1. Het verleggen van de watergang Surinamestraat-Bernhardkade,
2. Compensatie (uitwisseling) van oppervlaktewater van Kooiplein e.o. naar speerpunt GEO (zie ook paragraaf 9.2.2.)

Beide onderdelen worden hieronder beschreven.

1. Verleggen van de watergang

In de huidige situatie loopt vanaf de Zijl een brede watergang langs de Surinamestraat, Bonairestraat, Ringkade en Bernhardkade de wijk Leiden-Noord in. In de nieuwe situatie loopt deze watergang niet meer achter het Marecollege (Vrije School) langs, maar midden in de Surinamestraat, direct aansluitend op de watergang langs de Bernhardkade. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de aansluiting van het water langs de Bernhardkade op het water langs de Bufferkade gehandhaafd blijft. In het overige plangebied van Kooiplein e.o. liggen geen bestaande watergangen meer en worden geen nieuwe watergangen meer gegraven. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is de huidige situatie en de nieuwe situatie op 22 oktober 2004 en op 10 januari 2006 besproken met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Ter indicatie is in de onderstaande afbeeldingen de huidige en toekomstige situatie weergegeven.



Huidige situatie



Indicatief beeld van de nieuwe situatie waarin de watergang recht getrokken wordt en ruimte ontstaat voor bebouwing van o.a. de Brede School en het politiebureau

De gemeente is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van het plangebied Kooiplein e.o. Het plangebied bestaat uit onderdelen, waarbij t.a.v. het water vier locaties worden onderscheiden: de Brede School Leiden-Noord, het Marecollege (Vrije School), het politiebureau langs de Kooilaan en het consultatiebureau met huisarts aan de Bernhardkade. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van deze locaties vinden plaats in respectievelijk het

eerste halfjaar van 2007, eerste halfjaar van 2010, eerste halfjaar van 2006 en eerste halfjaar van 2009. Hieronder volgt een toelichting in hoofdlijnen.

Politiebureau Kooilaan

Als eerste locatie wordt het politiebureau aan de Kooilaan ontwikkeld. N.S. Vastgoed heeft een overeenkomst met de politie afgesloten om de ontwikkeling en realisatie van een politiebureau op grondgebied van de N.S. (voormalig treinspoor) langs de Kooilaan uit te voeren. Hiertoe is eind 2005 een bouwvergunning ingediend met de verwachting in het derde kwartaal van 2006 te starten met de bouw. Na een bouwtijd van circa 10 maanden wordt het politiebureau medio 2007 in gebruik genomen. Het water van de Bufferkade naar de Kooilaan toe (langs de Seinpaalstraat) wordt gehandhaafd.

Brede School Leiden Noord

De tweede locatie, die bouwrijp gemaakt dient te worden is de locatie van de Brede School Leiden-Noord. Hiertoe dient de bestaande watergang langs de Surinamestraat zodanig gedempt te worden dat een watergang met een minimale breedte gehandhaafd blijft tussen de Bonairestraat en Arubastraat. Tevens wordt de bestaande watergang langs de Bonairestraat gedempt en een nieuwe bypass langs de Arubastraat gegraven. Deze bypass dient begin 2007 te worden gegraven, zodat vanaf dit moment langs het Marecollege (Vrije School) een nieuw verbindingswater aansluit op de bestaande watergang langs de Ringkade. Medio 2009 wordt de Brede School Leiden-Noord opgeleverd. Tijdens het woonrijp maken zal de minimale watergang langs de Surinamestraat verder uitgegraven worden naar de nieuwe situatie.

Bernhardkade

Bij het bouwrijp maken van de locatie op de hoek van de Bernhardkade/ Bernhardstraat (huidige consultatiebureau met huisarts) wordt de nieuwe situatie m.b.t. het water hier dan gerealiseerd vanaf de Bernhardkade tot aan de Kooilaan.



Indicatief beeld van de Bernhardkade in oostelijke richting t.h.v. de Bernhardstraat. Rechts op de voorgrond bestaande woningen, daarachter het nieuwe politiebureau.

Marecollege (Vrije School)

Bij het bouwrijp maken van de locatie op de hoek Kooilaan/ Surinamestraat (Vrije School) wordt midden in de Surinamestraat een watergang gegraven tussen de Kooilaan en de Arubastraat, en wel gelijktijdig met de aanleg van de maxi-rotonde in 2010. Het verbindingswater langs het Marecollege en de watergang langs de Ringkade worden dan gedempt.

2. Compensatie

Binnen de ontwikkeling van speerpunt Kooiplein e.o. moet een aanzienlijk deel van de wettelijke wateropgave elders gecompenseerd worden. In overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland is als uitgangspunt opgenomen dat dit gebeurt binnen het speerpunt GEO.

Het aantal m² dat gecompenseerd moet worden (conform de 15% regel) bedraagt circa 2.160 m². Deze compensatie is in het bestemmingsplan (plankaart) zichtbaar binnen de opgenomen bestemming Water op het GEO-terrein (zie ook paragraaf 9.2.2).

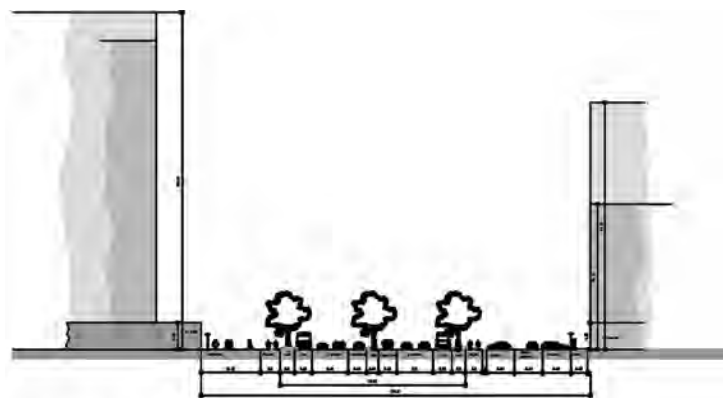
9.2.4 Verkeersfunctie Willem de Zwijgerlaan

De Willem de Zwijgerlaan is als hoofdroute onmisbaar voor de verkeersafwikkeling aan de noordzijde van de Leidse agglomeratie. Om enerzijds alle verkeer te kunnen afwikkelen, en anderzijds te voorkomen dat verkeer meer dan nodig door woongebieden gaat rijden, is het van belang dat op de Willem de Zwijgerlaan zelf geen congestie optreedt. Een belangrijke wens daarbij is het zoveel mogelijk realiseren van T-aansluitingen (en het weghalen van volledige kruisingen), vanwege capaciteit en veiligheid. Tegelijk zijn er zoals hierboven weergegeven diverse bouwontwikkeling in Leiden Noord, in de directe omgeving van de Willem de Zwijgerlaan. De voorziene aanpassingen voor de weg zijn:

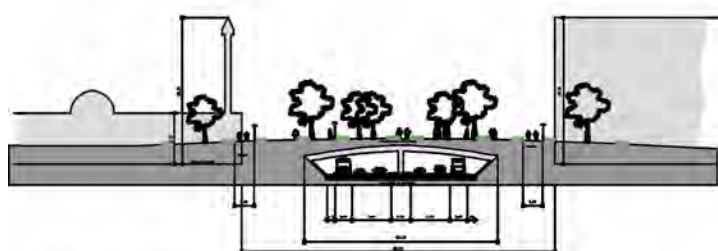
- Afkoppelen van de aansluiting voor autoverkeer vanaf de Floris Versterlaan en de Haarlemmerweg; het kruispunt met de Schipholweg/ Oegstgeesterweg zal opstelvlakken krijgen tot vlak bij deze kruising; handhaven van deze kruising leidt tot mogelijke terugslag van wachtrijen op de kruising; opstelvlakken voor deze kruising, komende vanaf de westzijde moeten worden gemaakt op de Willem de Zwijgerbrug. Daarop is voldoende ruimte voor extra rijstroken. De ontsluitende functie van de Floris Versterlaan voor de auto wordt verlegd naar de Gooimeerlaan. Fietzers hebben wel een aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan, maar geen oversteek (daarvoor ligt er een tunneltje).
- Aansluiten van het deels nieuwe woongebied tussen de Haarlemmertrekvaart en de nieuwe groenzone (Nieuw Leyden) geschiedt in het verlengde van de huidige Flemingstraat. Hiermee is het gebied goed te ontsluiten en heeft de kruising voldoende afstand tot volgende kruisingen.
- Verlegging aansluiting Gooimeerlaan; nodig om ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken en om een ongelijkvloerse oversteek van de Willem de Zwijgerlaan voor langzaam verkeer mogelijk te maken vóór de Marnixstraat.
- Ongelijkvloerse oversteek langzaam verkeer en groenzone; halfverdiepte in plaats van geheel verdiepte ligging, vanwege kosten (hoe dieper, hoe duurder) en inpassing (hoe dieper, hoe langer); Aan de noordzijde 3 rijstroken in de tunnel, om voldoende ruimte te hebben voor opstelvlakken (2x rechtdoor, 1x rechtsaf); aan de zuidzijde 3 rijstroken in de tunnel, waarvan één doorgetrokken busbaan. Een derde rijstrook aan beide zijden is wenselijk om hier in de toekomst geen nieuwe bottleneck te krijgen.
- De Marnixstraat zal de belangrijkste ontsluiting op de Willem de Zwijgerlaan zijn van de Prinsessenbuurt, en het oostelijke deel van Nieuw Leyden. De tunneluitrit komt boven

vóór deze aansluiting. De aansluiting van de Marnixstraat aan de noordzijde van de Willem de Zwijgerlaan verval, om een goede doorstroming mogelijk te maken.

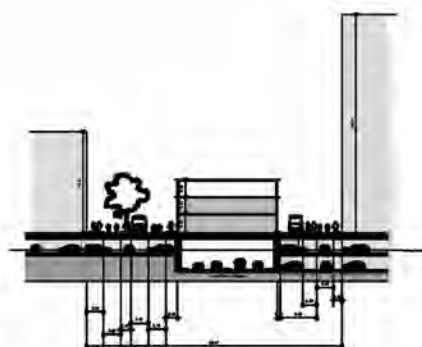
- De aansluiting van het vernieuwde Kooiplein is een ingewikkelde operatie. Een gelijkvloerse aansluiting van de Kooilaan met de Willem de Zwijgerlaan is niet te combineren met de wenselijke verbinding tussen het stedelijke gebied ten noorden en ten zuiden van de Willem de Zwijgerlaan. Daarom is gekozen voor een halfverdiepte ligging van de Willem de Zwijgerlaan (2 * 2 rijstroken) en een constructie met op- en afritten (zoals bijvoorbeeld de Utrechtsebaan, Den Haag), in combinatie met een éénrichtingscircuit rond het Kooiplein.
- Aansluiting van de Hoven westelijk van het Kooiplein door het groengebied naar de Gooimeerlaan, van de omgeving Kooiplein op het éénrichtingscircuit en van de Hoven oostzijde op een inrit aan de IJsselmeerlaan. De beperkte vervoersstroom (circa 100 auto's in totaal in het drukste uur) kan door het groengebied geleid worden, en zal het karakter ervan nauwelijks aantasten, mits op een passende manier aangelegd. Een eigen aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan geeft een te grote verstoring op die weg, en een route over het terrein van Overrijn is stedenbouwkundig minder wenselijk dan het doorkruisen van de groenzone. De aansluiting op de Gooimeerlaan kan gecombineerd worden met de aansluiting van de schoollocatie, de volkstuinten en de woningen. Als overloop voor het parkeren bij de moskee kan de parkeer gelegenheid bij de schoollocatie worden gebruikt, zodat niet nodeloos door het park gereden wordt.
- Het verpleeghuis en de overige gebouwen rond het Kooiplein kunnen op het éénrichtingscircuit aansluiten.
- De Hoven aan de oostzijde van het Kooiplein kunnen aansluiten met een inrit aan de IJsselmeerlaan.
- Met deze oplossing wordt het groengebied in beperkte mate doorsneden, maar alternatieven als een weg over het terrein van Overrijn of een extra aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan zijn niet mogelijk. De kruising Sumatrastraat/ IJsselmeerlaan is één van de drukste in Leiden. Het is niet mogelijk om hier structurele aanpassingen te doen. Voorgestelde aanpassingen zijn het toevoegen van een aantal opstelstroken, o.a. op de Sumatrastraat en het opheffen van de fietsoversteek over de Willem de Zwijgerlaan aan de westzijde.



W. de Zwijgerlaan



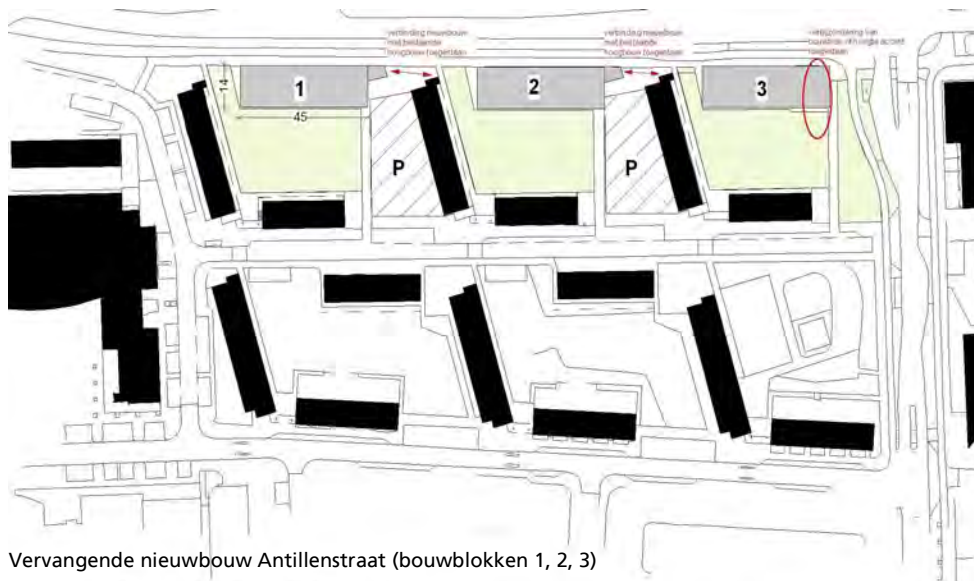
W. de Zwijgerlaan t.p.v. ondertunneling



Koopplein

9.3 Herstructurering Antillenstraat

Grenzend aan de ontwikkelingen op en rond het Kooiplein vindt herstructurering plaats in het complex Suriname-/ Antillenstraat. Het betreft de eengezinswoningen die gelegen zijn tussen de Antillenstraat en de Willem de Zwijgerlaan (haaks op de Willem de Zwijgerlaan).



Het plan betreft vervangende nieuwbouw. De eengezinswoningen aan de Sint Maartenstraat, Sabastraat en Sint Eustatiusstraat worden gesloopt. De overige woningen in het complex blijven gehandhaafd. In plaats van de gesloopte blokken worden drie nieuwe woonblokken ten behoeve van seniorenhuisvesting gerealiseerd evenwijdig aan de Willem de Zwijgerlaan. De nieuwbouw bestaat uit maximaal vier bouwlagen. Voor deze ontwikkeling is een aparte wijzigingsbevoegdheid opgenomen (wijzigingsgebied 6).

9.4 Overige ontwikkelingen

Behalve ontwikkeling van de in paragraaf 9.2 en 9.3 beschreven projecten besteedt de Ruimtelijke visie Leiden Noord, als overkoepelend ruimtelijke kader, ook aandacht aan andere ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien. Het betreft ingrepen die moeten leiden tot een verbetering van de sociale veiligheid en bruikbaarheid van de openbare ruimte of om ingrepen die verband houden met de speerpuntontwikkelingen uit paragraaf 9.2. Het gaat om:

Het verdunnen en verdichten van bepaalde plekken in de wijk.

Verlevendigen van de begane grond door onder meer het toevoegen van functies in bergingen.

Groen beleefbaar maken.

Functieverandering, functiemenging en herstructurering.

Dooradering groene functies.

Verdunnen en verdichten

Ingrepen die in het woongebied gedaan moeten worden staan in het teken van de sociale veiligheid aan de ene kant en de vergroting van de openbare ruimte aan de andere kant. De hoofdstructuur van de wijk met voordeuren en wonen aan de straat levert een optimale sociale veiligheid. De plekken waar de sociale veiligheid niet optimaal geregeld is, leveren in sommige gevallen overlast op. Het is dan ook de bedoeling om op de plekken waar openbare ruimte niet grenst aan woningen naar bebouwingsmogelijkheden te zoeken. Door de bebouwing naar de openbare ruimte te richten kan het probleem van de sociale veiligheid worden opgelost. Daarnaast versterkt het de structuur van de wijk.

Naast verdichting vindt er een feitelijke verdunning plaats in het plangebied doordat grote gebieden die nu niet openbaar toegankelijk zijn opengesteld worden. Het gaat om het voormalig EWR/ Slachthuisterrein, het terrein van de Groenordhallen en het aankoppelen en toegankelijk maken van de Tuin van Noord middels de groene overkluizing van de Willem de Zwijgerlaan.

In het kader van verdichten van bepaalde plekken in Leiden Noord is één concrete locatie aan te wijzen.

Op de hoek Kooilaan-Lage Rijndijk is inmiddels woningbouw gerealiseerd.

Verlevendigen van de begane grond

In de naoorlogse woongebieden in het plangebied speelt het gebrek aan openbare ruimte geen grote rol, maar is juist het gebrek aan sociale controle veelal een probleem. Dit speelt met name in de naoorlogse hoogbouw in De Kooi.

De ingrepen die hier gedaan moeten worden liggen in het verlengde van deze problematiek. In het complex aan de Suriname- Antillenstraat zijn de eerste ingrepen al gedaan en zijn daarnaast nog verdergaande voorstellen gedaan (zie paragraaf 9.3). Het eerste wat gedaan moet worden is het aanpakken van het bergingenprobleem. Doordat er veelal bergingen op de begane grond zijn gesitueerd is het slecht gesteld met de levendigheid van het omliggende gebied. Door bepaalde functies op de begane grond toe te voegen kan hieraan wat gedaan worden. Als het niet mogelijk is functies toe te voegen is het belangrijk de bergingen te clusteren in kleine groepen, waardoor er meer ingangen ontstaan en daarmee meer overzicht en levendigheid.

Groen beleefbaar maken

In het gebied tussen de Surinamestraat, Paramaribostraat, de Ringkade en de Timorstraat (deeluitmakend van de Groene Scheg) bevinden zich met name scholen. Deze zijn als losse elementen in het gebied geplaatst zonder een duidelijke samenhang. Op sommige plaatsen levert dat een mooi groen beeld op, waarbij de bebouwing op de 2^e plaats komt. Over het algemeen is het echter een wat rommelig gebied. De aanpak voor dit gebied moet opleveren dat het gebied een groenere uitstraling moet krijgen, waarin het groen beter beleef- en bruikbaar wordt. Deze aanpak valt voor een belangrijk deel samen met de ontwikkelingen aan het Kooiplein e.o. (zie ook paragraaf 9.2.3)

Door de ontwikkelingen rondom het Kooiplein zal er een grote druk op dit gebied komen. De nieuwbouw voor de Brede School is in dit gebied bedacht. Bij het ontwerp van deze gebouwen wordt rekening gehouden met de groene uitstraling van het gebied.

Het water met het groen eromheen moet op deze manier een rustige en aangename verblijfsplek worden, zoals dat ook bij de Bernhardkade het geval is. Daarnaast is het van belang dat

de speelterreinen die bij de scholen horen openbaar toegankelijk zijn cq worden en ook groene elementen krijgen, zodat dit gebied niet meer door bebouwing, maar door groene verblijfsfuncties wordt gedomineerd.

Functieverandering en herstructurering

Ten aanzien van functieverandering en herstructurering zijn de grootste ingrepen voorzien op respectievelijk het voormalig EWR/ Slachthuisterrein, het Kooiplein e.o. en het terrein van de Groenordhallen.

Functieverandering en herstructurering speelt echter op meer locaties in het plangebied. In het kader van functieverandering zijn de volgende ontwikkelingen voorzien.

Drie scholen in Leiden Noord worden verplaatst naar de nieuw te bouwen Brede School aan de Surinamestraat/ Bonairestraat. Dit betreft basisschool De Springplank aan de Sumatrastraat 195 en het schoolcomplex aan de Lusthoflaan (basisscholen Singel en Dolfijn). Op beide locaties komt een wijzigingsbevoegdheid te liggen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen naar wonen (respectievelijk wijzigingsgebied 7 en 11).

Het filiaal van Piet Kerkhof aan de Haarlemmerweg krijgt eveneens een wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 2). Ook hier wordt het mogelijk gemaakt de bestemming te wijzigen naar wonen. Er is ruimte voor zestien woningen.

Een aantal werklocaties zal op termijn verdwijnen in Leiden Noord, omdat deze gezien hun activiteiten feitelijk niet passen in een woonbuurt. Ook deze locaties moeten door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op den duur een woonfunctie krijgen. Deze ontwikkelingen zijn voorzien aan de Bielsenstraat 1a en 1b (wijzigingsgebied 8 t.b.v. 12 woningen) en de Herensingel 27g (wijzigingsgebied 5 t.b.v. 6 woningen).

Aan de Bakker Korffstraat gaat bedrijvigheid plaats maken voor woningbouw. Deze locatie is opgenomen binnen wijzigingsgebied 1. Er zijn 23 woningen voorzien, inclusief bebouwing van de kop van de Bakker Korffstraat.

Dooradering groene functies

Ten noorden van de Willem de Zwijgerlaan ligt het Noorderpark en een aantal sportvelden die tezamen de Tuin van Noord vormen. Het is een gebied met vele kwaliteiten, maar met een slechte toegankelijkheid. De geringe mate van openbaarheid van de verschillende functies zorgt hiervoor. Daarnaast heeft de verscholen ligging en de barrière van de Willem de Zwijgerlaan geen positieve invloed op de toegankelijkheid. Dit gebrek aan toegankelijkheid zorgt ervoor dat de kwaliteiten niet geheel tot zijn recht komen.

De kwaliteiten van de Tuin van Noord moeten beter uitgebuit worden. Het gebied moet een belangrijke recreatieve waarde voor Noord krijgen, maar zal daarnaast ook een functie voor de Slaaghwijk (ten noorden van het plangebied) moeten krijgen. Allereerst moet de bereikbaarheid van de verschillende functies worden verbeterd. Dat betekent meer ingangen voor bijvoorbeeld de volkstuinten, maar ook de sportvelden waar recreatief medegebruik is toegestaan. Daarnaast is het in de Tuin van Noord mogelijk om maximaal 600 m² horeca te realiseren.

De kwaliteit van de Tuin van Noord komt met name goed tot zijn recht wanneer de beide overkluizingen van de Willem de Zwijgerlaan een feit zijn. De geïsoleerde ligging verdwijnt daarmee en bovendien wordt er bij de overkluizing ter hoogte van het voormalig EWR/ Slachthuis-terrein een groene verbinding gelegd tussen de Slaaghsluit, Noorderpark en Maresingel. Voor

het leggen van deze verbinding is een ecologisch advies¹⁷ geschreven. De wens is om deze groene verbinding een duidelijke meerwaarde te geven voor flora en fauna. Geconcludeerd is dat deze zone (Slaaghstrook-Maresingel), gelet op de stedelijke omgeving, verschillende hogere natuurwaarden herbergt. Drie niveaus worden onderscheiden:

de aanwezige variatie van nat-droog

een aantal relatief goed ontwikkelde en soortenrijke vegetaties

een aantal bijzondere plant- en diersoorten

Voor een verdere ontwikkeling van de natuurwaarden zijn er goede aanknopingspunten, mits enkele beperkende factoren worden opgeheven.

Het betreft een noodzakelijke verbetering van de waterkwaliteit, vergroten van de benodigde ruimte en het vergroten van de samenhang tussen de deelgebieden. Met name de beschreven ontwikkelingen komen aan deze belemmerende factoren tegemoet.

¹⁷ De Groene Ruimte BV, *Ecologisch Advies Slaaghstrook – Maresingel*, 18 oktober 2002

DEEL 3 - HET BELEID

10. RELEVANT BELEID

10.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op het beleidskader dat van belang is voor de functionele en ruimtelijke aspecten die worden vastgelegd in het bestemmingsplan en waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied passen.

Het beleid vormt een belangrijk kader en een belangrijke bron voor de uitgangspunten zoals geformuleerd in hoofdstuk 11. Achtereenvolgens zal het rijksbeleid aan de orde komen, het provinciaal beleid, het regionaal beleid en het gemeentelijk beleid. Bij het gemeentelijk beleid wordt gebiedsgericht aandacht besteed aan (toekomstige) ontwikkelingen/ concrete projecten en ruimtelijk en sectoraal beleid.

10.2 Rijksbeleid

Vierde nota ruimtelijke ordening extra

De uitgangspunten van het actueel nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 1995-2004 zijn vastgelegd in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex, 1991) en de Actualisering daarop (VINAC, 1998) voor de periode 2005-2010. In beide nota's kiest het rijk in de Randstad voor concentratie van verstedelijking en het openhouden van het Groene Hart en andere landelijke gebieden. In de Leidse regio, als stadsgewest op de Stedenring Centraal-Nederland, dienen woningbouw, werkgelegenheid en voorzieningen te worden gebundeld. Aantasting van landelijke en ecologische gebieden en onnodige mobiliteit moeten worden beperkt. Het verstedelijkingsbeleid in de stadsgewesten krijgt (nog) meer nadruk via extra binnenstedelijk bouwen en het bevorderen van intensief ruimtegebruik. De uitvoering en financiering van de Vinex-opgave is in 1994 vastgelegd in uitvoeringsconvenanten tussen rijk, provincies en kaderwetgebieden. Het voormalig EWR/ Slachthuisterrein is aangewezen als binnenstedelijke Vinexlocatie. Hier wordt de woonwijk Nieuw Leyden ontwikkelt.

Nota Ruimte

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 onder meer: 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 ruimteveragende 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 dicht bij 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 (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water (watertoets).

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de visie van het rijk op het verkeer en vervoersbeleid weer tot en met 2020. De Nota is in samenwerking met de provincies, gemeenten, kaderwetgebieden en waterschappen tot stand gekomen. De Nota Mobiliteit is een zogenaamde planologische kernbeslissing (pkb), een planfiguur die wordt beschreven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en die de nota zijn wettelijke status geeft. Dit betekent dat eerst een beleidsvoornemen wordt gemaakt, waarna inspraak en advies volgen en tot slot een kabinetsstandpunt met parlementaire behandeling. De ruimtelijke aspecten van het verkeers- en vervoersbeleid komen terug in de Nota Ruimte van het ministerie van VROM.

De minister van Verkeer en Waterstaat heeft op 28 mei 2004 de hoofdlijnennotitie voor de Nota Mobiliteit aan de Tweede Kamer aangeboden. In de hoofdlijnennotitie worden de volgende beleidsdoelen aangegeven:

1. het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
2. het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
3. een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
4. het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving. Een goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor de sociale en economische ontwikkeling in Nederland. Op zijn beurt creëert die ontwikkeling weer nieuwe

mobiliteit. Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal. Mensen moeten mobiel kunnen zijn om maatschappelijk te kunnen participeren.

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

Voor een groot aantal knelpunten kan nog niet aan de minimale milieukwaliteitscondities worden voldaan. Daarom krijgt het stedelijk gebied in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP 4) extra aandacht. Het gaat om gezondheidsverlies door luchtvervuiling (NO₂ en fijn stof), geluidshinder 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)waterverontreiniging worden aangepakt. De voorziene ontwikkelingen in het plangebied zorgen in samenhang voor een integrale aanpak van een aantal milieuproblemen in Leiden Noord. Zo is er de gedeeltelijke ondertunneling van de Willem de Zwijgerlaan en is met de ontwikkeling van Nieuw Leyden op het voormalig EWR/ Slachthuisterrein een bodemsaneringsoperatie gemoeid.

Flora- en faunawet

Werkzaamheden die worden uitgevoerd om ontwikkelingen mogelijk te maken, kunnen mogelijk aanwezige natuurwaarden verstoren of aantasten. Om deze reden dient – in het kader van de *Flora- en faunawet* – een ecologische toets uit te worden gevoerd om het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de aanwezige natuurwaarden inzichtelijk te kunnen maken. In het kort komen verplichtingen in het kader van de Ffw op het volgende neer:

- onderzoeken of er beschermde planten of dieren voorkomen in het te ontwikkelen gebied;
- voorkómen van verstoring van deze beschermde planten en dieren;
- eventueel vóóraf bieden van een alternatief voor de gevonden soorten (bijvoorbeeld in de vorm van vervangende verblijfplaatsen);
- eventueel aanvragen van een ontheffing met een gedegen ecologische onderlegger en/of compensatieplan.

De flora en faunawetgeving is sinds februari 2005 gewijzigd. Hierbij is het beschermingsregime voor algemeen voorkomende soorten verlicht en kan het aanvragen van ontheffingen voor een aantal beschermde soorten worden voorkomend als gewerkt wordt volgens een gedragscode. De in hoofdstuk 9 reeds genoemde *Gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen in Leiden* en het daarbij horende ecologische toetsingskader geeft inzicht in de diverse verplichtingen die dit met zich meebrengt en kan op elk stedelijk project worden toegepast.

Waterbeleid

Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw

Deze nota is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en verwoordt het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in 21^e eeuw. De nota heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Aanleiding voor dit rapport is de situatie in de jaren 90 toen verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water hadden. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21^e eeuw.

Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Compensatie en waterberging zijn enkele onderdelen van dit beleid waar bij de ontwikkeling van de speerpunten en andere ontwikkelingen in het plangebied rekening mee is gehouden.

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.

De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen (hoofdstuk 9) zijn een directe uitwerking van het Grotestedenbeleid. De speerpunten zijn de meest grootschalige ontwikkelingen waarmee een kwaliteitsverbetering van het woon-, werk-, productie-, en leefmilieu in Leiden Noord wordt gerealiseerd.

Europees beleid, Verdrag van Malta

In 1998 is het Verdrag van Malta totstandgekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Dit verdrag is hiermee van toepassing op de ontwikkelingslocaties in het plangebied.

10.3 Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West (februari 2003)

Het streekplan Zuid-Holland West geeft een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland West voor de periode tot 2015. Het streekplan vormt het kader voor de toetsing van plannen van andere overheden; het vormt ook de basis voor een op ontwikkeling gericht beleid en een concreet uitvoeringsprogramma.

Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie is gericht op verbetering van het woon- en leefklimaat in Zuid-Holland West door een verdergaande ruimtelijke en functionele differentiatie. Die wordt verkregen door het scheiden van stedelijke eenheden en het versterken van de groene en blauwe kwaliteiten in de tussenliggende gebieden.

In Zuid-Holland West is stedelijke vernieuwing prioriteit nummer één. Ten aanzien van wonen is onder meer vergrijzing en een gedifferentieerde vraag vanuit een veranderende samenleving in sterke mate bepalend voor de vraag naar woonruimte. De vraag naar woonruimte kan

en moet volgens de provincie, nog strikter dan in het verleden binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Leiden Noord

Voor Leiden Noord staan de gewenste ontwikkelingen beschreven in het deelgebied 'stedelijke as Leiden-Katwijk'. Als uitwerking voor de stedelijke vernieuwingsopgave voor deze regio is voor een aantal wijken in de gemeente Leiden de gewenste ontwikkelingsrichting aangegeven.

Groenoord: "verknopen". De term verknopen komt voort uit het knopenbeleid. Dit is in plaats gekomen van het vroegere ABC-locatiebeleid. Een knoop is een plek met een hoge vervoerswaarde en een hoge functiewaarde. Elke knoop heeft een kenmerkend schaalniveau, een kenmerkende functie- en vervoerswaarde, vaak een thematische invulling en een aantal locatiespecifieke potenties en belemmeringen. Het verknopen van Groenoord valt samen met deze kenmerken en de aangrenzende zones rondom Leiden Centraal; de belangrijkste knoop van de stad.

Noorderkwartier/ De Kooi: "verbinden". Met de term verbinden wil de provincie bereiken dat infrastructuur efficiënt bijdraagt aan de veelzijdige behoefte aan mobiliteit. De provincie wil de wisselwerking tussen de verschillende vervoersmodaliteiten maximaal mogelijk maken. Verbinden en het benutten en verbeteren van bestaande verbindingen (o.a. Willem de Zwijgerlaan) is hierbinnen het uitgangspunt.

Contourenbeleid

Het contourenbeleid van de provincie is erop gericht enerzijds om de open ruimten buiten de kernen te behouden en anderzijds om verdichting in de kernen te stimuleren. Rode contouren worden om kernen getrokken; hierbuiten is in beginsel geen bebouwing mogelijk. Rond natuurgebieden, habitatgebieden e.d. worden groene contouren getrokken. Hier geldt ten aanzien van bebouwing een "Nee, tenzij..."-principe. Dit betekent dat er in principe geen nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan, tenzij er zware maatschappelijke belangen aan vast zitten.

Gemeenten moeten met een regionale woonvisie aangeven hoe zij binnen hun contouren de woningbouw willen regelen. Deze regionale visie moet een evenwichtige spreiding garanderen. Verder moet de gemeente in een structuurvisie aangeven welke ruimtelijke visie zij voor het plangebied heeft.

Voor Leiden Noord geldt dat het plangebied in bestaand stedelijk gebied, dus binnen de rode contour, valt.

Provinciale structuurvisie Zuid-Holland 2020

De visie op het provinciaal ruimtelijk beleid is beschreven in de provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRSV). Deze structuurvisie heeft geen juridische status in het kader van de WRO, maar zij is voor 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 Ver-

keers- en Vervoersplan, het Beleidsplan Milieu en Water, de Provinciale Economische Visie, de Deelstroomgebiedsvisies, de Zuidvleugelvisie en de Kwaliteitszoning 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 otmenging. 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.

De ontwikkeling van het GEO-terrein is een vertaling van de provinciale structuurvisie.

Regels voor ruimte (Provincie Zuid-Holland, 2005)

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, inrichtings-eisen 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.

Bestemmingsplannen blauw gekleurd

De provincie heeft zich er voor uitgesproken om water een volwaardige plaats te geven en stellen het verplicht om in bestemmingsplannen een waterparagraaf op te nemen. Daarnaast is het van groot belang dat vanaf het begin van het planproces overleg wordt gevoerd tussen gemeente en waterbeheerder(s), om op goede wijze rekening te houden met uitgangspunten van duurzaam waterbeheer.

Met "Bestemmingsplannen blauw gekleurd" geeft de provincie richtlijnen voor de invulling van de waterparagraaf. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg tussen gemeente en waterbeheerder.

Beleidsplan Milieu en Water (2000)

Duurzaamheid en omgevingskwaliteit zijn sleutelbegrippen in het beleidsplan Milieu en Water. Voor Leiden Noord is met name het thema 'vitaal stedelijk gebied' van belang. De provincie Zuid-Holland wil een compact en vitaal stedelijk gebied met een sterk sociaal-economisch draagvlak realiseren. De provincie streeft naar het terugdringen van de luchtverontreiniging, het faciliteren van duurzame mobiliteit, het openhouden van de groene ruimte rond de steden, het vergroten van het waterbergend vermogen en duurzaam bouwen. De provincie streeft voorts naar een verdere ontkoppeling tussen economische groei en milieudruk.

10.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Leidse Regio 1992

De Structuurvisie Leidse regio is in 1992 vastgesteld door de Stuurgroep Leidse Regio en schetst een beeld van de wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015. Met onder meer het Vinex-beleid (toen nog) in het vooruitzicht wordt in de Structuurvisie de conclusie getrokken dat de Leidse regio de behoefte aan wonen en werken niet binnen de eigen grenzen kan opvangen. Andere hoofdlijnen zijn een betere ruimtelijke afstemming van stedelijke functies en daardoor een goed evenwicht tussen nabijheid en bereikbaarheid, de verbetering van de kwaliteit van het openbaar vervoer en fietspadennet, en versterking van een samenhangende groenstructuur.

Regionaal programma van afspraken

Voor de uiteindelijke invulling van het streekplan speelt regionaal beleid een belangrijke rol. Hiervoor hebben het Samenwerkingsorgaan Leidse Regio en het Samenwerkingsorgaan Duin- en Bollenstreek gezamenlijk een regionaal Programma van Afspraken opgesteld dat doorvertaald zal worden naar het streekplan. De belangrijkste afspraken die van invloed zijn op Leiden Noord zijn de volgende:

- Inpassing en financiering van de RijnGouweLijn: Voor deze light-railverbinding tussen Gouda, Alphen a/d Rijn, Leiden (binnenstad), Transferium 't Schouw (A44), Katwijk en Noordwijk moet een reservering worden gemaakt voor een eventuele uitbreiding van de lijn over de Willem de Zwijgerlaan.
- Oost-westverbinding A4-A44: partijen zullen zich inzetten om, samen met Rijkswaterstaat, zo spoedig mogelijk een studie te starten ten behoeve van de capaciteitsuitbreiding tussen de A4 en de A44. In deze studie zullen de twee belangrijkste alternatieven, herstructurering van de huidige doorgaande route door Leiden over de Churchillaan én aanleg van een nieuwe verbinding ten zuiden van Leiden, met elkaar vergeleken worden.
- Afstemming van het woonbeleid: dit betekent onder meer de ambitie om te komen tot één regionale woningmarkt en een verkenning en programmering van de woonbehoefte en herstructurering.
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor recreatie en toerisme: hierin wordt onder meer ingezet op de Leidse binnenstad en het plassengebied ten noorden van Leiden.

Beleidsvisie Wonen Leidse Regio 2002

De Beleidsvisie Wonen Leidse regio (2002) geeft een beeld van de trends en een kwantitatieve analyse van de Leidse woningmarkt. Enkele genoemde trends zijn: regionalisering van de woningmarkt, stijgende ruimtebehoefte, verschuiving van een aanbod- naar een vraagmarkt, vergrijzing, gewenste aandacht voor duurzaamheid en een grotere keuzevrijheid van woonconsumenten.

De kwantitatieve analyse leert dat er ultimo 2001 bijna 88.700 woningen waren in de Leidse regio, waarvan bijna 58% (51.280) in Leiden (bron: WBO 2002). In de beleidsvisie is geraamd dat de voorraad in de regio in de periode 2000-2010 met 12.000 woningen zou moeten groeien om in de behoefte te voorzien. In de periode 2000-2003 zijn circa 2.200 woningen gerealiseerd. De actualisering Vinexbouwscenario van 2004 laat zien dat in dit jaar ruim 1.100 woningen zijn geprogrammeerd (inclusief Voorhout), waarvan 89 in Leiden. In de periode 2005-2010 zal dus nog veel moeten worden gebouwd om het geraamde tekort terug te brengen. Het merendeel (62%) van de uitbreiding zal door verdichting worden gerealiseerd. In 2004 is dat aandeel nog 29%.

Verder blijkt dat Leiden relatief veel sociale huurwoningen (45% tegen 37% in de totale regio) en weinig koopwoningen (43% tegen 52%) heeft. In de woonvisie zijn afspraken gemaakt om die verhouding meer in evenwicht te brengen.

De visie concludeert dat een flink deel van de woningen binnenstedelijk gerealiseerd moet worden, bijvoorbeeld door middel van herstructurering en verdichting.

De visie concludeert tevens dat de verhouding tussen vraag en aanbod van de woningmarkt uit balans is. Transformatie van bestaande wijken en nieuwbouw moeten deze discrepantie verhelpen.

Nieuwbouw van woningen in een stedelijk milieu vormt een belangrijk onderdeel van de verschillende ontwikkelingen die zijn voorzien in het plangebied. Met name Nieuw Leyden wordt in hoofdzaak een woonbuurt.

Convenant woningbouwopgave 2005-2010

Begin 2005 is er een convenant afgesloten met daarin woningbouwafspraken voor de periode 2005-2010 tussen de provincie Zuid-Holland en Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland. Kern van het convenant is de regionale woningbouwopgave van 14.620 woningen in de periode tot aan 2010. Hiervoor is door het rijk een bedrag van ruim 24 miljoen euro beschikbaar gesteld.

Ruimtelijk economisch beleidsplan 2001 "Sleutel tot Succes"

In aansluiting op de nota "Bescheidenheid Voorbij" in 1998 is in 2001 het Economisch Beleidsplan vastgesteld. In deze nota is een aantal speerpunten van beleid verwoord. Een goed ondernemingsklimaat is de beste voorwaarde voor de groei van de bestaande en het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid. Dit hangt samen met (het ontwikkelen van) een aantrekkelijk woonklimaat en (werken aan) een goed bereikbare regio. Het Ruimtelijk beleidsplan legt de nadruk op vier prioriteiten: gericht stimuleren van hoogwaardig kennisintensieve economische activiteiten, bevorderen bestaande en aantrekken van nieuwe (internationale) bedrijvigheid in bio- en life-sciences, stimuleren van de bestaande toeristische en recreatieve activiteiten, samenwerken in ontwikkelen herstructureren en segmenteren van bedrijventerreinen

Het doel van het beleidsplan kan worden geschetst als: het gericht stimuleren van hoogwaardige en kennisintensieve economische activiteiten in een aantrekkelijke regio met selectiviteit in behoud en uitbouw van werkgelegenheid.

De groei van het bestaande bedrijfsleven vertaalt zich in de groei van de directe werkgelegenheidsontwikkeling en voor de dienstverlening in de toeleveringsindustrie.

Landschapsbeleidsplan Leidse regio en Warmond 2002

Het regionale landschapsbeleidsplan heeft meerdere doelstellingen.

Aangegeven moet worden hoe de agrarische, ecologische, recreatieve, cultuurhistorische en visueel – ruimtelijke kwaliteiten van het landschap behouden, versterkt of ontwikkeld kunnen worden op een zodanige manier, dat een meerwaarde ontstaat op regionaal niveau. Daarnaast moet er een landschappelijk raamwerk worden ontworpen, waarin functies als landbouw, natuur, waterbeheer, recreatie en mogelijkheden voor verstedelijking duidelijk zijn gepositioneerd. Ook een optimale wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden moet worden aangegeven. De relatie stad-land, de voedingsaders voor natuur in de stad, moet worden geoptimaliseerd en worden beschermd.

Voor Leiden Noord betekent het plan dat een groene voedingsader vanaf de Boterhuispolder tot aan de singelrand in potentie aanwezig is. Met de ontwikkeling van Nieuw Leyden en de overkluizing van de Willem de Zwijgerlaan wordt aan deze voedingsader vorm gegeven.

Regionale Detailhandelsvisie

Op initiatief van het Regionaal Economisch Overleg Rijn en Bollenstreek (REO) is de vernieuwde regionale structuurvisie detailhandel, 'De Visie Voorbij', tot stand gekomen. Na vaststelling zal deze visie inhoudelijk de basis vormen voor het regionaal detailhandelsbeleid in de Rijn- en Bollenstreek tot 2005. In de visie wordt aandacht besteed aan het vigerende regionale detailhandelsbeleid en worden rondom een aantal thema's concrete en nieuwe beleidslijnen voorgesteld. Speciale aandacht wordt besteed aan het (risico van) wegvallen van winkelvoorzieningen op wijk- en buurtniveau voor buurtbewoners (ouderen). Om de geformuleerde beleidsdoelstellingen ook daadwerkelijk waar te kunnen maken zal (aanvullend) lokaal beleid worden geformuleerd.

Ten aanzien van detailhandel kan geconstateerd worden dat de detailhandelsvoorzieningen in de wijken steeds verder onder druk komen te staan. Met name voor de "kleine zelfstandigen" wordt het steeds moeilijker op een verantwoorde wijze de bedrijfsvoering te continueren. Dat betekent niet per definitie dat detailhandelsvoorzieningen geheel uit de wijken zullen verdwijnen; ook de grote concerns werken bijvoorbeeld met nieuwe formules op wijkniveau. Het nieuwe aanbod van de grote concerns zal het functioneren van de kleine lokale ondernemers echter nog meer onder druk kunnen zetten. Wanneer autochtone winkeliers in met name de kleinschalige winkelclusters hun bedrijf beëindigen nemen steeds vaker allochtone winkeliers hun plaats in. Hoewel deze winkels zich vooral op de "eigen" doelgroep richten, kunnen ze een belangrijke functie vervullen in het garanderen van het aanbod van dagelijkse goederen op korte afstand in de wijken.

In goede banen Leiden: Kantorenstrategie Leidse regio

De gemeente Leiden en het Samenwerkingsverband Leidse regio hebben een meer integrale aanpak van de kantoorontwikkeling in de regio voor ogen. Deze integrale aanpak moet vorm krijgen in een kantorenstrategie voor de Leidse regio. Centraal staat de wens om de werkgelegenheid in de Leidse regio zowel van binnenuit als van buitenaf meer te stimuleren en de regio een gezicht te geven als kantorenlocatie.

Het rapport constateert dat de mogelijkheden voor kantoorontwikkeling binnen het plangebied van Leiden Noord beperkt zijn. De locatie ligt op betrekkelijk grote afstand van snelweg en station, waardoor de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer niet meer dan redelijk is. Omvangrijke en grootschalige kantoorontwikkeling past hierdoor niet op deze locatie. Wel is vooral kleinschalige kantoorruimte kansrijk. Het ontwikkelen van bedrijfsverzamelgebouwen behoort hierbij tot de mogelijkheden. Deze verzamelgebouwen kunnen voorzien in de vraag van (door)startende ondernemingen naar kleinschalige kantoorruimte. Faciliteren van deze ruimtebehoefte is belangrijk om te voorkomen dat bedrijven de regio verlaten.

Op Nieuw Leyden en binnen het speerpunt GEO wordt ruimte geboden voor woon-werkunits. In het Hallengebied wordt voorzien in een bedrijfsverzamelgebouw voor (door)startende ondernemers (zie hiervoor ook de Startersnota).

Regionaal Verkeer en Vervoerplan

Begin juli 2002 is het ontwerp Regionaal Verkeer en Vervoerplan (RVVP) verschenen. In dit RVVP met de titel "De Regio's Verbonden" wordt aangegeven wat de komende jaren het beleid zal zijn voor de Leidse Regio, de Duin en Bollenstreek en de Provincie Zuid-Holland. Met

het plan wil men vraagstukken aanpakken die op het gebied van mobiliteit een bijdrage leveren aan een goed klimaat om te wonen, werken en ondernemen in de regio.

Voor Leiden Noord speelt met name de Willem de Zwijgerlaan een belangrijke rol in het RVVP. Een belangrijk knelpunt is hier de leefbaarheid. Dit wordt erkend in het RVVP. Het aanpakken van dit knelpunt richt zich met name op de verkeersveiligheid en de rol daarin van voetgangers en (brom)fietsers.

De Willem de Zwijgerlaan geldt als een regionale ontsluitingsweg, waarin een uitbreidingsmogelijkheid is opgenomen voor de RijnGouweLijn.

Regionaal Milieubeleidsplan (2003 -2010)

De landelijke doelstelling uit het NMP 4 is ook de doelstelling voor de bij de Milieudienst aangesloten gemeenten. De doelstelling is: "een gezond en veilig leven, in een aantrekkelijke leefomgeving, temidden van een vitale natuur, zonder de mondiale diversiteit aan te tasten of natuurlijke hulpbronnen uit te putten, hier en nu en elders en later".

Enkele relevante beleidsuitgangspunten uit het concept Milieubeleidsplan zijn:

- Water, natuur, groen, energie en openbaar vervoer zijn sturende elementen bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen. De landschappelijke onderlegger, inclusief bodemtypologie, het watersysteem, en natuur- en landschappelijke waarden vormen het hoofd-uitgangspunt voor de inrichting van de ruimte. Zo wordt er niet gebouwd in waardevolle gebieden zoals bijvoorbeeld de ecologische structuur en juist wel op locaties waar veel mensen gebruik kunnen maken van het openbaar vervoer.
- Herstructureren van woon- en werkgebieden heeft voorrang op uitbreiden.
- Waar mogelijk worden intensief- en meervoudig ruimtegebruik sterk bevorderd. In stedelijke gebieden wordt gedacht aan gestapelde bouw, in randmilieus kan worden gedacht aan 'compacte buurten in het groen'.
- Bestaande bedrijventerreinen worden zo duurzaam mogelijk (her)ingericht. Tenminste is er sprake van parkmanagement, aandacht voor energie, water en inpassing natuur- en cultuurwaarden.

Hoogheemraadschap van Rijnland – De waterparagraaf in bestemmingsplannen

Per 1 september 2000 is artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening (BRO) gewijzigd. De wijziging beoogt de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding van beide kanten te versterken. Het is in dat kader van groot belang dat het waterbeleid zichtbaar wordt op de bestemmingsplankaarten en in de tekst van bestemmingsplannen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een beleidsstuk opgesteld dat erop gericht is richtlijnen te geven voor het opnemen van de waterparagraaf in bestemmingsplannen. Achtergrondgedachte van het stuk is dat het water in bestemmingsplannen meer dan vroeger het geval was, een belangrijke rol in ruimtelijke ontwikkelingen speelt en moet spelen. Het beleid bevat aanbevelingen/ richtlijnen voor de taakverdeling tussen de gemeenten en waterbeheerders, de karakterisering van watersystemen, het water in relatie tot functies en (gewenste) ruimtelijke ontwikkelingen en samenwerking tussen de gemeenten en waterbeheerders.

Ten slotte bevat het beleidsstuk algemene principes omtrent het omgaan met water – zoals het tegengaan van versnippering in het watersysteem en het realiseren van een biologisch gezond watersysteem – en beleidsuitspraken omtrent verschillende onderwerpen die met water te maken hebben: eisen waterberging, afvoercapaciteit, beperking dempen, vaststellen

peil e.d. Daarnaast aanbevelingen voor de planologische doorwerking. Met dit beleid houdt de gemeente rekening.

Hoogheemraadschap van Rijnland – Waterneutraal bouwen

Begin 2003 is het rapport Waterneutraal bouwen verschenen. Centraal in het rapport staat het vasthouden, bergen of afvoeren bij een transformatie van onverhard naar verhard gebied in boezemland. Aanleiding van dit rapport (en vele andere waternota's) is de situatie in de jaren 90 wanneer verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water hebben. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21^e eeuw.

Doel van het rapport Waterneutraal bouwen is het geven van een onderbouwing van het benodigd percentage open water dat noodzakelijk is om de negatieve gevolgen voor de waterhuishouding bij transformatie van onverhard naar verhard gebied in het boezemland teniet te kunnen doen. Onder meer de opgenomen 15% regel is hieruit afkomstig. Deze regel houdt in dat extra waterbezwaar als gevolg van toenemende verstedelijking kan worden opgevangen, als in het plangebied een oppervlak gelijk aan 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak gereserveerd wordt voor extra open water. Dit open wateroppervlak komt bovenop het al bestaande oppervlak aan open water.

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland (2000)

Langs de waterkant en oevers geldt een aantal wettelijke regels welke zijn vastgelegd in een eigen verordening van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het hoogheemraadschap wil zorgen voor de juiste kwaliteit en kwantiteit van het water. Het regelt een goede aanvoer en afvoer van water via de waterlopen. Om onderhoud efficiënt uit te kunnen voeren, heeft het hoogheemraadschap een ongehinderde doorgang nodig. De keur zorgt ervoor dat het waterschap dit werk goed kan uitvoeren. In de keur staan wettelijke regels voor mensen die aan een waterloop wonen, of die langs of in het water activiteiten willen uitvoeren.

10.5 Gemeentelijk beleid en ontwikkelingsvisies

Structuurplan 'Boomgaard Van Kennis'

Het Structuurplan van Leiden 'Boomgaard van kennis' is vastgesteld in 1995, en beschrijft in hoofdlijnen de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Leiden. Het is bedoeld als een sturingskader voor op te stellen bestemmingsplannen. De drie pijlers zijn de versterking van de kennisintensieve werkgelegenheid, het gebruik van de monumentale binnenstad, en het bieden van gevarieerde woonmilieus. Bij het (voornamelijk) binnenstedelijk realiseren van de Vinex-opgave wordt gestreefd naar doelmatig ruimtegebruik en een verbetering van de stedenbouwkundige vervlechting en ruimtelijke kwaliteit.

Bij de inbreidingslocaties heeft het de voorkeur de stedenbouwkundige kwaliteit te versterken, bijvoorbeeld door duurdere woningen toe te voegen in wijken met relatief veel sociale huurwoningen. Dit komt het woonmilieu ten goede en draagt bij aan meer variëteit in woningtypes. Aandachtspunten zijn verder de dalende woningbezetting, de toenemende vergrijzing en het op peil houden van wooneenheden voor studenten. Door een toename aan leefstijlen en ver-

scheidenheid in de samenleving dient Leiden te voorzien in voldoende gevarieerde woonmilieus.

Het Structuurplan meldt over Leiden Noord voorts het volgende.

Er ontbreekt een fietsverbinding langs de Slaaghsloot.

Leiden Noord behoort tot de beschermende laagbouwzone rond de binnenstad. Hoogbouwaccen zijn wel mogelijk langs de Willem de Zwijgerlaan.

Regionale snelbusverbindingen en verlenging van regionale en lokale railinfrastructuur over Willem de Zwijgerlaan.

De Willem de Zwijgerlaan maakt onderdeel uit van stedelijke hoofdweg Plesmanlaan-Stationsplein-Schipholweg-Willem de Zwijgerlaan-S6: interne hoofdroute, stedelijke boulevard en economische as.

Noord kent voornamelijk een woonfunctie met bijbehorende voorzieningen en gemengd met stedelijke en regionale voorzieningen.

De Slaaghsloot is ingetekend als een natte verbinding.

De Haarlemmertrekvaart dient zijn karakter te behouden.

Leiden Stad van Ontdekkingen

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.

Wijkontwikkelingsplan Leiden Noord 2010

Voor Leiden Noord is het gebiedsgerichte en concrete beleid vastgelegd in het Wijkontwikkelingsplan Leiden Noord 2010 (WOP) (zie ook paragraaf 9.1.1). De uitwerking van het WOP is één van de projecten uit het actieplan 'Van Wijkbeheer naar Wijkontwikkeling', dat is opgenomen in het Leidse Grotestedenbeleid voor de periode 1997-1999. Het WOP omvat een integrale en gebiedsgerichte visie. Deze visie is gericht op het structureel verbeteren van het functioneren van Leiden Noord in de toekomst en het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen op de langere termijn. De toekomstvisie en het werkprogramma voor Leiden Noord zijn gemeenschappelijk door alle betrokken partijen en belanghebbenden uitgewerkt. Hiermee vormt het WOP het richtinggevend kader voor de gezamenlijke inspanningen in dit gebied gedurende de komende jaren.

Het WOP is vastgesteld door de Leidse gemeenteraad in november 1999 en is opgebouwd uit een toekomstvisie (ambities, hoofddoelen, thema's) en een werkprogramma (projecten). Het werkprogramma koppelt aan ieder hoofddoel en bijbehorende thema's een project. Het plan heeft drie belangrijke kenmerken: het is integraal, interactief en gebiedsgericht.

Ruimtelijke visie Leiden Noord

De ruimtelijke visie Leiden Noord is een vertaling van de fysieke pijler van het WOP (hoofddoel 2). Deze nota is opgesteld met als belangrijk doel om daadwerkelijk te komen tot een integrale uitvoering van het WOP. In deze visie is, uitgaande van de karakteristieken van de verschillende buurten en speerpuntgebieden uit de Verbeelding van Leiden Noord, het ge-

wenste ruimtelijke toekomstbeeld van Leiden Noord beschreven. Deze visie vormt het overkoepelende en leidend ruimtelijk kader voor de uitwerking van de speerpunten. De ruimtelijke visie is ook in de toekomst het toetsingskader voor de uit te voeren projecten en zorgt ervoor dat de samenhang tussen de afzonderlijke projecten gewaarborgd blijft.

Stadsvisie 2010 en Meerjarenontwikkelingsprogramma (Mop)

De Stadsvisie 2010 'Dit is mijn stad' (november 1999) vormt samen met het Meerjarenontwikkelingsprogramma 'Leiden maakt kennis' (mei 2000) de basis voor het nieuwe convenant dat Leiden met de Minister van Grotestedenbeleid voor de periode tot 2004 heeft gesloten.

In het Mop worden de doelstellingen in zeven programmalijnen beschreven. Ieder programma is vervolgens onderverdeeld in enkele deelprogramma's. Een aantal van deze deelprogramma's is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Voor Leiden Noord is aangekondigd dat onder meer de volgende doelen moeten zijn bereikt.

Er is een Brede School gesitueerd (onderdeel van de wijzigingsbevoegdheid van het Kooplein e.o.).

In het kader van Digitale Trapveldjes is een (internet)voorziening op wijkniveau beschikbaar.

Het GeVuLei- en slachthuisterrein zijn heringericht; Het voormalig EWR/ Slachthuisterrein is in het bestemmingsplan opgenomen als speerpunt. Hier wordt Nieuw Leyden ontwikkeld.

In Noorderkwartier en De Kooi worden woningen verkocht aan particulieren.

In Noorderkwartier en De Kooi worden woningen geamoveerd. Voor een aantal woningen aan de Van Hogendorpstraat is een sloopbesluit inmiddels genomen. Deze sloop valt binnen de sloop/ nieuwbouw voor de ontwikkeling van Nieuw Leyden.

In Noorderkwartier en De Kooi worden woningen nieuw gebouwd, voor een belangrijk deel binnen de speerpunten Nieuw Leyden, GEO en Kooiplein e.o. Deze bouw is voor een deel bedoeld als opvang voor herstructurering en biedt dus doorstromingsmogelijkheden.

In 2006 is de ontwikkeling van Nieuw Leyden in volle gang; er zal gebouwd worden in hoge dichtheden, waardoor een hoge mate van functiemenging, bedrijvigheid, woon – werkwoningen en groen gerealiseerd kan worden.

In Noorderkwartier en De Kooi worden woningen verbeterd met name bedoeld om de woningen geschikt te maken voor senioren.

In 2004 zijn in Leiden woningen voorzien van het politie keurmerk veilig wonen. In het kader van de prioritering krijgen Noorderkwartier en De Kooi extra aandacht.

In het kader van 'Duurzaam Bouwen plus' het opzetten van een project duurzame herstructurering in één van de herstructureringswijken waaronder Leiden Noord.

Bij nieuwbouw in herstructureringsgebieden is aanpasbaar, flexibel en levensloopbestendig bouwen een belangrijk uitgangspunt. In het koopsegment is aandacht voor uitgifte van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Ook aan woon – werkwoningen is in de stad van de toekomst behoefte. De ontwikkeling van Nieuw Leyden voorziet in deze behoefte. De combinatie van wonen en zorg moet zorgvuldig op de door vergrijzing toenemende vraag worden afgestemd.

Het Mop besteedt veel aandacht aan de bestaande woningvoorraad. De kernboodschap is daar zuinig op te zijn. De meeste mensen wonen nu maar ook in de komende tien jaar in bestaande woningen.

De nieuwste inzichten over duurzaam bouwen worden zo goed mogelijk toegepast en gestimuleerd. Dat geldt ook voor energiebesparende maatregelen. Daarnaast wordt aandacht besteed aan inbraakpreventie en brandveiligheid.

Woonvisie 2005-2015

De Woonvisie Leiden is op 11 oktober 2005 door de Raad vastgesteld en belooft de periode van 2005 tot 2015. De Woonvisie bestaat uit een schets van de ontwikkeling van de woningmarkt in het algemeen gedurende de afgelopen decennia, een analyse van de Leidse situatie op dit moment, de visie zelf en het daarop aansluitende actieprogramma voor Leiden. In het actieprogramma zijn zowel kwantitatieve aspecten (de regionale woningbouwafspraken, hoeveel gaan we bouwen etc.) als kwalitatieve aspecten van de woningbouwopgave verwerkt (voor wie bouwt Leiden, houden we voldoende rekening met groeiende doelgroepen als ouderen, welk kwaliteitsniveau voor duurzaam bouwen willen we realiseren etc.). Leiden wil een stad zijn waar alle inwoners (binnen hun financiële mogelijkheden) vrij kunnen kiezen voor een woning met de door hen gewenste kwaliteit. Om dit te bereiken staan drie doelen centraal: doorstroming bevorderen door snel de bouwen in die segmenten waar de spanning op de woningmarkt het grootst is; het maken van een kwaliteitssprong zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad, en zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor de huishoudens met een laag inkomen.

De Woonvisie constateert dat er in de afgelopen jaren te weinig is gebouwd, waardoor de kwalitatieve en kwantitatieve spanningen zijn vergroot. Hoofddoel is dan ook om tot 2010 4.000 woningen te bouwen, waarvan 20% sociale huurwoningen moeten zijn. Aanvullend dienen circa 3.500 woningen te worden gerenoveerd, waarbij ongeveer 90% in dezelfde huurprijsklasse blijft.

Een ander hoofddoel is om de kwaliteit van de woningen te vergroten. Geconstateerd wordt dat een groot deel van de huidige woningen een beperkte woninggrootte kent. Daarom richt de kwalitatieve aandacht zich op zaken als woninggrootte (minimaal 100 m² voor zowel eengezinswoningen als appartementen) en op het maken van bergruimte (niet meer verplicht volgens de bouwregelgeving).

Met de sterke groei van een belangrijke doelgroep als ouderen is het bouwen van levensloopbestendige woningen van groot belang. Levensloopbestendigheid wordt uitgedrukt in een classificatiesysteem van het RAVG (Rijnlands Revalidatie Centrum) dat met sterren werkt. Levensloopbestendige nieuwbouwprojecten dienen te voldoen aan minimaal drie sterren en levensloopbestendige projecten in de bestaande voorraad aan ten minste twee sterren. Duurzaam bouwen (pluspakket) is een ander belangrijk doel. Wat betreft de spreiding van woonzorgzones is in een andere nota een aantal belangrijke uitgangspunten te vinden (Nota Wonen, Zorg en Welzijn).

Leiden is een stad met veel verschillende woongebieden, met een verschillende uitstraling, woonklimaat en imago, ofwel met een verschillend woonmilieu. Voor grotere projecten is 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 speerpunten in Leiden Noord en de daarbij behorende woningbouwopgaven maken onderdeel uit van de woonvisie.

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

Preventie voorop.

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.

Diversiteit vraagt om maatwerk: buurtgerichte benadering: Per samenhangend woongebied wordt een analyse gemaakt van de huidige stand van zaken en de te verwachten ontwikkelingen.

Samenwerken, informeren en regisseren. Er wordt een drietafel-overleg geïntroduceerd waar onder leiding van de corporaties (wonen-tafel), het zorgkantoor (zorg-tafel) en de gemeente (welzijnstafel) een actieprogramma wordt uitgewerkt en de uitvoering wordt gemonitord. De voorzitters van de tafels rapporteren aan de wethouder wonen, zorg en welzijn

Kennis van de vraag nodig. Er wordt nader onderzoek gedaan naar de wonen, zorg en welzijnsvraag van niet-senioren.

Efficiënte oplossingen. Met de introductie van het concept woonservicezone wil de gemeente efficiënte en duurzame oplossingen stimuleren.

Beperkte middelen en capaciteiten vragen om prioriteiten. In eerste instantie kiest de gemeente ervoor haar inspanningen onder meer te richten op Leiden-Noord.

Startersnota

Deze nota beschrijft en evalueert het beleid van de gemeente Leiden voor het ondersteunen van startende ondernemingen en doet voorstellen voor de toekomstige koers van dit beleid. Het beleid richt zich op vier prioriteiten. De belangrijke in het kader van het bestemmingsplan Leiden Noord is het behoud en uitbreiding van bedrijfshuisvesting startende ondernemers.

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 kunnen 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.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het handboek "Politiekeurmerk veilig wonen" geeft een eisenpakket op grond waarvan de woonomgeving en woningen getoetst kunnen worden op de veiligheid van het woonmilieu. De criteria hebben betrekking op sterk uiteenlopende aspecten, zoals de mate van verwerking van bouwmaterialen tegen inbraak en het effect van stratenpatronen op wijkniveau m.b.t. de fysieke kwetsbaarheid van bewoners.

Vervolgens kan middels de regelgeving ruimte worden geboden aan de verbetering van de veiligheid in het woonmilieu. Een concreet voorbeeld hiervan is, dat in sommige buurten door bijgebouwen voor de woning onoverzichtelijke entrees zijn naar woningen. Hier moet worden voorkomen dat door vergroting van deze aanbouwen het zicht op en vanaf de straat nog ver-

der afneemt. Met name de volgende aspecten zijn in het kader van het bestemmingsplan meegewogen bij de analyse en regelgeving:

Zichtbaarheid van de openbare ruimte en entrees naar de woningen v.v.

Bereikbaarheid en toegankelijkheid van de buurten en woningen (o.a. achterpaden).

Routing van de woning naar voorzieningen (snel - en vooral langzaam verkeer).

Welstandsnota

Op 1 januari 2003 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden. De wijziging is van grote invloed op het te maken en te voeren gemeentelijk welstandsbeleid. De criteria die worden toegepast voor de beoordeling of een bouwwerk of standplaats in strijd is met redelijke eisen van welstand moeten voortaan zijn vastgelegd in een door de gemeente vastgestelde welstandsnota.

Met de Leidse welstandsnota maakt de raad van de gemeente Leiden de toetsingscriteria bekend van het door het gemeentebestuur te voeren welstandsbeleid.

In de nota zijn de opgenomen welstandscriteria gekoppeld aan de gebiedsbeschrijvingen, waardoor de uit een oogpunt van welstand te stellen eisen (het welstandsregime) per gebied en stedenbouwkundig ensemble verschillen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën van welstandsregimes: een welstandsvrij regime, een beperkt, een regulier en een bijzonder welstandsregime. De mogelijkheid van een welstandsvrij regime is slechts voor de volledigheid opgenomen. Het verschil tussen de drie andere regimes is gelegen in het schaalniveau van de beoordeling.

De regimes worden toegekend op basis van een beoordeling van het desbetreffende stedenbouwkundige ensemble op de aspecten ligging, kwaliteit en kwetsbaarheid.

Voor de wijken Noorderkwartier, De Kooi, en Groenord geldt een regulier welstandsregime. Dat betekent dat naast de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de omgeving ook de bebouwing onderdeel is van de welstandstoets. Voor deze ensembles kan worden volstaan met de gebiedsbeschrijving en karakteristiek van de omgeving als kader voor de welstandstoets.

In de wijk De Kooi bevindt zich een aantal panden die als zelfstandige drager van de beeldkwaliteit ter plaatse moeten worden aangemerkt (beeldbepalend).

In het kader van welstand wordt aandacht gegeven aan de wens om te onderzoeken in hoeverre delen van Leiden Noord (De Kooi) als beschermd stadsgezicht kunnen worden aangemerkt.

Nota Kunst (2001)

Het is van belang om bij elk bouwplan van enige omvang en/of ingreep in de stedelijke omgeving, voor zover de gemeente daar initiatiefnemer van is of daar door middel van regelgeving invloed op heeft, waar mogelijk beeldende kunst een aanvulling op het project te laten zijn. Zo dient de mogelijkheid van beeldende kunsttoepassingen zowel in inhoudelijke als budgettaire zin in de ontwerpfase aan de orde te komen.

Parkeerbeleidsplan

In januari 2002 is het Parkeerbeleidsplan Leiden vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente stelt voor haar gehele grondgebied een parkeerbeleid vast. Daarin wordt 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.

Nota Fietsers Opstappen (1995)

Het doel van de nota is het bevorderen van het fietsgebruik voor afstanden tussen de 0 en 5 kilometer.

Leiden kent een hoofdfietsnet en een onderliggend net. Het hoofdfietsnet bestaat uit zogenaamde corridors en hoofdfietsroutes. Voor Leiden Noord gelden de volgende corridors:

De Marnixstraat als verbinding tussen de Merenwijk en de binnenstad;

De Lage Rijndijk als verbinding tussen Leiderdorp en de binnenstad;

De Singels.

Verder zijn er nog de volgende hoofdfietsroutes:

Stadspolderweg/ Stadspolderpad;

Willem de Zwijgerlaan.

Plan Aanpak Duurzaam Bouwen (besluiten B en W 2003)

Duurzaam bouwen

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 mogelijke 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". Een maatregelenlijst is beschikbaar. In 2006 wordt 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 gewenst 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 getoetst¹⁸.

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.

Gemeentelijke Detailhandelsnota

Het ruimtelijk detailhandelsbeleid wordt ingrijpend gewijzigd. Met het nieuwe rijksbeleid zal er sprake zijn van een aanmerkelijke decentralisering waarbij gemeenten (en provincies) expliciet verantwoordelijk worden voor de ontwikkeling en uitvoering van een eigen ruimtelijk detailhandelsbeleid.

In de Detailhandelsnota wordt het bestaande winkelbestand in Leiden geïnventariseerd. Op basis van een analyse van trends en knelpunten wordt per winkel- en buurtcentrum het toekomstperspectief geschetst. De positie en kansen van buurtwinkels zijn expliciet onderwerp van studie.

Waternota's

Binnen de gemeente Leiden zijn een aantal water(huishoudkundige) nota's vigerend. Het gaat om het gemeentelijk rioleringsplan, Baggerbeheersplan Leiden, gemeentelijke grondwaternota en de Aansluitverordening riolering Leiden.

Gemeentelijk rioleringsplan

Het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) is een beleidsmatig en strategisch plan voor de aanleg en beheer van de gemeentelijke riolering. 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. Bij de prioritering van de baggerwerkzaamheden wordt rekening gehouden met financiële beleidsmatige en milieuhygiënische aspecten.

¹⁸ Zie voor nadere informatie de website van de MDWH: www.MDWH.nl – bedrijven – duurzaam ondernemen – Regionaal Dubo-pluspakket.

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 zonodig 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.

Waterplan Leiden (deelnotitie 1)

Leiden en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Leiden heeft haar ontwikkeling historisch gezien zelfs te danken aan water. Het is nu een stad met veel oppervlaktewater, waaronder de Oude Rijn die dwars door de stad loopt.

Het doel van het opstellen van het waterplan is tweeledig:

Met het waterplan wordt beoogd om met de partners voor het waterbeheer een visie op integraal waterbeheer in de stad Leiden uit te werken en gezamenlijk beleid te ontwikkelen.

Aan de hand van de visie moeten projecten gerealiseerd worden en een uitvoeringsprogramma opgesteld worden. Dit is gericht op een duurzaam watersysteem voor Leiden, waarbij het beleid, de maatregelen en het beheer tussen de verschillende waterbeherende overheden zowel bestuurlijk als technisch goed op elkaar zijn afgestemd.

Het waterplan Leiden wordt opgesteld door Gemeente Leiden en Hoogheemraadschap van Rijnland gezamenlijk. Rijnland treedt daarbij als waterbeheerder op namens de inliggende waterschappen Wilck en Wiericke en Oude Rijnstromen. Sinds 1 januari 2005 zijn deze waterschappen gefuseerd tot één zogenaamd 'all-in waterschap' onder de naam Hoogheemraadschap van Rijnland.

Groenbeleid en waterbeleid

Het groene beleid van de gemeente Leiden is onder andere vastgelegd in de Bomennota (1993; nieuwe kaderstelling 2003), het Speelruimtebeleidsplan (1995; evaluatie 2000), notitie "Speelruimte voor de Jeugd in Leiden" (juli 2006) en het Ecologisch Beleidsplan Leiden (EBL 1998; uitvoeringsprogramma 2002; tweede uitvoeringsprogramma 2006). Een integraal Waterplan Leiden is in de maak en zal naar verwachting medio 2006 worden vastgesteld.

Algemene doelstellingen die voortvloeien uit genoemde beleidskaders:

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 regionaliseren van het Leidse stadsnatuurbeleid.

Het voortzetten van programma's voor natuurlijk beheer en communicatie over stadsnatuur.

Het uitvoeren van het Stadsnatuurmeetnet Leiden.

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.

De Leidse Groene Velden

Het doel van de nota is te komen tot een ontwikkelingsplan voor de Leidse groene sportvelden voor de komende 20 jaar en een concreet investeringsplan tot het jaar 2002. In de nota worden alle sportvelden besproken, behalve de tennisvelden.

De Leidse sportvelden zijn in eerste instantie relevant voor de sport zelf. Bijna 8000 burgers maken gebruik van de sportvelden via een vereniging. Daarnaast dragen de sportvelden door de ruimtelijke kwaliteit van een groene enclave positief bij aan de leefbaarheid in de stad. Dit betekent dat de sportvelden niet alleen de sporters maar iedere Leidse burger aangaan.

Opmaat tot Ontwikkelingsvisie

Vanuit de Opmaat tot Ontwikkelingsvisie heeft de Dienst Cultuur & Educatie (C&E) van de gemeente Leiden voor elke wijk een toekomstgericht beeld neergezet; de ontwikkelingsvisie 2030.

Er dient ingespeeld te worden op de ontwikkelingen waarmee de wijk de komende decennia te maken krijgt. Deze ontwikkelingen betreffen de samenstelling van de bevolking (multiculturalisatie, toename van het aantal 65 plussers, toename van het aantal alleenwonenden), beleidsmatige veranderingen (extramuralisatie in de zorg, decentralisatie van taken in bijvoorbeeld de jeugdzorg, schaalvergroting in bijvoorbeeld het onderwijs) of veranderingen in de dagbesteding van mensen (veroorzaakt door bijvoorbeeld het in toenemende mate combineren van arbeid en zorg, door individualisering en door digitalisering). Er dient vooral geïnvesteerd te worden in de kwaliteit van de dienstverlening en het realiseren van multiculturele voorzieningen.

Handhavingsnota Bouwregelgeving en Ruimtelijke Ordening

Handhaving betekent ervoor zorgen dat de door de overheid gestelde regels worden nageleefd. Handhaven is aan de orde op tal van keuzemomenten in de ruimtelijke beleidsprocessen en het bestemmingsplan is daarin een belangrijk onderdeel. De basis voor handhaving is gelegen in de Algemene Wet Bestuursrecht.

De kwaliteit van het bestemmingsplan bepaalt in belangrijke mate de stuurmogelijkheden. Mede in het belang van een goede handhaving moet de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijken en moeten de planvoorschriften zo leesbaar en begrijpelijk mogelijk zijn. Bovendien is van belang aan te geven op welke wijze in de praktijk inhoud wordt gegeven aan het waarborgen van de rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers. Daarom is het van belang dat het bestemmingsplan handhaving aan de orde stelt. In de juridische toelichting (hoofdstuk 12) komt dit aan bod.

De gemeentelijke Handhavingsnota Bouwregelgeving en Ruimtelijke Ordening kan de basis vormen voor de handhavingsparagraaf in bestemmingsplannen. Daarnaast biedt de nota een steviger juridische basis voor de uitvoering van het handhavingsbeleid. Op 24 januari 2006 heeft de gemeente Leiden ingestemd met de nota en het programma. Een aantal uitgangspunten uit de handhavingsnota zijn:

Handhaving is: "het door toezicht en het toepassen van (bestuursrechtelijke, strafrechtelijke of privaatrechtelijke) sancties nastreven dat de voorschriften worden nageleefd".

Gestelde regels moeten ook gehandhaafd worden.

Handhaving vindt plaats op basis van een handhavingsprogramma. Er wordt aangesloten bij de wijze van programmatische handhaving zoals deze door de Stuurgroep "Handhaven op niveau" is uitgewerkt. Deze aanpak gaat uit van handhaving op basis van een handhavingsprogramma dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Het handhavingsprogramma bevat meetbare resultaten door het vaststellen van een gewenst niveau van naleving van regels.

Handhaving vindt plaats volgens een stappenplan, in maximaal 3 stappen. Een ingezet handhavingstraject zal worden volgehouden tot de overtreding is opgeheven. De uitvoering van het stappenplan wordt zoveel mogelijk gestandaardiseerd in handhavingsprotocollen.

Gedogen is uitzondering (gekwaliceerd gedogen). Gedogen is slechts in beperkte mate aanvaardbaar:

in uitzonderingsgevallen;

mits beperkt in omvang en/ of tijd;

na expliciete besluitvorming en zorgvuldige kenbare belangenafweging;

aan controle onderworpen.

Scheiding vergunningverlening en handhaving. Voor een méér geloofwaardige en specialistische handhaving is het wenselijk dat er een scheiding bestaat op ambtelijk niveau tussen vergunningverlening (normstelling) en handhaving (toezicht en handhaving).

Het belang van handhaving wordt ook onderschreven door de provincie Zuid-Holland. Het doel en de betekenis van handhaving in het bestemmingsplan is neergelegd in de nota Planbeoordeling (provincie Zuid Holland, 2002) en de opvolger daarvan de nota Regels voor Ruimte. Handhaving is om de volgende redenen van belang:

het bereiken van vooraf geformuleerde (ruimtelijke) doelstellingen;

het waarborgen van rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers;
het vergroten van het ambtelijke, maar vooral ook het maatschappelijke draagvlak;
versterking van de geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van bestuurders;
het terugdringen van normvervalsing.

Handhaven wordt gezien als een gemeenschappelijk belang en omvat meer dan het signaleren van overtredingen en het toepassen van sancties. Het behoeft bestuurlijk draagvlak en vereist een proces om dat draagvlak tot stand te brengen.

DEEL 4 - HET PLAN

11. UITGANGSPUNTEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN

11.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten van het bestemmingsplan. De uitgangspunten in dit hoofdstuk zijn ruimtelijk en functioneel van belang en worden juridisch vertaald in de voorschriften van het onderhavige bestemmingsplan.

Met name hoofdstuk 9 staat in directe relatie tot veel uitgangspunten, aangezien hier in zeer veel gevallen een concrete vertaling/ uitwerking is terug te vinden van de uitgangspunten.

In algemene zin geldt het "Bestemmingsplan Nieuwe Stijl" als uitgangspunt voor ruimtelijke en functionele voorwaarden ten aanzien van het bestemmingsplan. Dit rapport is een handleiding voor het maken van bestemmingsplannen waarin onder meer globaliteit en flexibiliteit centraal staan. Alle nieuwe bestemmingsplannen moeten volgens deze handleiding worden opgesteld. Bij de beschrijving en analyse van het plangebied in deel 2 is een aantal conclusies geformuleerd. Zo is Leiden Noord een herkenbare woonwijk met kenmerkende dragers. Daarnaast is het een gevarieerde wijk, met een opbouw en ruimtelijke inrichting die zich ontwikkeld heeft over een groot aantal bouwperiodes en waarbinnen een aantal aantrekkelijke (deel)gebieden zijn aan te wijzen. Het maatschappelijk voorzieningenniveau zit op een gemiddeld peil en bovendien is het een wijk met potentie. Zo kunnen water- en groenstructuren beter benut worden en is er ruimte voor verdichting. Dit wil echter niet zeggen dat er geen problemen zijn: plaatsen met sociale onveiligheid, verkeersdrukke, terugloop van het aantal winkels en woningen in bouwkundig slechte staat kenmerken Leiden Noord eveneens. Daarnaast wordt de ruimtelijke structuur op bepaalde plaatsen onderbroken door onbebouwde percelen, maar ook door grote ontoegankelijke gebieden als het voormalig EWR/ Slachthuisterrein. Ook op het gebied van groen- en water zijn verbeteringen wenselijk, danwel noodzakelijk. Aantrekkelijke groengebieden, zoals de Tuin van noord hebben een geïsoleerde ligging; de waterkwaliteit is matig tot slecht.

Veel van de bovenstaande bevindingen hangen nauw samen met de geplande ontwikkelingen die in hoofdstuk 9 zijn beschreven. Problemen worden daarmee aangepakt, kansen benut, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied verbetert. Met name de grote ontwikkelingen uit paragraaf 9.2 geven een ruimtelijke en functionele kwaliteitsverbetering aan het plangebied en worden juridisch in het bestemmingsplan vastgelegd.

De uitgangspunten komen aan bod in acht paragrafen. Het gaat om uitgangspunten m.b.t:

- water- en groenstructuur,
- verkeer en infrastructuur,
- toepassing standaardregeling aan- en bijgebouwen,
- uitwerking ruimtelijke structuur van de buurten,
- functionele uitgangspunten,
- milieu uitgangspunten,
- uitgangspunten veiligheid,
- uitgangspunten duurzame ontwikkeling.

11.2 Water- en groenstructuur

De eerste paragraaf met uitgangspunten gaat in op de water- en groenstructuur in het plangebied. De uitgangspunten zijn opgedeeld in drie thema's, te weten: water, riolering en waterhuishouding, groenstructuur. Voor zowel water als groen geldt dat het plangebied belangrijke kansen heeft die verder benut kunnen worden.

Water

- Vergroot het waterbergend en waterbufferend vermogen en realiseer een goede ecologische waterkwaliteit in en om het plangebied. Het plangebied is vrijwel volledig omringd door water en deze zones bieden hiervoor goede mogelijkheden. De Haarlemmertrekvaart, De Zijl en de Oude Rijn zijn belangrijke (historische) waterverbindingen. Doordat deze met elkaar in verbinding staan zijn de mogelijkheden voor een waterkwaliteitsslag op grotere schaal in potentie aanwezig.
- In overleg met de verantwoordelijk waterbeheerder is een waterparagraaf opgesteld. Deze moet voldoen aan de provinciale en waterschapsrichtlijnen. Binnen de provincie Zuid-Holland gaat het onder meer om de richtlijnen ten aanzien van: veiligheid en waterbeheer, een analyse van de huidige situatie en gewenste ontwikkelingen, de wijze van vertaling naar de plankaart en de voorschriften.
- Versterk het karakter van de randen zodat de kwaliteit van het water in ecologische en recreatieve zin maximaal wordt benut.

Waterhuishouding en riolering

- Om te voorkomen dat relatief schoon regenwater naar de afvalwaterzuivering wordt getransporteerd dient verhard oppervlak en dakoppervlak milieu verantwoord afgekoppeld te worden van de openbare riolering. Hemelwater dient zoveel mogelijk op het oppervlaktewater te worden geloosd. De bergingscapaciteit van het rioolstelsel wordt hierdoor vergroot met als positief gevolg minder (riool)overstorten op het oppervlaktewater. Dit afkoppelen dient te gebeuren conform de "Beslisboom aan- en afkoppelen" van het hoogheemraadschap. Hierbij is afstemming nodig met de inrichting van wegen, water en groen.
- Het opheffen van overstortbemalingen welke rechtstreeks lozen op het oppervlaktewater. Deze gemalen bevinden zich in laag gelegen gebieden en het is dus noodzakelijk bij opheffing het maaiveld te verhogen.
- Aanleg van gescheiden rioolstelsel.
- Watergangen met elkaar verbinden door open verbindingen te maken en de diepte van de watergangen op peil houden. Dit leidt tot verbetering van de doorstroming en vermindert zodoende de kans op wateroverlast. Verbetering van de doorstroming draagt bovendien in positieve zin bij aan verbetering van de waterkwaliteit. Prioriteit heeft het verbreden van de diameter van duikers en daarnaast het aanleggen van bruggen. De lengte van de duikers dient geminimaliseerd te worden.
- Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals Nieuw Leyden dient meer waterberging te worden gerealiseerd.
- Extra waterbezwaar als gevolg van toenemende verstedelijking kan worden opgevangen als in het plangebied een oppervlak gelijk aan 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak gereserveerd wordt voor extra open water (15% regel). Dit open wateroppervlak komt bovenop het al bestaande oppervlak aan open water. Het extra open wateroppervlak kan gereduceerd worden door het nemen van maatregelen gericht op het vasthouden en

vertragen van afvoer. Onder verhard oppervlak wordt gerekend: daken, wegen (inclusief trottoirs, voet- en fietspaden), parkeerterreinen, gedraineerde onverharde oppervlakten.

- Het streven is 50% van de oevers natuurlijk in te richten.
- Bovengenoemde punten gelden als ambitieniveau en maken onderdeel uit van de watertoets.

Groenstructuur en ecologische structuur

Met betrekking tot het toekomstperspectief van groen en ecologie voor Leiden Noord is het gemeentelijk beleid vertaald naar uitgangspunten die concreet een beeld geven van randvoorwaarden die opgenomen worden in het bestemmingsplan.

Dit betekent concreet dat de volgende uitgangspunten/ randvoorwaarden meegenomen worden:

- Een ecologische structuur kan concreet invulling krijgen door Groenbestemmingen met elkaar te verbinden tot een ecologische groenstructuur.
- Maak de route langs De Zijl over de volle lengte recreatief toegankelijk.
- Breng bij herstructurering van het gebied tussen de Ringkade en Surinamestraat een open groene structuur terug (Groene Scheg als onderdeel van het Kooplein e.o.). Optimaliseer de groene verbindingszone dwars door de wijk richting Nieuw Leyden. Dit is mogelijk via de Bernhardkade (Groene Scheg). Dit betekent de aanleg van een waardevolle groenstructuur door de bestaande groenzone aan de Bernhardkade op te waarderen en tevens te verbinden richting Nieuw Leyden.
- De relatie tussen de groengebieden van De Hoven en het Noorderpark wordt verbeterd. Dit in verband met het vergroten van de sociale veiligheid en de openbare toegankelijkheid van het park.
- Het is noodzakelijk een duidelijke entree voor het Noorderpark te realiseren, deze is nu namelijk nog niet aanwezig. Twee entrees zijn niet per definitie noodzakelijk. Geredeneerd vanuit het groenbeleid (zie beleidsparagraaf) en de ligging ten opzichte van de stad en de ontwikkelingen op Nieuw Leyden heeft de inrichting van een westelijke entree bij de voormalige Dr. Van Voorthuissenschool de voorkeur.
- Belangrijkste groenzones door het stedelijk gebied verbeteren c.q. aanleggen. Nieuwe groenzones krijgen in het bestemmingsplan een Groenbestemming.



Koipark

- a. Stadsecologische verbinding vanaf de Slaaghsloot en Nieuw Leyden tot aan de Mare-singel;
- b. Groene zone langs De Zijl (groene verbinding). Dit maakt onderdeel uit van de 'uitwerking GIOS' (groene zones in en om de stad). Het betreft recreatieve toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van de Zijloever in combinatie met een versterkt groen karakter van deze zone.
- Uitbreiden boomstructuren op wijkniveau dan wel bestaande structuren, waar nodig aanvullen en verbeteren. Een overzicht van monumentale bomen is te vinden in de gemeentelijke monumentale bomenlijst.
- Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de Flora- en faunawet. Er dient gewerkt te worden volgens het stappenplan in de Gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen in Leiden Noord (2005) *'de Flora- en faunawet in de praktijk'*.
- Bij nieuwe projecten moet worden gezien welke kansen voor de natuurlijke structuur kunnen worden benut en of de Flora- en faunawet van toepassing is.
- Er dient onderzoek gedaan te worden naar de aanwezigheid van waardevolle planten en dieren (flora en fauna).
- Het realiseren van een ecologische zone langs de Slaaghsloot.

11.3 Verkeer en infrastructuur

Voor de randvoorwaarden en uitgangspunten op het gebied van verkeer en vervoer is het van belang om eerst naar een wat ruimere omgeving te kijken om te zien op welke schaal (buurt, wijk, stad, regio) een bepaalde weg functioneert. Bij de beschrijving en analyse is dit gebeurd. Daaruit blijkt in ieder geval dat doorgaande wegen als de Willem de Zwijgerlaan, Kooilaan en de Herensingel van groot belang zijn op stadsniveau of regionaal niveau en daardoor altijd een groot aanbod aan verkeer zullen hebben. Vervolgens worden er vanuit de wijk ook eisen aan de verkeerssituatie gesteld. De volgende uitgangspunten zijn derhalve van belang:

De Willem de Zwijgerlaan en Kooilaan hebben een belangrijke functie voor doorgaand verkeer, maar ook voor bestemmingsverkeer voor de aanliggende wijken en de Leidse binnenstad. Deze functies zullen beide gehandhaafd moeten blijven. In het bestemmingsplan houdt de Willem de Zwijgerlaan de bestemming Verkeersdoeleinden.



Willem de Zwijgerlaan



Het ontwikkelen van een goede, veilige en snelle route vanaf Merenwijk (Gooimeerlaan) over de Willem de Zwijgerlaan naar Nieuw Leyden en de Herensingel, evenals een ongelijkvloerse oversteek van de Willem de Zwijgerlaan voor het langzaam verkeer ter plaatse van het Kooiplein.

Aanleg van een nieuwe oost-westverbinding tussen het Noorderkwartier en Groenord voor langzaam verkeer (over Nieuw Leyden). Deze verbinding kan nog worden doorgezet met een extra brug over de Haarlemmertrekvaart naar de Aloëlaan. Deze brug is alleen bestemd voor langzaam verkeer. Voor de aanleg van deze verbinding wordt niet gesloopt.

Doorgaand autoverkeer met herkomst en bestemming buiten de wijk moet worden afgewikkeld op de gebiedsontsluitingswegen (Willem de Zwijgerlaan en Kooilaan), en in de richting van de Merenwijk over de Gooimeerlaan en IJsselmeerlaan. Uit andere gebieden wordt doorgaand verkeer geweerd.

Het binnengebied van Leiden Noord moet in principe als 30 km/ uur zone worden ingericht. In het bestemmingsplan krijgen deze wegen de bestemming Verblijfsdoeleinden. Dit betekent dat voor geluidsgevoelige functies (wonen) de normen van de Wet Geluidhinder niet van toepassing zijn.

Wanneer sprake is van toevoeging of wijziging van een functie zal op basis van de dan geldende parkeernorm en volgens het meest recente parkeerbeleid, vastgesteld worden hoeveel parkeerplaatsen bij deze functie behoren. De in de Bouwverordening neerlegde regels ten aanzien van het parkeren zijn van toepassing.

Er is een wens om parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers te realiseren. In ieder geval is het uitgangspunt om bij grootschalige nieuwbouw op eigen terrein te parkeren.

Bij de aanpak van de Willem de Zwijgerlaan wordt ruimtelijk rekening gehouden met de aanleg van een tak van de RijnGouweLijn via de Willem de Zwijgerlaan.

Met name op de Willem de Zwijgerlaan worden voorzieningen van openbaar vervoer opgenomen.

11.4 Toepassing standaardregeling aan- en bijgebouwen

Het gemeentelijk beleid voor bestemmingsplannen is er op gericht om, waar dat ruimtelijk en planologisch niet op bezwaren stuit, burgers de gelegenheid te bieden om hun woning uit te breiden en bij de woning passende bouwwerken in de tuin of erf te bouwen. Deze regeling gaat in de hele gemeente gelden. Er is echter een aantal ruimtelijke redenen voor beperking van de bouwmogelijkheden. In de eerste plaats kan de beeldkwaliteit geschaad worden. Dat geldt vooral voor allerlei bouwsels aan de straatzijde in de voortuin die beeldverstorend werken. Bebouwing in de achtertuin voor zover onzichtbaar vanaf de straat heeft geen invloed op de beeldkwaliteit. Een tweede aspect is de leefbaarheid en het belang van groen en bomen. Totaal volgebouwde bouwblokken verliezen aan ruimtelijke kwaliteit en geven een verarming van de flora en fauna in de buurt. Ook op perceelsniveau neemt de kwaliteit af, omdat de meeste woninggebruikers prijs stellen op een gedeeltelijk open tuin en erf. Tenslotte wordt het woongenot geschaad bij het onbeperkt volbouwen van tuinen en erven. Dat gaat ten koste van uitzicht, daglichttoetreding, bezonning en leefbaarheid.

Het maken van een garage en uitrit langs de openbare weg kan de ruimtelijke kwaliteit verstoren, ten koste gaan van bomen en parkeerplaatsen langs de openbare weg en de verkeersveiligheid in gevaar brengen. Daarom is het realiseren van een garage niet direct mogelijk.

In Leiden is een onderscheid gemaakt in aanbouwen en bijgebouwen. Aanbouwen maken functioneel onderdeel uit van de woning en zijn daarmee bouwkundig en inwendig verbonden. Bijgebouwen staan los van de woning.

Het grootste deel van de bebouwing in Leiden Noord bestaat uit gesloten bouwblokken. In de wijk komen ook enkele andere bebouwingsvormen voor waar een ander uitgangspunt voor het plaatsen van aan- en bijgebouwen geldt.

Bouwblok

Uit het oogpunt van beeldkwaliteit dienen aan- en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn geplaatst te worden. Hierbij wordt met betrekking tot de afstand tot de voorgevelrooilijn het advies ingewonnen van Welstand. Bij panden op de hoek van twee straten dient een aan- of bijgebouw achter beide voorgevelrooilijnen te blijven.

Aanbouwen van minder dan 2 meter diepte leveren nauwelijks praktisch voordeel op voor de eigenaar, zeker in relatie tot de kosten. Anderzijds kan een uitbouw van meer dan 2,5 meter behoorlijk wat daglicht wegnemen bij de burens. Daarom is deze maat aangehouden als standaard. Om de achtertuinen grotendeels open te houden mogen deze voor 50% bebouwd worden. Omdat 50% bij hele grote tuinen toch nog een forse aanslag kan opleveren is tevens een maximum van 30 m² opgenomen. Vooral de hoogte kan voor burens storend zijn. Daarom is deze aan een maximum gebonden. Voor aanbouwen en bijgebouwen die vastzitten aan de woning is de hoogte gerelateerd aan de begane grondlaag. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een hoogte van maximaal 3 meter. Erfafscheidingen mogen achter de voorgevelrooilijn niet hoger zijn dan 2 meter en voor de voorgevelrooilijn niet hoger zijn dan 1 meter.

Overige bebouwingstypen

Aan de Willem de Zwijgerlaan komt veel hoogbouw voor. Het is ongepast om kleine aan- en bijgebouwen aan deze grote solitaire bouwwerken te koppelen, omdat deze afbreuk doen aan de vrije situering van het gebouw in de ruimte. Hetzelfde uitgangspunt geldt voor de losse bebouwing in de Groene Scheg. Aan het karakter van losse eenheden midden in het groen wordt door toevoeging van aan- of bijgebouwen afbreuk gedaan. Daarbij is het niet wenselijk binnen deze groenzone verder te verdichten. Daarnaast staan tussen de Willem de Zwijgerlaan en de Surinamestraat enkele stroken bebouwing van twee bouwlagen met daarachter een klein eigen erf. Het erf is het deel van het perceel dat niet is bestemd voor bebouwing. Omdat het achtererf aan een (semi)openbaar groen binnengebied grenst mag de erfafscheiding hier niet hoger zijn dan 1 meter.

Uitgangspunten

- Uit het oogpunt van beeldkwaliteit dienen aan- en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn geplaatst te worden.
- Bij panden op de hoek van twee straten dient een aan- of bijgebouw achter beide voorgevelrooilijnen te blijven.
- Achtertuinen mogen voor 50% bebouwd worden met een maximum van 30 m². Deze regeling in het bestemmingsplan is gerelateerd aan de nieuwe Woningwet die in 2003 in werking is getreden.
- Een aanbouw moet minder dan 2,5 meter diep en niet hoger dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping zijn. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een hoogte van maximaal 3 meter (conform de nieuwe Woningwet).
- Erfafscheidingen mogen achter de voorgevelrooilijn niet hoger zijn dan 2 meter en voor de voorgevelrooilijn niet hoger zijn dan 1 meter.

- Aan hoogbouw of aan de losse bebouwing midden in de Scheg mogen geen aan- en/ of bijgebouwen worden toegevoegd.

11.5 Uitwerking ruimtelijke structuur van de buurten

Bouwhoogte

In de analyse van de structuur van Leiden Noord worden diverse structurerende zones onderscheiden. De grootste zone betreft het woongebied. Binnen dit woongebied bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit bouwblokken van 2 à 3 bouwlagen, waarvan het grootste deel met kap.

Een uitzondering hierop vormt de Willem de Zwijgerlaan waaraan vele hoge gebouwen zijn gesitueerd. De brede afmeting van deze laan rechtvaardigt een hogere bouwhoogte ten opzichte van de omliggende bebouwing. De bouwhoogte voor bebouwing aan de Willem de Zwijgerlaan wordt onder meer bepaald door de ontwikkelingen van de speerpunten.

Ruimtelijke gezien markeert bouwhoogte deze stedelijke as. De middelhoogbouw aan de zuidzijde van de Willem de Zwijgerlaan vormt een duidelijke begrenzing van de brede ruimte. Alleen de hoogte van de bebouwing van De Hoven blijft ongewijzigd, omdat een hogere hoogte aan deze zijde van de Willem de Zwijgerlaan (noordzijde) zich niet verhoudt tot de tussenruimte aan de achterzijde van deze bebouwing (dit is de bebouwing die haaks op de Willem de Zwijgerlaan staat). Deze is namelijk relatief te smal om aan drie zijden door hoogbouw te worden begrensd. Bovendien staat een aantal panden en woonblokken op de nominatie om gesloopt te worden.

Rond het Kooiplein staat een gebouwencomplex met een hoogte van 4 tot 5 bouwlagen, waarmee de ruimte van het Kooiplein wordt begrensd en waarmee de functie als wijkcentrum wordt benadrukt. Rond het Kooiplein zijn ter ondersteuning van deze centrumfuncties meerdere ruimtelijke ontwikkelingen voorzien.

De bebouwing in de Groene Scheg bestaat uit losse gebouwen in het groen variërend van 1 tot 3 bouwlagen. Het groen rondom deze bebouwing is de voornaamste kwaliteit van de Groene Scheg. Het is daarom wenselijk de bebouwing laag te houden, zodat deze bebouwing opgaat in het groen. Om flexibiliteit aan te brengen en om intensivering mogelijk te maken, zonder dat dit ten koste van het groene karakter, is het mogelijk flexibel met de bouwhoogte om te gaan en de bebouwing tot 3 bouwlagen toe te laten. De schooltuinen dienen een meer open karakter te krijgen. De ontwikkelingen van het Kooiplein (waar hoogtes tot bijvoorbeeld 9 lagen voorkomen voor de Brede School) grenzen aan de Groene Scheg.

De bebouwing aan de Lage Rijndijk kenmerkt zich door een verspringende hoogte tussen 2 en 3 bouwlagen, waarbij de bebouwing soms pandsgewijs verspringt. Omdat het individuele karakter van de panden hier het straatbeeld bepalen is het ook hier mogelijk flexibel met de bouwhoogte om te gaan en de bebouwing tot 3 bouwlagen toe te laten. De reeds hogere bebouwing zal afzonderlijk worden vastgelegd. Dit gegeven geldt ook voor de bebouwing aan de Haarlemmerweg.

Uitgangspunten

- De bestaande bouwhoogte in de woonbuurten (hoofdzakelijk 2 en 3 bouwlagen met kap) wordt op de bestemmingsplankaart vastgelegd.
- De bouwhoogte aan de Willem de Zwijgerlaan wordt in belangrijke mate bepaald door de speerpuntontwikkelingen. Hierin zitten enkele hoogteaccenten.
- In de Groene Scheg dient, waar mogelijk, extensivering voor wat betreft het bebouwingsoppervlak plaats te vinden. Er wordt flexibel met de bouwhoogte om gegaan door bebouwing tot 3 bouwlagen toe te laten.
- Voor bepaalde gebieden (voormalig EWR/ Slachthuisterrein, GEO en Kooiplein e.o.) zijn de speerpunten uit hoofdstuk 9 kaderstellend.

11.6 Functionele uitgangspunten

In deze paragraaf worden de functionele uitgangspunten behandeld. Aan bod komen uitgangspunten m.b.t. wonen/ werken, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca en sport, recreatie en speelplekken.

Wonen/ werken

- Er dient een combinatie van verdunning en verdichting plaats te vinden in het plangebied. Verdunning met name in het geval van de woonblokken aan de Van Hogendorpstraat (onderdeel van de ontwikkeling van Nieuw Leyden). Deze waren in een slechte bouwtechnische staat en zijn reeds gesloopt. Ter compensatie van groen kan eveneens verdunning plaats vinden. Kleinschalige verdichtingsmogelijkheden vinden plaats in de koopsector op 'dode hoeken' en sociaal onveilige plekken (hoek Julianastraat/ Herensingel en hoek Lage Rijndijk/ Kooilaan).
- Ontwikkel mogelijkheden voor bewoners van Leiden Noord om binnen de wijk een vervolgstap te kunnen zetten in hun wooncarrière.
- Met de huisvesting in diverse prijsklassen van senioren/ ouderen zal – gezien de vergrijzing – rekeningen moeten worden gehouden.
- Creëer woonwerk milieus (aan huis gebonden beroep) ter stimulering van wijkgebonden economie en neem hiervoor mogelijkheden en voorwaarden op in het bestemmingsplan. Het opstellen van voorwaarden moeten zaken als parkeeroverlast of overschaduwning van de woonfunctie voorkomen. Kleine bedrijven en werkgelegenheid kunnen op deze manier aan de buurt gebonden worden. Vanuit milieu-oogpunt worden in Leiden Noord categorie 3 bedrijven¹⁹ alleen toegestaan op bedrijfsterreinen. In woongebieden is vestiging van bedrijven uit de categorie 1 en 2 in het algemeen wel mogelijk. Met name bedrijven die verweven zijn met de woonfunctie kunnen een plek krijgen en een bijdrage leveren aan een gevarieerd woonmilieu.

Maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca

De uitgangspunten ten aanzien van detailhandel worden afhankelijk gesteld van de detailhandelsnota. Daarnaast geldt dat het Wijkontwikkelingsplan Leiden Noord (WOP) wordt gevolgd voor wat betreft de economische ontwikkelingen in het plangebied. Leiden Noord dient in te zetten op functieversterking en functiemenging. Hiertoe dienen de volgende uitgangspunten:

¹⁹ VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, 2001. Indeling van verschillende bedrijfstype op grond van geurhinder, stofhinder, geluidhinder en gevaar. De potentiële milieubelasting wordt uitgedrukt in de afstand die minimaal moet worden aangehouden tussen het bedrijf en het milieugevoelige object. Er zijn 6 categorieën met afstanden variërend van 0-10 meter (categorie 1) tot meer dan 1.500 meter (categorie 6).

- Realiseer een vitale winkelstructuur.
- Detailhandel moet zich concentreren in het wijkwinkelcentrum rond het Kooiplein. Dit om het aanbod van detailhandel en horeca op peil te houden en het Kooiplein als wijkwinkelcentrum te laten functioneren.
- Naast detailhandel moeten aanvullende en versterkende functies, als publiekgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, en horeca aangetrokken worden en moeten de parkeervoorzieningen verbeteren.
- Handhaaf en bescherm het huidige aanbod aan maatschappelijke voorzieningen. Het gaat onder meer om het concentreren van culturele- en onderwijsvoorzieningen en sociale voorzieningen. Waar mogelijk dient ook uitbreiding plaats te vinden van maatschappelijke voorzieningen (buitenschoolse opvang, bepaalde vormen van gezondheidszorg).

Sport, recreatie en speelplekken

- Koester en handhaaf de nabijheid (ligging in de wijk) van de verschillende sportfaciliteiten in Leiden Noord.
- Stimuleer en creëer mogelijkheden voor multifunctionaliteit en recreatief medegebruik. Met name de Tuin van Noord moet hiervoor wijkgebonden gaan functioneren.
- Realiseer routestructuren en recreatieve verbindingen (wandel-, fiets- en vaarroutes) tussen de binnenstad en omliggende regio's (Hollands Plassen- en weidegebied) en de wijkgebonden recreatie (Noorderpark).
- Koester en handhaaf de ligging en het openbare karakter van de twee grote speeltuinen aan de Ambonstraat en de Anna van Saksenstraat.
- Uitbreiden van speelruimte en speelveldjes voor jongeren in de wijk. Deze dienen te voldoen aan het Europees Attractiebesluit 'veiligheid speeltoestellen'. In mei 1995 is in het Speelruimtebeleidsplan een normering vastgelegd. De norm hierin ligt op 1 speelplek per 50 kinderen van 2 – 6 jaar, 1 speelplek voor 100 kinderen van 6 – 12 jaar en 1 sport-/ontmoetingsplek per 150 jongeren van 12 – 18 jaar. In 1999 is geconstateerd dat de speelplekken onevenredig zijn verdeeld over de stad. In het kader van het Grotestedenbeleid wordt sinds september 2002 de kwalitatieve en kwantitatieve situatie in kaart gebracht.
- Reserveer 3% van het bebouwde gebied voor formele speelruimte.
- Creëer aantrekkelijke en speelse kinderroutes tussen en bij "kinderbestemmingen".

11.7 Milieu-uitgangspunten

De milieu-uitgangspunten gaan in op ruimtegebruik, bedrijven en milieuzonering, bodem, geluid, luchtkwaliteit en geurcontouren. In het plangebied hebben met name bedrijventerrein de Hallen, de Groenoordhallen en de Willem de Zwijgerlaan belangrijke invloed op de milieu- en leefkwaliteit.

Ruimtegebruik

- Gestreefd is naar intensief binnenstedelijk ruimtegebruik.
- Afstanden tussen de verschillende functies, door bijvoorbeeld (fiets)verbindingen te verbeteren, zijn geminimaliseerd.

Bedrijven en milieuzonering

- De voorkeursafstanden van de Milieudienst West-Holland, afgeleid van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG, hebben gediend als uitgangspunt.
- Vestiging van bedrijven uit de categorie 1 en 2 in woongebieden zijn onder voorwaarden mogelijk.

Bodem

- Op locaties waar nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden wordt in beginsel historisch bodemonderzoek verricht voor planvaststelling.
- Verwijder mobiele verontreinigingen.

Geluid

- Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de zonering van 50 dB(A) rond het bedrijventerrein de Hallen, de AWZI (Afvalwaterzuiveringsinstallatie), de Groenordhallen en de Energiecentrale aan de Langegracht. In de bijlagen zijn zoneringsskaarten opgenomen.
- Er wordt rekening gehouden met de toegestane geluidswaarden voor wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai (zie tabel). Dit geldt zowel voor de bestaande situatie als voor nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor is ten aanzien van de speerpunten akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van de Willem de Zwijgerlaan.

	Wegverkeer binnenstedelijk		Spoorwegverkeer
	Nieuwe woningen	Aanwezige woningen	
Voorkeursgrenswaarde	50 dB(A)	55 dB(A)	57 dB(A)
Maximaal toelaatbaar	65 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal toelaatbaar binnen	35 dB(A)	45 dB(A)	37 dB(A)

Luchtkwaliteit en geurcontouren

- Houd (bij nieuwe ontwikkelingen) rekening met de geurcontour rond de AWZI (1 geureenheid per m³ lucht als 98 percentiel).
- Om het woon- en leefklimaat niet negatief te beïnvloeden mag geurhinder niet toenemen.
- Er moet worden voldaan aan het Besluit Luchtkwaliteit.

11.8 Uitgangspunten veiligheid

Voor veiligheid zijn uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot het woonklimaat en externe veiligheid (belemmeringen). Voorts is er aandacht aan overige belemmeringen. Dit betreft een molenbiotoop in het plangebied.

Woonklimaat

Het algemene streven ten aanzien van de sociale veiligheid binnen het plangebied is om geen achterkanten van woningen aan openbaar gebied te situeren. Dit betekent dat verbetering van de sociale veiligheid zal vragen om een ruimtelijke en functionele aanpak die er met name op gericht is om voorkanten van woningen te laten grenzen aan openbaar gebied. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat woningen op kleine schaal gesloopt gaan worden (verdunning) om op deze plek een 'veilige ruimte' te creëren. Het is echter ook mogelijk dat er nieuwbouw ge-

realiseerd gaat worden op onveilige (speel)plekken en parken (verdichting). Op deze wijze blijven de verhoudingen tussen de woonfunctie en de bestemmingen Groenvoorzieningen of Verblijfsdoeleinden min of meer gelijk, maar wordt de gebruikswaarde van de openbare ruimte en de sociale veiligheid verhoogd. Dit is mogelijk door in het bestemmingsplan een uitwisseling tussen beide functies mogelijk te maken (middels een aantal wijzigingsbevoegdheden) op voorwaarde dat de verhouding tussen woningen en openbare ruimte gelijk blijft.

Door de bebouwing naar de openbare ruimte te richten kan het probleem van de sociale veiligheid worden opgelost. Daarnaast versterkt het de structuur van de wijk. Ook op kleinere plekkjes, zoals de hoek Julianastraat/ Maresingel en de hoek Kooilaan/ Lage Rijndijk kan gebouwd worden.

Daarnaast zijn met name in het na-oorlogse woongebied binnen Leiden Noord bergingen op de begane grond gesitueerd waardoor het slecht is gesteld met de levendigheid van het eromheen gelegen gebied. Door functies op de begane grond toe te voegen (kinderopvang, winkel, buurthuis etc) kan hieraan wat gedaan worden. Het bestemmingsplan kan andere functies op de begane grond wel mogelijk maken, maar niet afdwingen.

Derhalve zijn ten aanzien van het woonklimaat de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Zorg dat de openbare ruimte goed is afgestemd op de verschillende functies.

Neem, in het streven naar verbetering van het woonklimaat, een mogelijkheid op om in het bestemmingsplan, waar mogelijk, Woondoeleinden te wijzigen in een andere bestemming of andersom.

Door het in het bestemmingsplan niet-woonfuncties op de begane grond toe te staan daar waar deze uit bergingen bestaat kan de levendigheid worden vergroot.

Verhoog de omgevingskwaliteit door verbetering van de inrichting, onderhoud en handhaving van de openbare ruimte (belevingswaarde, gebruikswaarde, toekomstwaarde).

Externe veiligheid

De vastgestelde waarden voor het individueel risico en groepsrisico gelden als uitgangspunt voor nieuwe en reeds bestaande situaties.

Met (gas)leidingen moet in het bestemmingsplan rekening worden gehouden met betrekking tot bouw- en gebruiksbeperkingen.

Hoofd(gas)leidingen worden in het bestemmingsplan als dubbelbestemming opgenomen. In deze bestemming worden de bouw- en gebruiksbeperkingen opgenomen.

Overige belemmeringen

Er dient rekening gehouden te worden met molenbiotopen die binnen het plangebied vallen maar ook met biotopen die aan het plangebied grenzen (Maredijkmolen, Kikkermolen, Molen De Valk, Slaaghmolen). De minimale zonering is een cirkel van 100 meter om de molen. De zonering dient vervolgens te worden gestaffeld volgens de 1:100 regeling. Dit betekent dat er gemeten wordt vanaf de onderstaande verticale wiek in een straal van 100 meter rond de molen. In dit gebied mag geen of een zeer laag obstakel voorkomen van 1 meter hoog.

Neem mogelijkheden in het bestemmingsplan op om nieuwe ontwikkelingen of veranderingen in de bestaande situatie ten gunste van de molenbiotoop te realiseren.

Er dient rekening gehouden te worden de aanwezigheid van de hoogspanningskabels over het plangebied.

11.9 Uitgangspunten duurzame ontwikkeling

Energie en duurzaam bouwen bieden vooral mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Toch kan ook veel milieuwinst worden geboekt bij renovatie en herstructurering. Als uitgangspunt voor een duurzame ontwikkeling geldt ook een archeologisch uitgangspunt.

Energie

- Verminder het grondstoffengebruik en energiegebruik door duurzaam bouwen en het toepassen van energieprestatienormen.
- Stel een Energieprestatiekansenkaart op om woningen, woningblokken en utiliteitsgebouwen energetisch te verbeteren.
- Leiden heeft het klimaatbeleid vastgesteld. Bij woningbouwprojecten bestaande uit 250 wooneenheden of meer zoals Nieuw Leyden maakt een energievisie deel uit van de planontwikkeling.

Duurzaam bouwen

- Bij nieuwbouw in herstructureringsgebieden is aanpasbaar, flexibel en levensloopbestendig bouwen een belangrijk uitgangspunt.
- Hergebruiken van bestaande gebouwen in plaats van slopen (materiaalgebruik, afval).
- Hanteer de Maatregelenlijst Duurzaam Bouwen.
- Er wordt gebouwd volgens het Dubo+ Pakket.

Archeologie

- Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in het plangebied moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingsmogelijkheden van eventuele archeologische waarden.
- De aanwezige archeologische verwachtingen worden vertaald naar de plankaart en voorschriften conform de regeling die is vastgelegd in het archeologisch onderzoeksrapport van Vestigia (zie hoofdstuk 4.6).

12. JURIDISCHE TOELICHTING

12.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de bestaande situatie en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied juridisch zijn vertaald.

Het juridische deel van een bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en de voorschriften. De voorschriften bevatten regels voor het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/ of op te richten bouwwerken.

De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de voorschriften alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart vormt samen met de voorschriften het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch gezien ook geen deel uit van het bestemmingsplan maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

12.2 Globaliteit en flexibiliteit

Flexibiliteit wordt geboden via vrijstellingen bij de bestemmingen en algemene vrijstellingen. Vrijstellingsbepalingen zijn geboden wanneer niet op voorhand kan worden afgewogen of in een concreet geval iets planologisch toelaatbaar is, maar dit afhankelijk is van de concrete situatie. De juridische mogelijkheden voor vrijstellingsbepalingen zijn beperkt door de strenge jurisprudentie van de Raad van State, welke bepaalt dat vrijstellingen objectief begrensd moeten zijn en geen wijziging van de bestemming mogen inhouden. Het nieuwe Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) biedt in dit opzicht een grote verbetering, omdat daarin een vrijstelling voor gebruiksveranderingen is opgenomen. Ook voor aanbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bouwwerken van openbaar nut biedt het nieuwe BRO ruime mogelijkheden, zodat deze niet meer per se als vrijstelling in het bestemmingsplan behoeven te worden opgenomen.

Voor specifieke situaties wordt in gevallen verdergaande flexibiliteit geboden via wijzigingsbevoegdheden.

12.3 Opzet en volgorde

De voorschriften van bestemmingsplan Leiden Noord zijn op de volgende wijze opgebouwd.

Artikel 1 en 2 Definities: begripsomschrijvingen en bepalingen t.a.v. meten

Artikel 3 t/m 26 Bestemmingen (omschrijving) en wijzigingsbevoegdheden

Artikel 27 t/m 33 Algemene bepalingen

- Algemene vrijstellingen
- Procedure vrijstellingen
- Procedure wijzigingen
- Gebruiksbeperkingen

- Overgangsbepalingen
- Strafrechtelijke bepalingen
- Slotbepaling

12.4 Welke bestemmingen

Er is een keuze gemaakt om bestemmingen die op planologische gronden onderscheiden kunnen worden een aparte bestemming te geven. Deze keuze is gebaseerd op de rapporten 'Bestemmen met Beleid' van het Ministerie van VROM en 'Op dezelfde Leest' delen 1 en 2 van het NIROV, die zich over deze problematiek gebogen hebben. Het uitgangspunt is zo min mogelijk bestemmingen te hanteren en waar mogelijk combinaties te maken.

Woonbestemmingen

Ten behoeve van de woonfunctie zijn in het bestemmingsplan twee verschillende woonbestemmingen opgenomen:

- Woondoeleinden, voor het conserverende deel van het bestemmingsplan,
- Woongebied – Nieuw Leyden (W-NL) , ten behoeve van de ontwikkeling van het speerpunt Nieuw Leyden.

Dit onderscheid is ingegeven vanwege het feit dat enerzijds dus sprake is van een conserverend/ bestaand deel binnen het plangebied met een woonfunctie, waar de huidige woningen worden (her)bestemd, en anderzijds de ontwikkelingslocatie Nieuw Leyden als positieve (eind)bestemming. Voor elk van de woonbestemmingen is een uniforme regeling opgenomen voor wat betreft het beroep aan huis en is het uitgangspunt rondom de tuin/ erfregeling integraal bepaald.

Beroep aan huis

Tot het wonen wordt ook de uitoefening van een beroep aan huis gerekend. Het beleid van de gemeente is er op gericht dit waar mogelijk te stimuleren. Voor eerstelijns gezondheidszorg en voor kinderopvang is recent specifiek beleid opgesteld, gericht op vergroting van de vestigingsmogelijkheden. In lijn met dit beleid is gekozen voor een zeer ruime omschrijving van beroep aan huis; hierin worden beroepen in de sfeer van persoonlijke dienstverlening zoals pedicure en kapper niet gediscrimineerd ten opzichte van de traditionele vrije beroepen zoals huisarts, advocaat en notaris. Daarbij is de uitoefening alleen toegestaan als het gaat om een bewoner van het pand en het wonen de hoofdfunctie blijft. Voor beroepsuitoefening is het gebruik van maximaal 40% van de woning toegestaan.

De regeling omtrent beroep aan huis is als volgt opgenomen in de voorschriften van de drie woonbestemmingen:

- Begripsomschrijving in begripsbepalingen;
- In de doeleindenomschrijving van de woonbestemmingen specifieke regels (toegestaan percentage, milieucategorie).

Onderstaande lijst geeft een overzicht van de verschillende beroepsgroepen die onder beroep aan huis vallen:

- zakelijke dienstverlening (advocaat, notaris, makelaar, administratiekantoor, verzekeringskantoor etc.);
- eerstelijnsgezondheidszorg (huisarts, tandarts, fysiotherapeut, verloskundige, etc.): valt onder beroep aan huis;
- persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure etc.): in verband met openbare orde wordt prostitutie uitgesloten;
- kinderopvang
- kleinschalige verlening van logies (bed- and breakfast)

Tuin/ erf

Er is een afweging gemaakt tussen het al of niet gebruiken van een 'tuin/ erf' bestemming. In het algemeen is gekozen om tuinen en erven die deel uitmaken van een perceel dat voor andere doeleinden wordt gebruikt en die voor die doeleinden gedeeltelijk bebouwd mogen worden, geen afzonderlijke bestemming te geven maar deel te laten uitmaken van die andere bestemming. Slechts in enkele gevallen is de bestemming 'tuin' opgenomen.

Woondoeleinden (artikel 3)

Alle woonvormen en woningtypes binnen het conserverende/ bestaande Leiden Noord zijn ondergebracht in één woonbestemming, er wordt dus geen onderscheid gemaakt per soort woning. Dit verhoogt de flexibiliteit en sluit goed aan op het volkshuisvestingsbeleid. De woningen zijn op de plankaart geregeld in bebouwingsvlakken, deze worden door gesloten bebouwingsgrenzen per huizenrij dan wel per woning apart aangegeven.

In de paragrafen 12.5 t/m 12.7 van dit hoofdstuk is uitgebreid aangegeven welke bebouwingsvoorschriften gelden ten aanzien van (bebouwingspercentage, hoogtebepaling en situering van) de hoofd- en bijgebouwen en andere erfbouw, geen gebouwen zijnde.

Waar dit voorkomt zijn er in op de percelen differentiatievlakken aangegeven als indicatie van het huidige gebruik. Zo is er een aparte aanduiding gegeven aan (gezamenlijke) garageboxen. Vervolgens zijn er bestemmingsaanduidingen binnen de woonbestemming aangegeven, ter grootte van het betreffend perceel, waarbinnen sprake is van een niet-woonfunctie op de begane grond. Deze functies passen qua maat en schaal goed in de bestaande woonwijk. De (mede-)bestemmingen die voorkomen zijn hoofdzakelijk:

- bedrijfsdoeleinden
- detailhandel
- horeca (inclusief categorie-aanduiding)
- kantoren
- maatschappelijke doeleinden

Binnen deze differentiatievlakken is, naast wonen, uitsluitend de aangegeven bestemming mogelijk op de begane grond. Per vrijstelling kunnen ten hoogste twee aaneengesloten gebouwen per straatzijde (voor wat betreft de begane grond-verdieping) worden medebestemd ten behoeve van vorengenoemde bestemmingen.

Woongebied Nieuw Leyden (artikel 4)

Binnen deze bestemming zijn de nieuw te bouwen woningen binnen Nieuw Leyden opgenomen. Op de plankaart zijn hiervoor verschillende woonvelden opgenomen. De nummers van de woonvelden corresponderen met de veldnummers (afbeeldingen) in de voorschriften.

Voor de ontwikkeling bestaat de vrijheid ten aanzien van hoogte, vorm en positionering van de te bouwen woningen. De voor dit plan opgestelde enveloppen geven de maximale maten om zoveel mogelijk vrijheid te bieden. Op deze wijze wordt tevens tegemoetgekomen aan de wens van het zogenoemde particulier opdrachtgeverschap. Er bestaan voor de verschillende velden verschillende enveloppen, welke vertaald zijn naar het bestemmingsplan. Er wordt voor één bebouwingsveld geregeld dat daarbinnen (naast de woonfunctie) maatschappelijke doeleinden mogen worden gerealiseerd.

Het gebied Groenordhallen e.o.

In het centrale deel van het gebied zijn de nieuw te bouwen woningen met een positieve woonbestemming opgenomen. In verband daarmee is op de plankaart de stedenbouwkundige opzet, zoals opgesteld door de ontwikkelende partijen, vastgelegd.

Het uitwerkingsgebied (UW-GEO) strekt zich uit over de strook langs de Willem de Zwijgerlaan, de zogenaamde Van Voorthuysendriehoek, en het Hallengebied in het noorden.

In de twee eerstgenoemde gebieden zijn naast de woonfunctie ook publieksaantrekkende functies toegestaan, te weten maatschappelijke voorzieningen, kantoren, vrijetijdsvoorzieningen en sportvoorzieningen. Deze andere functies zijn qua grootte gelimiteerd. Het betreft hier dus zowel het gebied grenzend aan de Willem de Zwijgerlaan, als binnen de Van Voorthuysendriehoek. Middenin het GEO-terrein is een aanduiding 'gebouwde parkeervoorziening' opgenomen.

De bebouwing ter plaatse van de aangegeven bebouwingsgrens langs de Willem de Zwijgerlaan dient (in afwijking van het achterliggend gedeelte) *minimaal* 15 meter hoog te zijn. De reden van deze verplicht gestelde hogere bebouwing is de geluidwerende werking ten aanzien van het aangrenzende (woon)gebied. Boven deze plint kunnen woongebouwen worden gerealiseerd met verschillende hoogtes. Belangrijke voorwaarde voor het realiseren van geluidsgevoelige functies zoals wonen en onderwijs is dat deze geluidsgevoelige functies alleen mogen worden gerealiseerd indien wordt voldaan aan de eisen zoals die worden gesteld in de Wet geluidhinder. Voor de rechtstreeks toegelaten functies wordt hieraan voldaan.

Aan de Willem de Zwijgerlaan heeft de bestaande kantoortoren de aanduiding 'Kantoren' gekregen. Op enkele plaatsen zijn doorsteken aangegeven op de plankaart, alwaar verkeersroutes zijn voorzien, minimaal geschikt voor langzaam verkeer, en mede ter ontsluiting van binnenterreinen.

Het bedrijvengebied langs de Hallenweg is bedoeld voor bestaande bedrijven, bedrijfsverzamelgebouwen en enkele woon-werkunits. Hier zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de Staat van de Bedrijfsactiviteiten, die bij de voorschriften is gevoegd. Op enkele percelen aan de Hallenweg zijn specifieke functies toegestaan, zoals bepaalde vormen van dienstverlening. Het gebied komt in beginsel in aanmerking voor herontwikkeling, waarbij het stedenbouwkundig ontwerp voor dit gebied uitgangspunt is. Op de noordelijke strook, grenzend aan de Slaaghsloot, is de differentiatie 'groen' aangegeven. Hier wordt de ecologische verbindingzone langs de bestaande waterloop groen bestemd. Verder zijn differentiatievlakken voor water en woon-werkunits opgenomen.

De grens tussen de verschillende differentiatievlakken mag maximaal 10 meter verschuiven, indien dit vanuit de stedenbouwkundige inpassing in het gebied gewenst is.

Het gebied Kooiplein e.o.

Voor het Kooiplein e.o. zijn direct werkende bestemmingen, zoals de bestemming Woondoeleinden, de bestemming Maatschappelijke doeleinden en de bestemming Gemengde doeleinden, en een uit te werken bestemming opgenomen. Voor het uit te werken gebied (UW KEO) wordt bebouwing toegestaan die op globaal aangeduide plekken hoger mag zijn dan elders in dit gebied. Op een aantal plaatsen zijn doorsteken aangeven op de plankaart, alwaar verkeersroutes zijn voorzien, minimaal geschikt voor langzaam verkeer, en mede ter ontsluiting van binnenterreinen. Verder zijn differentiatievlakken voor water en groenvoorzieningen opgenomen. Ten aanzien van de positie van de verschillende functies kan worden opgemerkt dat de commerciële functies en de horeca zich concentreren aan de centrale as, aan het plein bovenop de tunnelbak van de Willem de Zwijgerlaan en aan het huidige Kooiplein zelf. Onder het centrale deel van het te ontwikkelen gebied wordt een halfverdiepte parkeergarage mogelijk gemaakt; het dak van deze parkeergarage is te beschouwen als het maaiveld, waaraan de omliggende bebouwing qua hoogte aan wordt gerelateerd.

De maatschappelijke voorzieningen (m.n. bibliotheek en Brede School) concentreren zich in de meest zuidelijke deel van het gebied en zijn voorzien van een positieve bestemming. Enkele bestaande functies aan de Bonairestraat, zoals een garagebedrijf, zijn ook voorzien van een positieve bestemming.

Maatschappelijke doeleinden (artikel 7)

De bestemming 'Maatschappelijke doeleinden', die voorheen 'bijzondere doeleinden' werd genoemd, is zeer ruim van opzet. Hieronder vallen bijvoorbeeld onderwijsvoorzieningen, kinderopvang, (para)medische en verpleegvoorzieningen, bejaardenvoorzieningen, welzijns- en culturele voorzieningen, sociale voorzieningen (waaronder opvangcentra of sociaal pension), overheidsvoorzieningen (waaronder wijkonderkomens, het nieuwe politiebureau, brandweerkazernes), religieuze voorzieningen en voorzieningen van openbaar nut. Ook gebouwen voor recreatieve voorzieningen zijn onder deze bestemming ondergebracht. Dergelijke recreatieve voorzieningen kunnen planologisch vaak niet goed onderscheiden worden van maatschappelijke doeleinden. Een aantal van die voorzieningen zoals bijvoorbeeld een sportschool en balletschool hebben zowel een recreatieve als een onderwijsfunctie, terwijl de gymzalen van scholen in de avonduren verhuurd worden aan sportclubs. Een grootschalige accommodatie als een zwembad valt onder de aparte bestemming recreatieve doeleinden.

Waar sprake is van maatschappelijke doeleinden waarboven woningen zijn opgericht, zijn uitsluitend op deze bovenste verdiepingen woningen toegestaan. In tegenstelling tot de regeling bij woondoeleinden is het, ter bescherming en behoud van de functie, niet mogelijk dat het wonen ook op de benedenverdieping kan worden opgericht.

Gemengde doeleinden (artikel 8)

De bestemming 'Gemengde doeleinden' wordt gekozen indien hetzelfde perceelsdeel meer dan twee centrumdoeleinden mag omvatten, zoals winkels, woningen en dienstverlening.

Aan de noordzijde van woongebied Nieuw Leyden (aan de Willem de Zwijgerlaan) kunnen publieksaantrekkende functies worden gerealiseerd, waaronder dienstverlening, detailhandel,

vrijtijdsvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen. De plintbebouwing op deze locatie kan maximaal 5 meter bedragen. Boven deze plint kunnen woongebouwen worden gerealiseerd met verschillende hoogtes. Belangrijke voorwaarde voor het realiseren van geluidsgevoelige functies zoals wonen en onderwijs is dat deze geluidsgevoelige functies alleen mogen worden gerealiseerd indien wordt voldaan aan de eisen zoals die worden gesteld in de Wet geluidhinder. Voor de rechtstreeks toegelaten functies wordt hieraan voldaan.

Detailhandel (artikel 9)

Naast detailhandel waar het gaat om het normale winkelaanbod omvat de bestemming 'Detailhandel' ook een bepaald horecasegment dat gericht is op het winkelend publiek en publieksgerichte dienstverlening (uitzendbureau, kapper, bank). Het gaat dan uitdrukkelijk om ondergeschikte horeca die geen zelfstandige aantrekkende werking heeft.

Waar sprake is van detailhandel waarboven woningen zijn opgericht, zijn uitsluitend op deze bovenste verdiepingen woningen toegestaan. In tegenstelling tot de regeling bij woondoeleinden is het, ter bescherming en behoud van de functie, niet mogelijk dat het wonen ook op de benedenverdieping kan worden opgericht.

Bedrijfsdoeleinden I, II en III (artikel 10)

De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' kan alle bedrijfstypes omvatten. Het is echter beleidsmatig wenselijk om bepaalde bedrijfstypes uit te sluiten. Het is gebruikelijk 'horecabedrijven' en 'detailhandel' afzonderlijk te bestemmen, omdat het planologisch wenselijk is die functies op andere locaties te situeren. In principe wordt ook een bestemming kantoren afgesplitst. Het gemeentelijk beleid is er immers op gericht kantoren te concentreren op enkele locaties in de stad en deze te weren van bedrijfsterreinen.

Aandacht is er voor het feit dat per 1 oktober 2000 het verbod op 'seksinrichtingen' is opgeheven. Hieronder worden in elk geval verstaan:

seksbioscoop, -automatenhal, -theater, parenclub of prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar. Dit wordt dan een normale tak van bedrijf die binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' valt. Om te voorkomen dat dit in de toekomst ongewenste vestigingen oplevert is hiervoor een gemeentelijke verordening opgesteld. Daarin zullen bestaande vestigingen worden toegestaan mits deze geen overlast of hinder opleveren. In bestemmingsplannen wordt een duidelijke begripsomschrijving van seksinrichting opgenomen.

De milieuwetgeving biedt geen adequate planologische bescherming meer, omdat voor veel bedrijfsactiviteiten geen milieuvergunning meer nodig is. Daarom is het wenselijk een flexibele, op het plangebied toegespitste Staat van Bedrijfsactiviteiten op te nemen.

Tuin (artikel 11)

In afwijking van de hoofdregel om tuin en erf onder te brengen in de bestemming Woondoeleinden is op enkele plaatsen de bestemming Tuin opgenomen.

Sport en recreatie (artikel 12)

De bestemming 'Sport en recreatie' omvat onoverdekte en overdekte grootschalige sport- en recreatievoorzieningen, zoals in dit bestemmingsplan het zwembad.

Groenvoorzieningen (artikel 13)

De bestemming 'Groenvoorzieningen' omvat openbaar groen zoals parken, water, groenstroken, brede bermen, maar ook particulier groen zoals tuinen en groenstroken bij flats of binnentuinen bij hofjes. Binnen de bestemming is de oprichting van een horeca-gelegenheid in de Tuin van Noord mogelijk gemaakt. Ter plaatse van de aanduiding 'overkluizing' is de geplande tunnel ten behoeve van verkeersdoeleinden positief bestemd (Willem de Zwijgerlaan ter hoogte van de huidige Gooimeerlaan).

Volkstuinen (artikel 14)

Binnen deze bestemming zijn de volkstuinen in het Noorderpark opgenomen. Ten aanzien van de op het complex aanwezige gebouwen is een sterk conserverende en beperkende regeling opgenomen met de volgende specifieke kenmerken:

1. Over het hele complex is één bestemming "Volkstuinen" gelegd;
2. Binnen deze bestemming zijn de rechthebbenden vrij de inrichting naar behoefte te wijzigen. Er zijn geen regels ten aanzien van de ligging van paden en waterpartijen, tuinkavels, sloten e.d. Tevens zijn er geen bepalingen ten aanzien van de plaats van de tuinhuisjes, het centrale gebouw, kassen e.d.
3. er zijn wel – ingevolge de richtlijnen van het Hoogheemraadschap Rijnland – regels inzake het aanbrengen van extra verhardingen, te weten het inrichten van parkeerterreinen e.d. Dan moet er compensatie gemaakt worden in de vorm van open water (15% van de oppervlakte van de verharding, ten behoeve van de opvang van regenwater) . Deze regels zijn niet van toepassing op normale terrassen, paden e.d.
4. Permanent verblijf of het gebruik van huisjes voor woondoeleinden wordt afzonderlijk als niet toegelaten gebruik aangegeven;
5. De minimale grootte van een tuin om daarop bebouwing te mogen plaatsen wordt op 275 m² gesteld.
6. Per perceel als bedoeld onder 4. mag één tuinhuisje wordt gebouwd met oppervlakte van maximaal 29 m² en een goothoogte van maximaal 2,75. Eventueel kan een kapje worden toegepast. Daartegen is vanuit stedenbouwkundige oogpunt geen bezwaar.
7. In plaats van een tuinhuisje mag ook een kas van maximaal 25 m² worden gerealiseerd.
8. Tevens mag nog een berging met een oppervlakte c.q. hoogte van maximaal 16 m² en 2,50 m worden gebouwd.

Water (artikel 15)

Alle waterwegen en grote waterpartijen krijgen de bestemming water. Voor boezemwater is deze bestemming sowieso noodzakelijk omdat de oppervlakte boezemwater niet verkleind mag worden zonder toestemming van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR). Kleine waterpartijen en sloten in parken en dergelijke krijgen over het algemeen de bestemming 'Water', maar kunnen bijvoorbeeld ook onder 'Groen' vallen. Het bestemmingsplan moet er, voor de noodzakelijke flexibiliteit, in ieder geval in kunnen voorzien dat zulke waterpartijen soms gedeeltelijk gedempt of verplaatst worden.

Op enkele plaatsen is over het water de aanduiding 'brug' geprojecteerd, daar waar in elk geval een vaste oeververbinding kan worden gerealiseerd. Voor dergelijke kunstwerken (maar

ook voor grondwerkzaamheden op of aan het water) dient van tevoren een aanlegvergunning te worden aangevraagd.

Verkeersdoeleinden (artikel 16)

De bestemming 'Verkeersdoeleinden' omvat doorgaande wegen met bijbehorende voet- en fietspaden, bermen, groen en water en bijbehorende bouwwerken, waaronder een geluidsscherm. Benzinestations zijn door middel van een bouwvlak en letteraanduiding 'bs' onder deze bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming valt ook de verlegde Gooimeerlaan en de te wijzigen ligging van de Willem de Zwijgerlaan. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn voor deze nieuwe ligging een aantal dwarsprofielen opgenomen, die indicatief de nieuwe inrichting van de weg weergeven. De locatie van de tunnelbakken is door een aanduiding op de plankaart weergegeven.

Verblijfsgebied (artikel 17)

Onder 'Verblijfsgebied' vallen de overige wegen met bijbehorende voetpaden, fietspaden, bermen, groen en water en bijbehorende bouwwerken, alsmede de doorgaande voet- en fietspaden. De wegen binnen deze bestemming zijn afgestemd op een maximumsnelheid van 30 km per uur.

Nutsvoorziening (artikel 18)

Enkele nutsvoorzieningen zijn weergegeven op de plankaart.

Terrein van archeologische waarde (dubbelbestemming) (artikel 19)

Gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachting (dubbelbestemming) (artikel 20)

Voor de in het plangebied aanwezige niveaus van archeologische waarden is per niveau een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de in het gebied te verwachten archeologische sporen. Hiervoor geldt dat daar waar de dubbelbestemming samenvalt met de hoofdbestemming primair de regels van de dubbelbestemming gelden.

Om de plankaart met daarop de hoofdbestemmingen overzichtelijk te houden is ervoor gekozen om de dubbelbestemming archeologische waarden op een afzonderlijke kaart op te nemen (kaart VIC.0783).

Molenbeschermingszone (dubbelbestemming) (artikel 21)

In het bestemmingsplan is een beschermingszone voor windmolens opgenomen. Voor traditionele windmolens moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende gegarandeerd worden. Dit wordt in de voorschriften geregeld door middel van de zogenoemde 1 op 30 regel (binnen een straal van 100 tot 400 meter geen bouwwerken of beplanting hoger dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/ beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek). Bouwwerken/ bestemmingen die binnen voornoemde zones mogelijk worden gemaakt (maar nog niet zijn gerealiseerd), dienen voor het verkrijgen van een bouwvergunning middels een windvangonderzoek aan te tonen dat geen (aanzienlijke) belemmering optreedt ten aanzien van de windvang voor onderhavige molen. Binnen het plangebied is sprake van drie molenbeschermingszones, welke zones alle liggen in het uitwerkingsgebied voor de Groenordhallen e.o.

Beschermingszone hoogspanningskabels (dubbelbestemming) (artikel 22)

Binnen deze op de plankaart aangegeven zone ter grootte van de zakelijk rechtstrook, is het niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders te bouwen. Dit ter bescherming van de belangen van de eigenaar en beheerder van de hoogspanningskabels.

Beschermingszone kabels en leidingen (dubbelbestemming) (artikel 23)

Binnen deze op de plankaart aangegeven zones ter breedte van de zakelijk rechtstrook, is het niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders te bouwen. Dit ter bescherming van de belangen van de eigenaar en beheerder van de betreffende kabels en leidingen.

Primair waterkering (dubbelbestemming) (artikel 24)

Binnen het plangebied ligt een waterkering, die in een afzonderlijke (dubbel)bestemming is opgenomen. Binnen deze bestemming is het slechts toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen die ten dienste staan van deze bestemming. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor bouwwerken ten behoeve van onderliggende hoofdbestemmingen (zoals bijvoorbeeld het Woongebied). Deze vrijstelling wordt uitsluitend verleend, indien het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt aangetast wordt. Alvorens een bouwvergunning te verlenen dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering, in dit geval het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Wijzigingsbevoegdheid (artikel 25)

In dit bestemmingsplan is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De wijzigingen betreffen met name kleinere inbreidingslocaties en transformatielocaties binnen het plangebied. Deze nieuwe ontwikkelingen (wijzigingsgebieden) worden beschreven in hoofdstuk 9 van de toelichting.

Per wijzigingsbevoegdheid is geregeld van welke gronden de bestemming kan worden gewijzigd. Voor de wijzigingsbevoegdheden is aangegeven aan welke voorwaarden burgemeester en wethouders dienen te voldoen bij het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid.

Bestaande maten (artikel 26)

Bestaande afwijkende maten worden door deze bepaling beschermd.

12.5 Welke algemene bebouwingsvoorschriften

Ter bescherming van de belangen van derden/ belanghebbenden (zoals burens) en uit een oogpunt van een goede stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit, is het noodzakelijk om de bebouwingsmogelijkheden te limiteren. Dit betreft met name de situering, massa en hoogte van de bebouwing.

Bebouwingsgrenzen

In de praktijk blijkt het handig als direct duidelijk is waar gebouwd kan worden. Daartoe zijn bouwvlakken/ bebouwingsgrenzen aangegeven. De mogelijkheden voor de toepassing van 'ondergronds' bestemmen, dus het bestemmen van functies 'onder' de grond, zijn gebiedsafhankelijk en daarom niet in de standaardvoorschriften opgenomen. Bij toepassing is het van belang om rekening te houden met de bebouwingsgrenzen 'boven' de grond.

Bebouwingspercentage

Bij grote bestemmingsvlakken die opgedeeld kunnen worden in meerdere bouwpercelen, is het noodzakelijk een bebouwingspercentage aan te geven. Dit om te voorkomen dat gedeeltes van de vlakken volledig worden volgebouwd, terwijl op de overige percelen dan niets meer gebouwd kan worden.

Hoogtes en goothoogtes

Omdat het omslachtig is adequaat de bestaande hoogtes en goothoogtes van gebouwen te inventariseren en de kaart er onrustig door wordt, is er voor gekozen de (goot)hoogte in eerste instantie op elkaar af te stemmen. Daarbij worden de bestaande (goot)hoogtes als uitgangspunt gehanteerd, waarbij (om discussies te voorkomen) het begrip 'bestaand' in de begripsbepalingen nauwkeurig is omschreven. Waar het niet wenselijk is om de bestaande hoogte als uitgangspunt te hanteren worden hiervoor aparte hoogtebepalingen opgenomen.

De noodzakelijke flexibiliteit qua bebouwingshoogte wordt vormgegeven in een vrijstellingsbepaling in de voorschriften.

12.6 Welke bebouwingsvoorschriften voor erfbebouwing bij woningen

Het gemeentelijk beleid voor bestemmingsplannen is er op gericht om waar dat ruimtelijk en planologisch niet op bezwaren stuit, burgers de gelegenheid te bieden om hun woning uit te breiden en bij de woning passende bouwwerken in de tuin of op het erf te bouwen.

Er is een aantal ruimtelijke redenen voor beperking van de bouw mogelijkheden. In de eerste plaats kan de beeldkwaliteit geschaad worden. Dat geldt vooral voor allerlei bouwsels aan de straatzijde in de voortuin die beeldverstorend werken. Bebouwing in de achtertuin voor zover onzichtbaar vanaf de straat, heeft geen invloed op de beeldkwaliteit. Een tweede aspect is de leefbaarheid en het belang van groen en bomen. Totaal volgebouwde bouwblokken verliezen aan ruimtelijke kwaliteit en geven een verarming van de flora en fauna in de buurt. Gedeeltelijk onbebouwde tuinen en erven hebben daarop een positief effect. Ook op perceelsniveau neemt de kwaliteit af omdat de meeste woninggebruikers prijs stellen op een gedeeltelijk open tuin en erf.

Tenslotte wordt het woongenot geschaad bij het onbeperkt volbouwen van tuinen en erven door burens. Dat gaat ten koste van uitzicht, daglichttoetreding, bezonning en leefbaarheid. Omdat uit onderzoek naar voren komt dat de meeste mensen grote waarde hechten aan een tuin, betekent het volbouwen van tuinen bovendien een vermindering van de toekomstwaarde van een woning.

Voor de te ontwikkelen locaties zijn geen regels ten behoeve van erfbebouwing opgenomen.

12.7 Hoe is de praktijk

De gemeente krijgt jaarlijks enkele honderden aanvragen voor bijgebouwen, dakkapellen, uitbouwen, duivenhokken, kasjes, dakopbouwen etc. In de praktijk blijkt er bij eengezinswoningen vooral behoefte te zijn aan:

In de achtertuin

- een aanbouw of serre van 2,5 tot 4 meter diep, gemiddeld 15 m²;
- een behoorlijke schuur in de tuin (2 bij 3 meter), 6 m²;
- een garage;
- dierenhokken.

In de voor- en zijtuin

- carports;
- schuurtjes;
- garages;
- fietsenbergingen;
- grotere entrees;
- schuttingen hoger dan 1 meter.

Aan de woning

dakkapellen

- grote dakkapellen voor en achter;
- dakopbouwen, vergroten dakopbouwen;
- optrekken achtergevel;
- dichtbouwen balkons;
- extra kamer bovenop garage;
- schotelantennes;
- zendinstallaties op het dak;
- duivenhokken op het balkon of op het dak.

Bij flats

- schotelantennes aan de gevel of op het dak;
- liften en trappenhuizen;
- fietsenstallingen;
- extra ruimte voor containers en postkasten.

Situering erfbouw

Uitgangspunt is vrijheid voor de burger voor de situering van erfbouw, mits die achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. Uit een oogpunt van beeldkwaliteit is het onwenselijk dat aanbouwen en bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn geplaatst worden.

Het kan echter nodig zijn een bescheiden stallingmogelijkheid voor fietsen in de voortuin te creëren, bij een woning welke geen adequate fietsenberging heeft of deze alleen door de woning te bereiken is. Omdat dit een uitzonderlijke situatie betreft dient dit via een vrijstelling geregeld te worden, waarbij als toetsingscriterium de ruimtelijke kwaliteit doorslaggevend is.

Aanbouwen en bijgebouwen

Voor de zij- en achtertuin bestaat er vooral behoefte aan woninguitbreiding in de vorm van een aanbouw en daarnaast aan het plaatsen van een losstaande berging. In Leiden is een onderverdeling gemaakt in aanbouwen en bijgebouwen.

Aanbouwen maken functioneel onderdeel uit van de woning en zijn daarmee bouwkundig en inwendig verbonden. Voorbeelden: serres, uitgebouwde keukens, bijkeukens en hobbykamers. Voor de duidelijkheid wordt alleen de term 'aanbouw' (en niet 'uitbouw') gebruikt, omdat deze twee termen voor wat betreft de toepassing van de voorschriften gelijk te stellen zijn. Bijgebouwen zijn onafhankelijk van de woning.

Aanbouwen van minder dan 2 meter diepte leveren nauwelijks praktisch voordeel op voor de eigenaar, zeker in relatie tot de kosten. Anderzijds kan een uitbouw van meer dan 2,5 meter behoorlijke wat daglicht wegnemen bij burens. Daarom is deze maat aangehouden als standaard. Om de tuinen grotendeels open te houden mogen deze voor maximaal 50% bebouwd worden, met daarnaast een maximum van 30 m².

Om te voorkomen dat de hoogte van aan- en bijgebouwen als storend wordt ervaren, is deze aan een maximum gebonden. De maten hiervan sluiten aan bij de Woningwet.

Erfafscheidingen

Als er beperkingen worden gesteld aan de hoogte van bijgebouwen en aanbouwen is het logisch om dat ook te doen bij schuttingen en dergelijke. Hoge schuttingen kunnen de leefbaarheid verminderen en zonlicht en daglicht wegnemen. Voor een goede privacy is een hoogte van 1,8 meter voor schuttingen in de achtertuin voldoende. Omdat de Woningwet een hoogte tot 2 meter vergunningvrij laat, en 2 meter dus de bovengrens vormt, is die gekozen als grens. In de voortuin is het uit een oogpunt van beeldkwaliteit en sociale controle wenselijk het open karakter van de straat en het straatbeeld te beschermen en hoge bouwwerken te weren. De Woningwet bepaalt dat erfafscheidingen in de voortuin tot 1 meter hoogte vergunningvrij zijn. Ten overvloede wordt hier gemeld dat deze vergunningsvrije bouwwerken niet ter toetsing voor welstand worden aangeboden.

De Bouwverordening bepaalt in art. 2.5.18 lid 1 dat hogere erfafscheidingen dan de vergunningvrije niet zijn toegestaan. Omdat dit onderwerp in de Bouwverordening adequaat geregeld wordt, is afgezien van regeling in het bestemmingsplan.

Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij een woning kunnen ook andere bouwwerken dan gebouwen of schuttingen behoren, bijvoorbeeld carports en tuinmeubilair (zoals pergola's of speeltoestellen). Om dezelfde redenen als hiervoor genoemd, is het wenselijk beperkingen aan de bouwhoogte van deze bouwwerken te stellen. Tot een maximum hoogte van 2,7 meter zijn overkappingen met open constructies (carports) volgens de Woningwet vergunningvrij ongeacht de situering, mits het aansluitende erf voor 50% onbebouwd blijft. Dat is jammer, want daardoor kan een lelijk bouwsel in de voortuin verschijnen. Dat is qua beeldkwaliteit en leefbaarheid onwenselijk. In ieder geval is het wenselijk dat niet meer van deze bouwsels kunnen worden opgericht.

De vergunningvrije bouwhoogte voor tuinmeubilair is bepaald op 2 meter ongeacht de situering. Bij deze bepaling moet rekening gehouden worden met de regeling voor de vergunningvrije bouwwerken in de Woningwet omdat bijvoorbeeld antennes vergunningvrij 5 meter en carports 2,7 meter hoog mogen zijn. De Bouwverordening regelt het onderwerp bouwwerken,

geen gebouwen zijnde, adequaat. Een uitzondering is de maximale hoogte van 2 meter voor tuinmeubilair in de zij- en achtertuin, hetgeen te laag is. Daarom wordt in het bestemmingsplan bepaald dat die hoogte 2,7 meter mag bedragen in aansluiting bij de hoogte voor bijgebouwen. Dat is ruim voldoende voor pergola's en in de tuin passende speeltoestellen. Voor bebouwingvoorschriften voor andere bouwwerken geldt aanvullend de Bouwverordening, met uitzondering van de hoogte voor tuinmeubilair.

12.8 Algemene bepalingen

Hierin zijn de begripsomschrijvingen, de wijze van meten, en de gebruiks-, overgangs-, straf- en slotbepalingen ondergebracht. Ook hier is zoveel mogelijk aangesloten bij de omschrijvingen die het NIROV hanteert. Bij de begripsomschrijvingen zijn uitsluitend die begrippen gedefinieerd waarvan de omschrijving afwijkt van het dagelijkse spraakgebruik of aanleiding kan geven tot onduidelijkheid.

De huidige bestemmingsplannen bevatten soms onnodige belemmeringen voor ondergronds bouwen, dat uit een oogpunt van de compacte stadgedachte en intensief ruimtegebruik juist dient te worden gestimuleerd. Daarom is aan de bepalingen over het meten toegevoegd dat die bepalingen ook betrekking hebben op ondergrondse bouwwerken. Bovendien is de definitie van bouwlaag en –hoogte zo gekozen dat die geen beletsel vormen voor ondergronds bouwen.

Aan het algemene gebruiksverbod is toegevoegd dat dit ook geldt voor het in gebruik geven of laten gebruiken in strijd met de bestemming. In veel gevallen is de daadwerkelijke overtreder nauwelijks aan te pakken – denk aan 'vliegende' winkels – maar wel de eigenaar of verhuurder. Met deze bepaling wordt dat probleem omzeild. Voor het overige behoeven de algemene voorschriften op deze plaats geen speciale toelichting.

12.9 Handhaving

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Leiden Noord", is dat de in het plan opgenomen voorschriften handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Leiden Noord" is terdege aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen voorschriften. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goede handhaving van de voorschriften.

1. Voldoende kenbaarheid geven aan het plan

Een goede handhaving begint bij de bekendheid van de bestemmingsplanvoorschriften bij degenen die direct door de voorschriften worden geraakt. Met het oog hierop wordt door middel van een voorlichtingsbijeenkomst bekendheid gegeven aan het doel van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen bestemmingsplanvoorschriften. Daarnaast heeft de Wet op de Ruimtelijke Ordening in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd waarbij het bestemmingsplan voor het publiek ter inzage wordt gelegd.

2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan

De inhoud van een bestemmingsplan kan slechts worden gehandhaafd als de voorschriften en het achterliggende beleid in overwegende mate door belanghebbenden wordt ondersteund. Dit wil zeggen dat zowel de bevolking als het gemeentebestuur en de ambtenaren zich in de bestemmingsplanregeling kunnen vinden. Natuurlijk kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Daarom is het belangrijk dat keuzes goed worden gemotiveerd. Uitgangspunt hierbij is een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan.

3. Inzichtelijke en realistische regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Daarbij moet wel voorkomen worden dat de voorschriften zo vaag worden dat de bepalingen in het bestemmingsplan niet meer te controleren zijn. De voorschriften moeten niet meer beogen te regelen dan strikt noodzakelijk is.

4. Handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goede handhaving van de in dit bestemmingsplan opgenomen regelgeving is een adequaat en consequent uitgevoerd handhavingsbeleid. Hierin speelt het regelmatig uitvoeren van controles in het plangebied een belangrijke rol. Daarnaast moeten adequate maatregelen getroffen (kunnen) worden indien de voorschriften worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat er een grote mate van rechtsonzekerheid hetgeen niet bevorderlijk is voor eventueel handhavend optreden door de gemeente. Daarnaast dient de gemeente voldoende mankracht ter beschikking te hebben voor de noodzakelijke controles en handhavingsacties. De uitgangspunten met betrekking tot handhaving van de ruimtelijke regelgeving in de gemeente Leiden zijn vastgelegd in een aparte nota. Deze nota heeft ook betrekking op de in dit plan opgenomen voorschriften. Op 24 januari 2006 heeft het college ingestemd met de gemeentelijke Handhavingsnota Bouwregelgeving en Ruimtelijke Ordening. Tevens is het Handhavingsplan van aanpak vastgesteld onder voorbehoud van vaststelling van nota en programma door de raad.

13. ECONOMISCHE EN FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

133.1 Inleiding

Naast de ruimtelijk-functionele en milieutechnische haalbaarheid is tevens de economische en financiële haalbaarheid van de plannen van belang. Er moet aangetoond kunnen worden dat kosten en opbrengsten in evenwicht zijn; financieel-economisch moeten de plannen haalbaar zijn. Deze financiële paragraaf maakt duidelijk dat de stedelijke vernieuwingsoperatie die in Leiden Noord in gang is gezet een complexe en omvangrijke operatie is. Zo'n operatie gaat niet zonder risico's.

Bij het projectbesluit wordt de ambitie en de richting van de stedelijke vernieuwing vastgelegd. In een later stadium zullen via uitvoeringsbesluiten de feitelijke uitvoeringskredieten worden gevraagd en contractuele verplichtingen worden aangegaan.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische onderbouwing van de speerpunten binnen Leiden Noord; Nieuw Leyden, GEO, Kooiplein en de Willem de Zwijgerlaan, Brede School Leiden Noord en van enkele kleinere verdichtingsplannen.

133.2 Financiering

Basis voor de financiering van de verschillende ontwikkelingen in het plangebied vormen de grondexploitatieberekeningen van de drie fysieke speerpunten en de Willem de Zwijgerlaan: Nieuw Leyden, de Groenordhallen e.o. (GEO), het Kooiplein e.o. (KEO) en de Willem de Zwijgerlaan.

Voor elk speerpunt zijn conform de gebruikelijke systematiek voor grondexploitaties kosten en opbrengsten geïncventariseerd, is de looptijd bepaald en is met medeneming van rente en inflatie in een dynamische eindwaarde-berekening het financiële resultaat vastgesteld. Hierbij zijn de volgende kosten meegenomen:

- Verwervingskosten
- Sloop/ sanering
- Grondwerk
- Ophoging
- Bouwrijp maken
- Woonrijp maken
- Civiele constructies
- Diversen
- Plankosten
- Fondsen

Naast deze algemene kostenposten zijn er per speerpunt nog enkele aanvullende bijzondere kosten te vermelden.

Nieuw Leyden

- De kosten van gebouwde parkeervoorzieningen voor zover niet ten laste van derden gebracht;
- Intensieve Bodemsanering van het Slachthuisterrein en een gedeelte van de voormalige Gasfabriek;
- De kosten voor het verleggen van Kabels en leidingen en de verplaatsing van een Gas-overdrukstation;
- Het restaureren van een voormalig stalgebouw en ombouwen tot onderkomen voor een kinderdagverblijf dat binnen dit speerpunt wordt verplaatst;
- De kosten van restauratie van monumentale panden;
- De proceskosten van het particulier opdrachtgeverschap;
- 50% van de kosten van de reconstructie van de Willem de Zwijgerlaan west, inclusief de bouw van de overkluizing ter hoogte van de Marnixstraat.

Groenordhallen e.o. (GEO)

- De kosten van gebouwde parkeervoorzieningen voor zover niet ten laste van derden gebracht;
- De kosten van sociaal statuut voor sloopwoningen;
- 50% van de kosten van de reconstructie van de Willem de Zwijgerlaan west, inclusief de bouw van de overkluizing;
- De kosten van de sociale pijler tot een gemaximeerd bedrag;
- Herontwikkeling bedrijfsterrein "De Hallen".

Kooiplein e.o.

- De kosten van gebouwde parkeervoorzieningen voor zover niet ten laste van derden gebracht;
- De kosten van sociaal statuut voor sloopwoningen;
- 100% van de kosten van de reconstructie van de Willem de Zwijgerlaan oost, incl. de bouw van de overkluizing Kooiplein;
- De kosten van de sociale pijler tot een gemaximeerd bedrag.

Opbrengsten

Als het om de opbrengstenkant van de grondexploitatieberekeningen gaat is een veelheid van middelen van diverse oorsprong ingezet. Per definitie gaat het om de opbrengst van de uit te geven gronden. Die is op basis van de techniek van de residuele grondwaardebepaling vastgesteld conform de jaarlijks herziene Nota Grondprijzenbeleid. Daarnaast worden er middelen uit het ISV- programma en het IP beschikbaar gesteld. Specifiek zijn beschikbaar de van VROM verkregen IPSV- subsidies voor Nieuw Leyden en Kooiplein (respectievelijk € 9,2 en € 5,0 mln.) en Impulsbudget voor Stedelijke Vernieuwing voor Nieuw Leyden (€ 0,88 mln.).

Nieuw Leyden

Voor de ontwikkeling van de locatie Nieuw Leyden is met Portaal een overeenkomst t.b.v. een gezamenlijke uitvoering afgesloten (zie hieronder). Onderdeel van de overeenkomst is een bijdrage van 7,7 miljoen euro door Portaal aan de grondexploitatie Nieuw Leyden.

Bijdragen uit eigen middelen en uit diverse fondsen completeren de inkomstenkant van de grondexploitaties.

De hiervoor geschetste werkwijze heeft er toe geleid dat er voor de locatie Nieuw Leyden een sluitende grondexploitatie is bereikt. Op basis van deze grondexploitatie is een samenwerkingsovereenkomst met woningstichting Portaal gesloten. Deze voorziet in het vormgeven van een Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) die juridisch in een BV/CV-constructie is vastgelegd en verantwoordelijk is voor de realisatie van de locatie Nieuw Leyden.

Afspraken zijn gemaakt ter zake inbreng en uitname van gronden, de vastgoedexploitatie, verdeling van ontwikkelingsrisico's, verrekening van onrendabele elementen etc. Inmiddels heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 26 april 2005 (RB 05.0035) besloten aldus tot de realisatie van Nieuw Leyden over te gaan.

Er worden regelmatig aandeelhoudersvergaderingen gehouden en voortgangsverslagen overlegd. Door de WOM is het bouwproces in een planning gezet die er vanuit gaat dat medio 2012 het project klaar is met een verwacht positief resultaat.

Na verrekening van de boekwaarde kan de gemeentelijke grondexploitatie niet worden afgesloten. Omdat op basis van de gesloten Raamovereenkomst "Stedelijke Vernieuwing (RB 04.0144) Portaal – Leiden" de gemeente verantwoordelijk blijft voor de door haar uit te voeren werken, zoals de overkluizing van de Willem de Zwijgerlaan, het verleggen van kabels en leidingen en de bodemsanering van het slachthuisterrein en deelgebied C van het Gasfabriekterrein. 2/3 van die laatste saneringskosten worden gedekt door bijdragen van De provincie Zuid-Holland en de NUON. Ook ontvangt de gemeente bijdragen van de Nieuw Leyden Beheer B.V. voor saneren en verleggen van de vele Kabels en Leidingen.

Het kinderdagverblijf (B4-kids), dat nu aan de Pasteurstraat is gevestigd, zal worden ondergebracht in een te verbouwen stalgebouw en kantine op het voormalig slachthuisterrein. Dit blijft een verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeentelijke grondexploitatie sluit met een negatieve netto contante waarde die nu wordt voorzien vanuit de voorziening Negatieve Grondexploitaties.

Groenoordhallen e.o. (GEO)

Het betreft een ten dele gemeentelijk plan met grondposities van derden. Het plan bevindt zich volgens het Leids planproces na projectbesluit. Bij het, door de Raad genomen, projectbesluit is het stedenbouwkundig plan en de daarbij behorende globale grondexploitatie vastgesteld. Dit speerpunt is op te knippen in 4 deelgebieden, die alle een eigen karakteristiek hebben en qua fasering van elkaar afhankelijk zijn en daarom niet gelijktijdig kunnen worden uitgevoerd.

- Het Groenoordhallen terrein: Over de herontwikkeling van dit terrein is overeenstemming bereikt met de eigenaar en een ontwikkelende corporatie. Er is inmiddels een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Op dit terrein zullen grondgebonden woningen, appartementen en kantoren verrijzen. en de bestaande plaza zal verder worden ontwikkeld. Deze deelexploitatie laat een positief saldo zien en kan bijdragen aan de reconstructie van de Willem de Zwijgerlaan en de verlegging van de Gooimeerlaan;
- De Van Voorthuisenlocatie: Op deze locatie worden samen met een Leidse corporatie appartementen en kantoren ontwikkeld. Op deze locatie wordt ook een dependance van het Stedelijk Gymnasium en een moskee gerealiseerd. Op deze deellocatie voorzien we een klein negatief saldo;
- Bedrijventerrein "De Hallen": Met een particulier, die een aanzienlijke grondpositie heeft verworven in het gebied, wordt gestreefd naar een samenwerkingsovereenkomst waarin afspraken worden gemaakt over de reconstructie en het upgraden van het bedrijventerrein. Deze deellocatie heeft naar verwachting een positieve bijdrage aan het saldo;

- Het gemeentelijk deel rond de Hallenweg en enkele locaties in Groenord-Noord: De overblijvende onrendabele reststukjes blijven de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het gaat hierbij om kleine onrendabele woningbouwlocaties en het openbaar gebied. Er wordt door de andere deelgebieden na ratio wel bijgedragen aan het openbaar gebied maar desondanks is het huidige begrootte tekort aanzienlijk

Het totaal van de deexploitaties laat een fors tekort zien en zal, indien er voor de vaststelling van het uitvoeringsbesluit geen kostendragers worden gevonden, worden gedekt door de Voorziening Negatieve Grondexploitaties. Deze voorziening wordt op peil gehouden door dotatie(s) uit de Vereveningsreserve Grondexploitatie.

Volgens planning zal in 2008 de Raad een uitvoeringbesluit worden voorgelegd. Daarna zal het project financieel worden verantwoord in het Programma Ruimtelijke Investeringen Leiden. Jaarlijks wordt deze financiële verantwoording van de afdeling Grondzaken met een doorkijk naar de toekomst door de Raad vastgesteld.

Het uitvoeringsbesluit legt het stedenbouwkundig ontwerp als richting gevend vast en geeft inzicht in de grondexploitatie.

Kooiplein en omgeving (KEO)

Het betreft een ten dele gemeentelijk plan met grondposities van derden waaronder NS vastgoed en woningbouwverenigingen. Het plan bevindt zich volgens het Leids planproces na projectbesluit. Bij het, door de Raad genomen, projectbesluit is het stedenbouwkundig plan en de daarbij behorende globale grondexploitatie vastgesteld. Het plan laat een fors tekort zien. In deze globale grondexploitatie zitten de volgende kosten die dit tekort veroorzaken:

1. 100 % van de kosten van de reconstructie van de Willem de Zwijgerlaan oost, incl. de bouw van de overkluizing Kooiplein;
2. Onrendabele top parkeren;
3. De kosten van het sociaal statuut voor sloopwoningen;
4. De kosten van de sociale pijler;
5. De kosten voor het aldaar te realiseren politiebureau dat een zelfstandige, inmiddels geregelde, financiering kent;

Het voornemen bestaat de ontwikkeling van het project Kooiplein onder te brengen bij een marktpartij. Door aan de marktpartij een opdracht tot optimalisatie van het onrendabel parkeren mee te geven ontstaat een plan met een aanvaardbaar tekort. Het dan overblijvende tekort zal worden gedekt door de Voorziening Negatieve Grondexploitaties dat op peil gehouden wordt met een dotatie uit de Vereveningsreserve Grondexploitatie.

Volgens planning zal in 2008 de Raad een uitvoeringbesluit worden voorgelegd. Daarna zal het project financieel worden verantwoord in het Programma Ruimtelijke Investeringen Leiden. Jaarlijks wordt deze financiële verantwoording van de afdeling Grondzaken met een doorkijk naar de toekomst door de Raad vastgesteld.

Het uitvoeringsbesluit legt het stedenbouwkundig ontwerp als richting gevend vast en geeft inzicht in de grondexploitatie.

Willem de Zwijgerlaan

De reconstructie en overkluizing van de Willem de Zwijgerlaan op twee locaties, t.h.v. Gooimeerlaan en t.h.v. Kooiplein, wordt, zoals uit het bovenstaande blijkt, bijna geheel gefinancierd door de overige drie speerpunten die alle drie langs deze weg zijn gesitueerd. Naast de bij-

drage uit de speerpunten komt er een niet onaanzienlijke bijdrage uit het Investeringsprogramma 2006-2009.

Samengevat betekent het dat alle kosten die gemoeid zijn met de realisatie van de speerpunten en overige kleinere inbreidingslocaties zijn ingebracht en integraal onderdeel uitmaken van de kosten van de grondexploitaties.

Dit project vormt een substantieel deel van de financieringsopgave. Door het procentueel verdelen van de kosten van het project over de drie speerpunten komt de haalbaarheid van het project in beeld. Daarmee wordt een van de kerndoelen van de wijkontwikkelingsplan Noord gerealiseerd.

Brede School Leiden Noord

Een zeer belangrijk onderdeel van het Wijk Ontwikkelings Plan is de te ontwikkelen Brede School voor Leiden Noord. Ook hiervoor is de financiering eigenstandig geregeld.

Binnen WOP Noord liggen een aantal schoollocaties die leeg komen als gevolg van de realisatie van de Brede School Leiden Noord nabij het Kooiplein. Op de vrijkomende locaties worden door de gemeente zelf plannen ontwikkeld die allemaal een positief eindbeeld laten zien.

Financiering overige ontwikkelingen

Voor wat betreft de overige ontwikkelingen in het plangebied (Beatrixstraat/ wijzigingsbevoegdheden) dient de kredietverlening nog vastgesteld te worden. Deels zal de gemeente Leiden hiervoor zorg moeten dragen. Voor een ander deel zullen private partijen bepaalde ontwikkelingen op zich nemen. Voor de financiering zullen deze partijen dan zorg moeten dragen.

Op korte termijn zijn onderhandelingen gepland met onder meer de woningcorporatie voor de financiering van de herstructurering van de Beatrixstraat. De ontwikkeling op de hoek Kooilaan-Lage Rijndijk wordt gefinancierd door een projectontwikkelaar. Voor te handhaven woningen in en rondom de Bernhardstraat en Curaçaostraat neemt de geluidshinder toe, maar levert op andere plaatsen een reductie op. Er dient voor 77 woningen een bedrag gereserveerd te worden voor isolatiemaatregelen. Dit bedrag bedraagt ongeveer € 10.000,- per woning. Dit wordt gedekt door de globale grondexploitatie KEO.

In de Hansenstraat en de Musschenbroekstraat zijn nog twee locaties gelegen die eigenlijk nog thuis horen in de Stadsvernieuwing. De stadsvernieuwing is inmiddels beëindigd maar de sloop en herbouw op deze locaties is lange tijd gefrustreerd geweest omdat de onteigening lange tijd in beslag genomen heeft. Deze locaties zullen binnenkort worden aangepakt. Voor de aankoop is nog geld gereserveerd binnen het aangehouden Stadsvernieuwingsfonds en het Investeringsprogramma 2006-2009. Met de inzet van deze middelen kan het plan kosten neutraal worden uitgevoerd.

13.3 Economische onderbouwing

De distributieplanologische onderbouwing voor de verschillende bedrijfs- en detailhandelsfuncties die ontwikkeld worden is neergelegd in het Economisch programma Leiden Noord.²⁰

²⁰ Gemeente Leiden, *Economisch programma Leiden Noord*, 2004

Inleiding

Op 28 oktober 2003 heeft de gemeenteraad van Leiden ingestemd met de ruimtelijke visie en beslisdocument *Van Verbeelding naar Werkelijkheid*. Het document betreft een uitwerking van *De Verbeelding van Leiden Noord* en is de voorlopige uitkomst van het *Wijkontwikkelingsplan* (WOP) (zie paragraaf 9.1.1). Het economisch programma is een nadere uitwerking van de in het beslisdocument vastgestelde economische speerpunten.

Het doel van het opstellen van dit economische programma is om een onderbouwde bijdrage te leveren aan de invulling op lokaal niveau van een concurrerend economisch vestigingsklimaat van Leiden Noord. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn:

- De wijk economie is getalsmatig en in samenhang met de stedelijke economie belangrijk; 24% (excl. winkelgebieden) tot 43% (incl. winkelgebieden) van de werkgelegenheid in Leiden komt van vestigingen in wijken.
- Juist in tijden van economische laagconjunctuur is het denkbaar dat er gericht gewerkt wordt aan de economische ontwikkeling van wijken. Dit is des te meer van belang omdat uit cijfers blijkt dat wijken belangrijke broedplaatsen zijn voor de ontwikkeling van de kennis economie en beginnende (allochtone) ondernemers.
- Streven naar een positieve ontwikkeling van de bedrijvigheid in het belang van bewoners en bedrijven; d.w.z. groei van de bedrijvigheid met zo weinig mogelijk negatieve effecten voor het woonmilieu en voor de bewoners.
- Het stimuleren en faciliteren van de wijk economie is een doel op zich en is geen randvoorwaardelijke doelstellingen voor kernactiviteiten wonen. Bedrijvigheid en economie kunnen wel positieve effecten op de woonomgeving (toename van de levendigheid en de sociale controle) hebben.
- Aanwezigheid van bedrijven draagt bij aan het draagvlak voor voorzieningen, waardoor het voorzieningenniveau verbetert.
- Ontwikkeling van bedrijvigheid heeft een positief effect op de werkgelegenheid; bedrijven genereren werkgelegenheid voor inwoners Leiden Noord en omgeving.
- Bedrijven trekken bezoekers/ werknemers aan van buiten Leiden Noord. Zij worden geconfronteerd met de werkelijke uitstraling van het gebied en zullen hierdoor mogelijke vooroordelen bijstellen waardoor het 'externe' imago van Leiden Noord verbetert.
- Naast het bieden van bedrijfsruimte is ook aandacht voor bedrijfsomgeving. Leiden Noord kent een aantal positieve bedrijfsomgevingselementen o.a. op het gebied van bereikbaarheid en arbeidspotentieel. De negatieve elementen vooral wat betreft gebouwenbeheer en kwaliteit van de openbare ruimte dienen te worden verbeterd.

Ruimtelijk economische richtstructuur

Niet alle bedrijven passen in Leiden Noord. Vanuit markttechnische overwegingen en vanuit de overweging dat de woonkwaliteit niet mag worden aangetast resulteert de ruimtelijke economische richtstructuur. De ruimtelijke economische richtstructuur is de gewenste ruimtelijke spreiding van bedrijvigheid en kent voor Leiden Noord drie belangrijke onderdelen:

- Concentraties van economische- en publieksfuncties.
- Economische ontwikkelingsassen langs ontsluitingswegen.
- Kleinschalige economische activiteiten verspreid in de buurt (met name woon- werkwoon- en recreatiegebieden).

De keuze voor deze ruimtelijke verdeling is bepaald door wat uit verschillende perspectieven wenselijk is. Vanuit het woonperspectief is levendigheid wenselijk, maar overlast onwenselijk. Daarom worden productgerelateerde bedrijven op bedrijventerreinen gepland, publiekstrek- kers in (winkel)centra en kleinschalige ('rustige') activiteiten verspreid in woonwijken. Voor kantoren en middelgrote bedrijven zijn doorgaande ontsluitingswegen geschikte vestigingslo- caties vanwege bereikbaarheid en zichtbaarheid.

Aanbevelingen

De belangrijkste *aanbevelingen* met betrekking tot het economisch programma voor Leiden Noord zijn de volgende:

1. Onderken het belang van stedelijke wijk economie. Die heeft naast een getalsmatig (werk- gelegenheid) belang ook een kwalitatieve functie voor het hele stedelijke weefsel. Er is een toegevoegde waarde van economie in wijken voor:
 - kenniseconomie;
 - (arbeids)participatie- en broedplaats voor nieuwkomers (startende (allochtone) onderne- mers);
 - stedelijke voorzieningsniveau;
 - vitaliteit van de wijk.
2. Stel concrete outputtaakstellingen op economisch gebied op wijk-buurniveau:
 - Herontwikkel 6 ha. bedrijfsruimte t.b.v. kleinschalige productgerelateerde bedrijven in het Hallengebied.
 - Ontwikkel 13.000 m² extra kantoorruimte in Groenoordplaza.
 - Een deel van het terrein van de Groenoordhallen bestemmen voor woningbouw.
 - Behoud 2.000 m² congresvoorzieningen in Groenoordplaza.
 - Reserveer 3.000-7.000 m² plintruimte aan de Willem de Zwijgerlaan t.b.v. middelgrote detailhandel in niet-dagelijkse goederen.
 - Streef naar 16 woonwerk-units en publieke functies binnen Nieuw Leyden.

Economische invulling Willem de Zwijgerlaan

Binnen de gegeven stedenbouwkundige en verkeerskundige randvoorwaarden heeft de afde- ling Economische Zaken van de gemeente Leiden een marktverkenning gedaan voor de loca- tie Willem de Zwijgerlaan. Op grond hiervan is het volgende geconcludeerd:

De mogelijkheden voor middelgrote niet dagelijkse detailhandel (BCC, bouwmarkten, Piet Kerkhof) op de locatie Willem de Zwijgerlaan zijn gunstig. Echter het afzetvolume is sterk af- hankelijk van het prijsniveau. Hoge huurprijzen worden vooral door lokale en regionale gebrui- kers als belemmering gezien. Voor dit type bedrijven liggen de huurprijzen in het topsegment op € 150,-.

Door het benadrukken van bedrijfsverplaatsingen en het lokaal regionaal karakter van de Leidse economie is voor de locatie Willem de Zwijgerlaan daarom geadviseerd:

minimaal 4000 m² en maximaal 7.000 m² bedrijfsruimte te ontwikkelen t.b.v. middelgrote niet dagelijkse detailhandel, op voorwaarde dat het prijsniveau niet hoger dan € 150 (lokaal regio- nale bedrijvigheid) à € 175 (nieuwe vestigers) mag bedragen. Bij een hoger prijsniveau zal de afzet gering zijn.

Naast detailhandel in "niet dagelijkse "goederen kunnen in de bedrijfsruimten aan de Willem de Zwijgerlaan functies als maatschappelijke voorzieningen, recreatieve inrichtingen, bedrij-

ven, horeca, kantoren en dienstverlening worden ondergebracht.

14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Vooroverleg

In de fase van voorontwerp dienen, ingevolge artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro 1985), Burgemeester en Wethouders waar nodig vooroverleg te plegen met besturen van andere gemeenten, met de provinciale planologische dienst, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Overleg met de waterschapsbesturen is zonder meer verplicht.

Alle instanties die ingevolge het bovenstaande in kennis gesteld moesten worden, zijn geïnformeerd omtrent de voorbereiding van het bestemmingsplan. Vervolgens zijn schriftelijke reacties van deze instanties ontvangen. Deze worden indien zij daartoe aanleiding geven in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

Inspraak

Naast het artikel 10-vooroverleg moet het gemeentebestuur in de voorbereidende fase op grond van artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) de ingezetenen van de gemeente en belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van bestemmingsplannen betrekken. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovengenoemde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. De verplichting hiertoe is sinds 1 juli 2005 uit de WRO geschrapt, maar is nog wel van toepassing geweest ten tijde van de inspraak van het voorontwerpbestemmingsplan Leiden Noord.

De inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de inspraakverordening van de gemeente Leiden opgenomen procedure. Het voorontwerpbestemmingsplan (waarin de voorziene ontwikkelingen rondom speerpunt GEO niet zijn meegenomen) heeft gedurende een termijn van zes weken, van 17 mei tot en met 28 juni 2004 voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens heeft er voor belangstellenden op 14 juni 2004 een inspraakavond plaatsgevonden. Op deze avond bestond de mogelijkheid om mondeling en schriftelijk een inspraakreactie te geven.

De plannen met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkelingen van GEO hebben van 17 januari t/m 14 februari 2005 voor een ieder ter inzage gelegen. Op 9 februari 2005 heeft een inspraakavond plaatsgevonden.

Inspraakverslag

Een volledig overzicht van de binnengekomen vooroverleg en inspraakreacties is opgenomen in het 'Inspraakverslag bestemmingsplan Leiden Noord'. Dit verslag is samen met een verslag van de inspraak van speerpunt GEO separaat bij het bestemmingsplan opgenomen.

Bestemmingsplan	Leiden Noord 1^e herziening
Onderdeel	Toelichting

Gemeenteraad	10 maart 2011
Gedeputeerde Staten	n.v.t.
Raad van State	10 mei 2011

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 Noord 1e herziening

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	7
2.1 Vigerend bestemmingsplan	7
2.2 Plangebied partiële herziening	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Inleiding	11
Hoofdstuk 4 Onderzoeken	13
4.1 Milieuaspecten	13
4.2 Water	13
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	14
4.4 Overige sectorale aspecten	14
Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten	15
5.1 Inleiding	15
5.2 Juridische systematiek	20
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	21
6.1 Economische uitvoerbaarheid	21
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
Bijlagen bij de toelichting	22
Bijlage 1 Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten	22
1.1 Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein"	22
1.2 Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"	24
Bijlage 2 Lijst van beeldbepalende panden	25
Regels	67
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	68

Artikel 1	Inleidende regel	68
Hoofdstuk 2	Gewijzigde regels	69
Artikel 2	Gewijzigde regels	69
Hoofdstuk 3	Algemene regels	74
Artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	74
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	75
Artikel 4	Overgangsrecht	75
Artikel 5	Slotregel	76
Bijlagen		77
Bijlage 1	Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein"	79
Bijlage 2	Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten "functiemenging"	95

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan Leiden Noord. Het betreft een gedeeltelijke herziening van enkele gebieden binnen het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Leiden Noord is na de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 30 september 2009 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan is een integraal ontwikkelingsplan voor heel Leiden Noord. Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van Leiden.

Nadat het bestemmingsplan Leiden Noord onherroepelijk is geworden zijn er in het plan een aantal weeffouten geconstateerd. Daarnaast is het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland gedeeltelijk niet goedgekeurd en is daarna door de uitspraak van de Raad van State het wel goedgekeurde deel niet volledig in stand gelaten.

Op deze onderdelen dient het bestemmingsplan Leiden Noord gerepareerd te worden. Het gaat daarbij zowel om aanpassingen van de plankaart als de voorschriften en de toelichting.

1.2 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ligging en begrenzing van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt kort het beleidskader benoemd en hoofdstuk 4 behandelt de toetsing aan relevante sectorale wetgeving. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de planopzet en de juridisch planologische regeling toegelicht. Tenslotte zal in hoofdstuk 6 worden ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Leiden Noord. Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van Leiden. Het gebied wordt begrensd aan de noordzijde door de Slaaghsloot, aan de oostzijde het spoor en de Haarlemmer Trekvaart, aan de zuidzijde door de Maresingel en de Oude Rijn en aan de westzijde door de Zijl. In dit bestemmingsplan zijn drie gebiedsgerichte projecten geregeld, namelijk:

- Nieuw Leyden op het voormalige EWR/Slachthuissterrein
- De Groenordhallen e.o. (GEO)
- Het Kooiplein e.o.

Ook de reconstructie van de Willem de Zwijgerlaan is geregeld in het bestemmingsplan Leiden Noord.

Het bestemmingsplan voorzag in de vervanging van een aantal verouderde bestemmingsplannen. De herziening heeft op dit bestemmingsplan, dat door de gemeenteraad op 25 september 2007 is vastgesteld en op 27 mei 2008 door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland grotendeels is goedgekeurd, betrekking.

2.1.1 Uitspraken bestemmingsplan Leiden Noord

Uitspraak Gedeputeerde Staten van Zuid Holland op 27 mei 2008

Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan twee onderdelen op de plankaart, te weten:

1. De plankaart voor zover het betreft de bestemming 'kantoordoeleinden' op de hoek Maresingel/Julianastraat;
Dit onderdeel zal echter niet worden meegenomen in deze herziening omdat deze direct na de uitspraak van Gedeputeerde Staten middels een artikel 19 procedure gewijzigd en aangepast zal worden. Deze planologische procedure is op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp Herziening Leiden Noord nog niet afgerond.
2. De plankaart voor zover het betreft de bestemming 'verblijfsdoeleinden', gelegen naast de Bakker Korffstraat 11.

Reden hiervoor is dat de tuin en het achterpad behorende bij en gelegen naast de Bakker Korffstraat 11, ten onrechte de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' heeft gekregen.

Op basis van artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht heeft Gedeputeerde Staten aan de gemeente destijds de gelegenheid geboden tot overleg. Dit ging onder andere over onderdeel 2 waaraan goedkeuring is onthouden door Gedeputeerde Staten. De gemeente heeft op 16 mei 2008 hierop schriftelijk gereageerd en aangegeven dat wij konden instemmen met het voornemen van Gedeputeerde Staten. De bestemming 'bedrijfsdoeleinden' voor deze locatie zal in de herziening op de verbeelding worden gewijzigd in 'woondoeleinden'.

Uitspraak Raad van State op 30 september 2009

De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 30 september 2009 uitspraak gedaan ten aanzien van de ingestelde beroepen tegen het goedgekeurde bestemmingsplan Leiden Noord. Voor het plan heeft dit tot gevolg dat aan de volgende plandelen goedkeuring is onthouden:

bestemmingsplan "Leiden Noord 1e herziening" (ontwerp)

1. Het plandeel met de bestemming “Uitwerkingsgebied Groenordhallen” en de aanduiding 'bedrijven' dat ziet op het perceel Hallenweg 14/ Stadspolderweg 39;
 Daar waar in de planvoorschriften de aanduiding 'bedrijfsdoeleinden' wordt vermeld, wordt de aanduiding 'bedrijven' bedoeld. Deze verschrijving zal worden hersteld. Daarnaast wordt in artikel 5, lid 3 aanhef en onder b, van de planvoorschriften, verwezen naar milieucategorie 3.1. van de bedrijfsactiviteiten. Hiermee wordt aangegeven welke categorie bedrijven op dit perceel zijn toegestaan. Categorie 3.1. wordt echter niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemd zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan waardoor onduidelijkheid kan bestaan over de vraag welke bedrijven onder deze categorie vallen. Hierdoor is onvoldoende gewaarborgd dat het bestreden plandeel op de door het college en de raad beoogde wijze wordt uitgewerkt. In de herziening zal dit worden hersteld door de juiste Staat van Bedrijfsactiviteiten als bijlage in het bestemmingsplan toe te voegen die wel categorie 3.1. en 3.2. onderscheidt.
2. Het plandeel met de bestemming “Uitwerkingsgebied Groenordhallen” en de aanduidingen 'bedrijven' en 'afvalstoffen' dat ziet op het perceel Hallenweg 7;
 Ook voor dit plandeel geldt dat de Raad van State deze regeling onthoudt van goedkeuring vanwege de onduidelijkheid van de hiervoor genoemde categorie-aanduiding in relatie tot de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
3. De aanduiding “wijzigingsgebied 1” die rust op de gronden van Garage Vlasveld B.V. aan de Haarlemmerweg 49a;
 De goedkeuring is onthouden omdat de gemeente onvoldoende in het bestemmingsplan inzichtelijk heeft gemaakt dat het in artikel 25, eerste lid, van de planvoorschriften opgenomen maximum aantal bouwlagen aansluit op de bestaande omliggende bebouwing. De wijzigingsbevoegdheid zal worden opgenomen met onderbouwing voor gewijzigde bouwhoogtes.

Daarnaast is goedkeuring onthouden aan de volgende planvoorschriften:

4. Artikel 25, eerste lid van de planvoorschriften;
 Dit betreft het wijzigingsgebied 1 behorend bij het plandeel Garage Vlasveld aan de Haarlemmerweg 49a.
5. Artikel 5, derde lid, aanhef en onder b, van de planvoorschriften;
 Dit voorschrift behoort bij het plandeel met de bestemming “Uitwerkingsgebied Groenordhallen” dat ziet op het perceel Hallenweg 14/Stadspolderweg 39, zie ook punt 1 onder goedkeuring onthouden plandelen zoals hiervoor beschreven.
6. Artikel 5, derde lid, aanhef en onder d, van de planvoorschriften.
 Dit voorschrift behoort ook bij het plandeel met de bestemming “Uitwerkingsgebied Groenordhallen”, het deel dat onder andere ziet op het perceel Hallenweg 7.

2.2 Plangebied partiële herziening

Het plangebied van voorliggende partiële herziening is gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan Leiden Noord. Binnen dit plangebied bevinden zich de plandelen waar de wijzigingen plaatsvinden. Dit betreft zowel wijzigingen op de plankaart als wijzigingen van de voorschriften. Wijzigingen op de plankaart worden in deze partiële herziening per gebied aangegeven en deze verwijzen elk naar een afzonderlijke verbeelding. Het betreft één overzichtskaart en 11 afzonderlijke verbeeldingen met de volgende gebieden:

1. Omgeving Nieuw Leyden
2. Bakker Korffstraat

bestemmingsplan "Leiden Noord 1e herziening" (ontwerp)

3. Gabriel Metzstraat
4. Omgeving Groenord I
5. Omgeving Groenord II
6. Omgeving Maresingel
7. Omgeving Lage Rijndijk
8. Kabels- en leidingentracé Tennet
9. Omgeving Slachthuislaan
10. Omgeving Flemingstraat
11. Omgeving Marnixstraat

In hoofdstuk 5, paragraaf 1 worden de bovenstaande onderdelen nader toegelicht.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Hoofdstuk 10 van het vigerende bestemmingsplan Leiden Noord gaat in op het beleidskader dat van belang is voor de functionele en ruimtelijke aspecten die worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Het beleid vormt een belangrijk kader en een belangrijke bron voor uitgangspunten die in het vigerende plan gelden en worden geformuleerd in hoofdstuk 11 van het bestemmingsplan Leiden Noord. De in deze 1e partiële herziening opgenomen onderdelen betreffen voornamelijk kleine reparaties van het vigerende plan. De uitgangspunten zijn gelijk gebleven en de wijzigingen zijn ondergeschikt. De wijzigingen aangebracht in voorliggend plan zijn hiermee niet in strijd.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Milieuaspecten

Hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan Leiden Noord is gewijd aan de milieuaspecten.

De in deze “herziening Leiden Noord”, opgenomen onderdelen betreffen voornamelijk kleine reparaties van het vigerende bestemmingsplan Leiden Noord. Deze wijzigingen hebben geen noemenswaardige consequenties ten aanzien van de aspecten geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem.

Daarnaast worden in de herziening enkele voorschriften herzien. Het betreft voornamelijk verbeteringen van enkele onduidelijke bepalingen en het schrappen van enkele bepalingen met ongewilde gevolgen. Tevens worden onderdelen meegenomen die naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State aangepast of gewijzigd dienen te worden. Het gaat hierbij eveneens overwegend om technische onvolkomenheden in het bestemmingsplan. Gezien de aard van deze wijzigingen, die als ondergeschikt en ruimtelijk niet ingrijpend kunnen worden bestempeld, maakt dat de invloed daarvan op het deelaspect milieu gering te noemen is. Volstaan kan daarom worden met een verwijzing naar hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan Leiden Noord voor wat betreft de milieuaspecten.

In de bijlage van de voorschriften wordt naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een andere Staat van Bedrijfsactiviteiten bijgevoegd. Hierin zijn de milieucategorieën opgenomen die ook in de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan Leiden Noord worden genoemd.

4.2 Water

Het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt kwantitatieve eisen voor voldoende open water. Onder meer de 15% regel is afkomstig uit het beleid van het Hoogheemraadschap. Deze regel dit houdt in dat extra waterbezwaar als gevolg van toenemende verstedelijking kan worden opgevangen, als in het plangebied een oppervlak gelijk aan 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak gereserveerd wordt voor extra open water. Deze 1e herziening leidt echter door het consoliderende karakter niet tot een grootschalige toename aan verharding in het plangebied. Het Hoogheemraadschap is op 14 december 2009 in het kader van het vooroverleg op de hoogte gesteld van het ontwerp bestemmingsplan 1e herziening Leiden Noord.

Er wordt voor deze herziening dan ook verwezen naar de waterparagraaf van het vigerende bestemmingsplan Leiden Noord en de bijbehorende voorschriften waarmee de belangen van het water in voldoende mate zijn vastgelegd. De voorschriften van het vigerend bestemmingsplan Leiden Noord zijn immer van toepassing verklaard op de in deze herziening opgenomen plandelen.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

De archeologische gegevens van de gemeente Leiden zijn vastgelegd in een rapportage waarin voor de gehele gemeente archeologische waarden en verwachtingen in kaart zijn gebracht. Uit het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de archeologische inventarisatie is gebleken dat in het plangebied van Leiden Noord slechts een enkele vindplaats bekend is. Omdat de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Leiden Noord volledig van toepassing zijn verklaard op deze herziening, betekent dit dat in de bescherming van archeologische waarden reeds is voorzien. Ten aanzien van de monumenten zijn er diverse te onderscheiden in Leiden Noord. Ook deze worden benoemd in het vigerende bestemmingsplan Leiden Noord. Daarnaast is er een groot aantal beeldbepalende panden aanwezig in het plangebied. Deze zijn opgenomen in de bijlage.

4.4 Overige sectorale aspecten

Er zijn geen nieuwe onderzoeken verricht met betrekking tot flora- en fauna omdat er geringe wijzigingen in het plangebied worden aangebracht. Voor wat betreft de onderzoeken betreft die normaal gesproken ten grondslag liggen aan een bestemmingsplan wordt er in dit geval ook verwezen naar desbetreffende onderzoeken die zijn uitgevoerd bij het opstellen van het bestemmingsplan Leiden Noord. De aanpassingen die nu door deze herziening in dat bestemmingsplan worden aangebracht zijn niet zodanig ingrijpend dat een of meer onderzoeken opnieuw moet worden uitgevoerd dan wel geactualiseerd.

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

Een integrale herziening van het bestemmingsplan is niet noodzakelijk. De vastgestelde planologische uitgangspunten van het bestemmingsplan Leiden Noord blijven overeind. Aspecten die reeds zijn verankerd in het vigerende bestemmingsplan en die niet wijzigen of waar geen aanvullende bepalingen voor gaan gelden worden niet herhaald in deze partiële herziening.

De partiële herziening bestaat uit plankaarten (waarvan één overzichtskaart en...afzonderlijke plankaarten), regels en een toelichting. De plankaarten en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De toelichting is niet juridisch bindend maar vormt een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen voor de reparaties en aanpassingen die aan deze herziening ten grondslag liggen.

Het bestemmingsplan is opgezet als een partiële herziening van het bestaande, geldende bestemmingsplan Leiden Noord. In onderhavig bestemmingsplan worden dan ook geen zelfstandige bestemmingen aangewezen en worden geen zelfstandige regels gesteld.

De partiële herziening zal zien op aanpassingen en wijzigingen van de plankaart van het vigerend bestemmingsplan Leiden Noord. Deze wijzigingen worden per gebied aangebracht, daarvan wordt een aparte plankaart gemaakt. Dit betekent dat de plankaarten van het vigerende plan van kracht blijven met uitzondering van die gebieden waarvoor een nieuwe verbeelding is gemaakt. In paragraaf 1.1 van dit hoofdstuk worden deze wijzigingen per gebied nader toegelicht.

Daarnaast worden aanpassingen gedaan in de voorschriften van het bestemmingsplan Leiden Noord. Het betreft voornamelijk juridische verbeteringen en verbeterde regelingen voor onderdelen in de planvoorschriften. De huidige planvoorschriften in het bestemmingsplan Leiden Noord blijven van kracht voorzover deze herziening niet voorziet in een aanpassing daarvan. In paragraaf 1.2 van dit hoofdstuk worden de wijzigingen in de planvoorschriften nader toegelicht.

5.1.1 Aanpassingen plankaart bestemmingsplan Leiden Noord

In de tekst worden de wijzigingen op de plankaart van het vigerend bestemmingsplan Leiden Noord per gebied beschreven. Elk gebied verwijst naar een afzonderlijke verbeelding, behorend bij het onderhavig bestemmingsplan "Leiden Noord, 1e partiële herziening".

- Gebied 1 " Omgeving Nieuw Leyden"

De wijziging betreft blok 1 en 2 van Portaal aan de Willem de Zwijgerlaan, gelegen in Nieuw Leyden (speerpunt uit het bestemmingsplan Leiden Noord). De bouwblokken hebben de bestemming Gemengde Doeleinden (GD). Het ondergronds parkeren voor deze bouwblokken is niet volledig in het vigerende plan opgenomen. Ten onrechte is rondom deze bouwblokken geen aanduiding opgenomen van een gebouwde parkeervoorziening zoals wel is gedaan bij de naastgelegen bouwblokken aan de Willem de Zwijgerlaan. De aanduiding wordt nu op de nieuwe verbeelding opgenomen evenals een aanduiding voor een inrit/hellingbaan ten behoeve van deze garage.

- Gebied 2 "Bakker Korffstraat"

bestemmingsplan "Leiden Noord 1e herziening" (ontwerp)

Het betreft een wijziging naar aanleiding van onthouding van goedkeuring van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland. De bestemming 'Verblijfsgebied', gelegen naast de Bakker Korffstraat 11, wordt gewijzigd in de bestemming 'Woondoeleinden'. Een andere reparatie in dit gebied betreft de hoek Haarlemmerweg/ Lucas van Leijdenstraat. De bestemming Bedrijfsdoeleinden en de bestemming Woondoeleinden zijn onjuist ingetekend op de plankaart. In het ontwerp was dit gewijzigd waarop er zienswijzen zijn ingebracht. Hierop is toegezegd dat het gecorrigeerd zou worden. Abusievelijk is dit niet meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan vandaar deze correctie in de herziening. Beide bestemmingen worden in lijn gebracht met de voorgevelrooilijn aan de Haarlemmerweg.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State waarin goedkeuring is onthouden aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 25 lid 1 zal deze aangepast in de herziening komen. Deze aanpassing is gebaseerd op de uitspraak en het advies dat daarbij is gegeven door de Stab. Een onderbouwing voor het gewijzigd opnemen van de wijzigingsbevoegdheid staat hierna beschreven in paragraaf 5.1.2 onder punt 7.

- Gebied 3 'Gabriel Metzusstraat'

Het bouwblok aan de Gabriel Metzusstraat met de bestemming Maatschappelijke Doeleinden is voorzien van een maximum hoogte en een maximum goothoogte. Stedenbouwkundig gezien is het niet nodig voor deze bestemming op deze locatie een maximum goothoogte aan te geven. Deze hoogtematen voor dit bouwblok aan de Gabriel Metzusstraat zijn gewijzigd in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. In de herziening wordt dit weer aangepast op de verbeelding door de aangegeven maximum goothoogte voor dit bouwblok te verwijderen. De maximale bouwhoogte blijft gehandhaafd.

- Gebied 4 'Omgeving Groenoord I'

In het bestemmingsplan Leiden Noord, gelegen in het noordelijk plangebied van het Groenordhallenterrein, ten zuiden van de Hallenweg een bedrijfsverzamelgebouw opgenomen zonder milieucategorie. In artikel 10 lid 2 onder a is opgenomen: 'uitsluitend toegestaan zijn bedrijven, die passen in de op de kaart aangegeven categorie of een lagere categorie in de Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Op de verbeelding van de herziening zal dit worden hersteld door hier voor dit bouwblok de milieucategorie II op te nemen.

- Gebied 5 'Omgeving Groenoord II'

Ook hier is in een bouwblok met bestemming Bedrijfsdoeleinden geen milieucategorie opgenomen. Dit wordt in de herziening op de verbeelding hersteld door B II op te nemen voor deze locatie.

- Gebied 6 'Omgeving Maresingel'

Ter plaatse van de Maresingel 33/33a worden de bebouwingsgrenzen met de bijhorende breedtes en hoogtes, zoals eerder in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen, weer teruggebracht. In het vastgestelde bestemmingsplan was enkel een maximale hoogte maatvoering opgenomen, nu wordt dit per woning afzonderlijk aangegeven.

Op de verbeelding wordt eveneens de 50dB(A) zonering opgenomen, deze was abusievelijk niet op de plankaart behorende bij het vastgestelde plan opgenomen.

- Gebied 7 'Omgeving Lage Rijndijk'

Op de locatie Lage Rijndijk 36-40 zal de horeca aanduiding (h) worden verwijderd. Deze aanduiding is abusievelijk op deze locatie aangebracht. Er heeft hier nooit horeca gezeten en in de toekomst is het ook niet wenselijk dat hier horeca wordt gevestigd.

bestemmingsplan "Leiden Noord 1e herziening" (ontwerp)

- Gebied 8 'Kabels en leidingen tracé Tennet'

Dit betreft het tracé van kabels en leidingen van Tennet. Het gaat om de verbinding Leiden-Zoetermeer en de verbinding Leiden- Sassenheim in het noordelijk deel van het plangebied. Een deel van deze tracés was nog niet aangepast op de verbeelding, een deel zal nog worden verlegd. Alle wijzigingen worden meegenomen in de herziening door het nieuwe traject vast op te nemen op de verbeelding. De dubbelbestemming van de gewijzigde tracés is artikel 23 'Bescherminingszone kabels en leidingen'.

- Gebied 9 'Omgeving Slachthuislaan'

Op de verbeelding is de aanduiding 'h' aangebracht ter plaatse van het infocentrum op het voormalige slachthuisterrein. Dit maakt het mogelijk om op deze locatie ook horeca te vestigen. In het voorontwerp bestemmingsplan Leiden Noord was dit ook mogelijk, in het vastgestelde plan was deze aanduiding niet meegenomen op de plankaart. Voorwaarden die aan de vestiging van horeca op deze locatie verbonden zijn worden opgenomen in de planregels onder de bestemming 'Gemengde Doeleinden'.

- Gebied 10 'Omgeving Flemingstraat'

Op de verbeelding is de aanduiding 'h' aangebracht ter plaatse van het voormalig KV-station. Dit maakt het mogelijk om op deze locatie ook horeca te vestigen. In het voorontwerp bestemmingsplan Leiden Noord was dit ook mogelijk, in het vastgestelde plan was deze aanduiding niet meegenomen op de plankaart. Voorwaarden die aan de vestiging van horeca op deze locatie verbonden zijn worden opgenomen in de planregels onder de bestemming 'Gemengde Doeleinden'.

- Gebied 11 'Omgeving Marnixstraat'

Op de verbeelding is de hoogte aangepast van de garageboxen gelegen op het terrein tussen Marnixstraat 7 en 9. De maximale hoogte voor deze garages stond op 3 meter, dit wordt gewijzigd in 2,5 meter. Deze aanpassing is conform eerdere toezeggingen gedaan door de raad naar aanleiding van een van ingediende zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Leiden Noord (Zienswijzenrapport Leiden Noord d.d. mei 2007). De wijziging is echter nooit aangebracht op de plankaart van het bestemmingsplan Leiden Noord.

5.1.2 Aanpassingen voorschriften Leiden Noord

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in enkele aanpassingen en toevoegingen van de planvoorschriften zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Leiden Noord. Het betreft juridisch technische verbeteringen en verbeterde regelingen voor onderdelen in de planvoorschriften. De huidige planvoorschriften in het bestemmingsplan Leiden Noord blijven van toepassing voor zover deze herziening niet voorziet in een wijziging daarvan.

In hoofdstuk 1 van de regels komt de inleidende regel aan bod. In hoofdstuk 2 zijn vervolgens de gewijzigde regels opgenomen. Hieronder wordt uiteengezet welke voorschriften worden gewijzigd daarbij wordt eveneens een inhoudelijke toelichting gegeven.

1. In artikel 4 (Woondoeleinden Nieuw Leyden) van de voorschriften uit het bestemmingsplan Leiden Noord wordt het volgende gewijzigd:
 - De hoogtes van de bouwblokken 43-44 in Nieuw Leyden worden aangepast zodat deze beter aansluiten bij de omliggende hoogtes (ca. 10 meter) van de nieuwbouw in Nieuw Leyden. Het plan voor de blokken 43-44 wordt door middel van particulier opdrachtgeverschap ontwikkelt. Per woning moet het mogelijk zijn

bestemmingsplan "Leiden Noord 1e herziening" (ontwerp)

dat er 3 lagen gebouwd kunnen worden. Abusievelijk is in het bestemmingsplan 7,5 m opgenomen in plaats van de benodigde 10 m. Dit zal worden aangepast in de planregels.

2. In artikel 5 (Uitwerkingsgebied Groenordhallen e.o.) van de voorschriften uit het bestemmingsplan Leiden Noord wordt het volgende gewijzigd:
 - De tekst in lid 2 onder a geeft een toegestane verschuiving van differentiatievlakken aan, onder andere voor het differentiatievlak "Wonen". Dit vlak is echter niet opgenomen op de plankaart en heeft derhalve geen betekenis. De tekst zal dan ook uit het artikel worden verwijderd.
 - In lid 3 wordt verwezen naar de aanduiding "bedrijfsdoeleinden". Op de plankaart is in de legenda echter de aanduiding "bedrijven" opgenomen. Dit correspondeert niet met de voorschriften. In de voorschriften zal de verwijzing naar de aanduiding dan ook worden gewijzigd van "bedrijfsdoeleinden" naar "bedrijven".
 - In lid 7 worden voor het uitwerkingsgebied de bebouwingspercentages en hoogtebepalingen beschreven. Gebleken is dat deze beschrijving leidt tot interpretatieverschillen. Datgene dat wordt beoogd in het in het bestemmingsplan zal duidelijker verwoord worden door aanpassing van uitleg over de aanduidingen van bebouwingspercentages en bouwhoogtes. Lid 7 zal daarom tekstueel worden gewijzigd, inhoudelijk veranderd er niets.
3. In artikel 7 (Maatschappelijke Doeleinden) van de voorschriften uit het bestemmingsplan Leiden Noord wordt het volgende gewijzigd:
 - In het artikel staat een onjuiste verwijzing naar het vijfde lid, dit moet het vierde lid zijn. De tekst zal worden aangepast.
4. In artikel 8 (Gemengde Doeleinden) van de voorschriften uit het bestemmingsplan Leiden Noord wordt het volgende gewijzigd:
 - In het voorontwerp bestemmingsplan Leiden Noord was binnen deze bestemming een aanduiding opgenomen om horeca mogelijk te maken. Om onbekende redenen is dit niet overgenomen in het ontwerp- en het vastgestelde plan. In deze herziening zal de aanduiding "horeca" opnieuw worden opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is het mogelijk horeca te vestigen. Op de verbeelding komt de aanduiding "h" in Nieuw Leyden bij het info-centrum en het KV station. Via een binnenplanse ontheffing kan horeca gerealiseerd worden op die locaties. Voorwaarden die verbonden zijn aan de ontheffing betreffen een maximaal toegestane oppervlakte van 600m² horeca tot en met categorie II. Dit betekent dat er tevens activiteiten zijn toegestaan die vallen in een lagere categorie.
5. In artikel 10 (Bedrijfsdoeleinden I, II, en III) van de voorschriften uit het bestemmingsplan Leiden Noord wordt het volgende toegevoegd:
 - In Leiden Noord bevindt zich het bedrijventerrein de Hallen. Dit is een geluid gezoneerd bedrijventerrein waarvoor een contour van 50dB(A) is vastgelegd. Dit betekent enerzijds dat woningbouw binnen deze zone niet mogelijk is en dat anderzijds de geluidsuitstraling van de gezamenlijke bedrijven (cumulatie) op de zonegrens tot 50dB(A) dient te worden beperkt. De exacte ligging van deze zonering vormt derhalve een toetsingskader voor woningbouwplannen en voor vergunningverlening aan bedrijven op het terrein. Ook de energiecentrale aan de

Langegracht is geluidgezoneerd, een deel hiervan loopt over het plangebied. Op de plankaart van het bestemmingsplan Leiden Noord is de 'contour industrielawaai' voor het bedrijventerrein de Hallen aangegeven en opgenomen in de legenda. In de voorschriften komt deze echter niet juist voor. In de herziening zal daarom binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" een planregel ter verklaring van de bestaande contour, nu gewijzigd in 'geluidszone industrielawaai' worden opgenomen.

6. In artikel 18 (Nutsvoorziening) van de voorschriften uit het bestemmingsplan Leiden Noord wordt het volgende gewijzigd:
 - Binnen deze bestemming is geen mogelijkheid opgenomen voor een eventuele uitbreiding. De bebouwingsgrenzen volgen exact het huidige bouwblok. Om dit flexibeler te maken zal in de planregels een ontheffingsmogelijkheid worden opgenomen binnen artikel 18. Hiermee wordt een uitbreiding mogelijk gemaakt van maximaal 300m². Hieraan wordt de voorwaarde verbonden dat het stedenbouwkundig verantwoord moet zijn en dat het geen nadelige gevolgen mag hebben voor de omliggende bebouwing.

7. In artikel 25 (Wijzigingsbevoegdheid) van de voorschriften uit het bestemmingsplan Leiden Noord wordt het volgende gewijzigd:
 - In lid 1 wordt opnieuw de Wijzigingsbevoegdheid 1, Bakker Korffstraat/Lucas van Leydenstraat gewijzigd opgenomen. Aan de kant van de Haarlemmerweg zal het mogelijk zijn om tot 12 meter hoog te bouwen. Dit is vergelijkbaar met de bepaling uit het ontwerpbestemmingsplan Leiden Noord waarin tot 4 lagen hoog gebouwd mocht worden. In de herziening zal voor deze wijzigingsbevoegdheid de maximale bouwhoogte 12 meter worden met een maximale goothoogte van 9 meter. Dit betekent dat er drie bouwlagen met een kap aan de Haarlemmerweg gebouwd kan worden. Naar inzien van de gemeente is dit redelijk gezien het feit dat er ook op minimaal één andere plek aan de Haarlemmerweg een vergelijkbare hoogte is gerealiseerd én er wordt aangesloten bij het adviesrapport van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (Stab d.d. 21-11-2008). Dit geldt ook voor de bouwhoogtes aan de Bakker Korffstraat en de Lucas van Leydenstraat. Aan de Bakker Korffstraat is een maximale goothoogte toegestaan van 7 meter en een nokhoogte van 9 meter. De gemeente vindt de aansluiting op de bestaande bouwhoogtes in de Bakker Korffstraat van groot belang. De bestaande bouwhoogte aan de zuidkant van de Bakker Korffstraat is 1 bouwlaag (3 meter) en een kap (6 meter) en aan de noordkant 2 bouwlagen (6 meter) met een terugspringende bovenlaag (9 meter). De opgenomen goothoogte van 7 meter en nokhoogte van 9 meter sluiten goed aan bij de bouwhoogtes aan beide zijden van de Bakker Korffstraat. Met deze bouwhoogtes is het mogelijk een goede en courante (eengezins)woning te ontwikkelen van 2 bouwlagen en een kap. De gemeente wil hierbij aantekenen dat de aansluitingen van het wijzigingsgebied met de directe omgeving een goede uitwerking behoeven. Dit geldt met name voor de hoogtesprongen tussen Bakker Korffstraat 1 (hoogte 3 meter - 6 meter volgens bestemmingsplan Leiden Noord) en het wijzigingsgebied (7 meter - 9 meter), waarbij het hoogteverschil ongeveer 3 meter zal zijn. Dit geldt tevens voor de Lucas van Leydenstraat 2a (hoogte 7 meter - 10 meter volgens het bestemmingsplan Leiden Noord) en het wijzigingsgebied (9 meter - 12 meter), waarbij het hoogteverschil ongeveer 2 meter zal zijn. Dit hoogteverschil tussen twee aanliggende kavels moet op een subtiële manier worden overbrugd, bijvoorbeeld door het hoogteverschil getrapt op te lossen binnen het wijzigingsgebied. Een bouwplan dat aan deze vereisten voldoet zal als basis

kunnen worden gebruikt voor een wijzigingsplan.

In hoofdstuk 3 van de Regels is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen volgens Bro (Staatsblad 2009,22). Dit is een standaardbepaling.

In hoofdstuk 4 zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In de nieuwe Bro is ook een standaardregeling opgenomen voor het overgangsrecht (Staatsblad 2009, 22) Deze is in de herziening overgenomen.

Tot slot zal er een slotbepaling worden opgenomen.

5.2 Juridische systematiek

5.2.1 Planvorm

De (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening is per 1 juli 2008 (Wro) in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening uit 1965 (WRO). Deze wetswijziging heeft verschillende consequenties voor de inhoud en de procedure van de voorliggende partiële herziening.

Een van deze gevolgen heeft betrekking op het opstellen en aanleveren van bestemmingsplannen. In navolging hiervan is het verplicht om bestemmingsplannen digitaal op en beschikbaar te stellen aan de hand van de RO-standaarden 2008. In art. 3.37 Wro is de mogelijkheid opgenomen om bij Amvb nadere regels te stellen met betrekking tot de digitalisering.

De verplichte digitale vorm geldt in beginsel alleen voor plannen die vanaf 1 januari 2010 in ontwerp ter visie worden gelegd. Op voordien in procedure gebrachte plannen en besluiten geldt een digitaliseringsbevoegdheid, maar geen digitaliseringsverplichting. Het voorliggende plan is voor 1 januari 2010 in ontwerp ter visie gelegd en hoeft daarmee niet te voldoen aan de digitaliseringsverplichting. Gelet op het voorstaande zal in deze partiële herziening geen toepassing worden gegeven aan de SVBP2008.

De partiële herziening bestaat uit verbeeldingen, een toelichting en regels. De vigerende plankaart van het bestemmingsplan Leiden Noord blijft van toepassing, met uitzondering van de gebieden op de verbeeldingen die behoren bij deze herziening. Dit geldt tevens voor de overige niet-gewijzigde voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Leiden Noord.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het repareren van een bestemmingsplan betreft een gemeentelijke taak; de met deze herziening samenhangende kosten zijn vanuit gemeentelijke budgetten gedekt.

De herziening heeft grotendeels betrekking op functionele veranderingen en aanpassingen van de voorschriften. Er zijn geen ontwikkellocaties opgenomen. Daarom zal aan de raad bij het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan te zijner tijd voorgesteld worden om krachtens artikel 6.12 lid 2 Wro te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan Leiden Noord 1e herziening.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorliggende herziening Leiden Noord heeft ten doel het vigerend bestemmingsplan Leiden Noord op een aantal punten te repareren. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen voorgesteld. De herziening is daarom als ontwerp in procedure gebracht voor 1 januari 2010. Op grond van art. 3.8 Wro en artikel 3.4. van de AWB heeft het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn zienswijzen binnengekomen, deze zijn samengevat in het zienswijzenrapport.

Het ontwerp bestemmingsplan is destijds op basis van artikel 3.1.1. van de Bro voor vooroverleg verstuurd naar de provincie, VROM en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Naar aanleiding van zienswijzen is er een wijziging voorgesteld in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Belanghebbenden die eerder een zienswijze op dit plandeel van het vigerende bestemmingsplan Leiden Noord hebben ingediend zijn hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. Zij hebben de gelegenheid gekregen om hun reactie te geven op deze voorgenomen wijziging. Een samenvatting hiervan is als bijlage in het zienswijzenrapport opgenomen en meegenomen in de afweging voor het al dan niet opnemen van de wijziging in het bestemmingsplan.

Het gewijzigde bestemmingsplan ligt na vaststelling opnieuw zes weken ter inzage. Tegen de gewijzigde plandelen kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Bestemmingsplan	Wijzigingsplan Geurcontour RWZI
Onderdeel	Toelichting

Gemeenteraad	4 maart 2014
Gedeputeerde Staten	n.v.t.
Raad van State	n.v.t.

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 .

Geurcontour RWZI

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader	7
3.1 Inleiding	7
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	9
4.1 Inleiding	9
4.2 Milieu	9
4.3 Verkeer en vervoer	16
4.4 Wonen	16
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	19
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	21
6.1 Economische uitvoerbaarheid	21
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
Bijlagen	22
Bijlage 1 Plankaart	22
Bijlage 2 Milieuonderzoeken d.d. 5 december 2013	24

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan Leiden Noord (2006) heeft een 'hoekje' aan de Gabriel Metzstraat van het bouwblok 2 van de woningbouwontwikkeling Groenoord de bestemming Gemengde doeleinden. Vanwege de geurcontour van de nabijgelegen rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) zijn woningen hier niet toegestaan.

De afgelopen jaren is gebleken dat het niet goed mogelijk is om de bebouwing in te vullen met een gemengde functie. Daarom heeft Ymere de gemeente verzocht gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Leiden Noord om de geurcontour te wijzigen en hiermee tevens woningbouw op de locatie mogelijk te maken.

Het wijzigen van de geurcontour is alleen toegestaan als dat 'ten gevolge van technologische of daarmee naar de aard en uitwerking gelijk te stellen ontwikkelingen mogelijk en verantwoord is', mits - onder andere - de technisch noodzakelijke voorziening aan de bron is aangebracht, dan wel anderszins is aangetoond dat de geurhinder gereduceerd is.

Op basis van het nieuwe rekenmodel voor geur, waarmee per 1 januari 2013 gerekend dient te worden, zijn de geurcontouren van de RWZI opnieuw berekend. Hieruit blijkt dat de geurcontour kleiner is en niet meer over het bouwblok aan de Gabriel Metzstraat ligt. Hierbij is uitgegaan van de vergunde activiteiten van de RWZI. De verklaring voor het verschil met de contour uit 2006 is de in de loop van de tijd doorgevoerde verfijning van de rekenmethodiek.

In dit wijzigingsplan is de geurcontour gewijzigd op basis van de nieuwe berekeningsresultaten.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bevat de gronden gelegen tussen de oude en de nieuwe geurcontour. Onderstaand een weergave hiervan:



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt op dit moment het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Vastgesteld
Leiden Noord	25 september 2007
1e herziening Leiden Noord	10 maart 2011

In het bestemmingsplan Leiden Noord is de geurcontour van de RWZI weergegeven op de plankaart. Deze contour loopt over het gedeelte aan de Gabriel Metzstraat met de bestemming Gemengde doeleinden.

De op de kaart voor Gemengde doeleinden 'GD' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, recreatieve inrichtingen, bedrijven, kantoren en dienstverlening, fietsenstallingen, tuinen, erven, gebouwde parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte, nutsvoorzieningen, leidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Indien en voorzover de gronden zijn gelegen binnen de op de kaart aangegeven geurcontour, zijn woondoeleinden niet toegestaan. Verder zijn er geen voorschriften verbonden aan de geurcontour.

Het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid om de geurcontour te wijzigen. Daarvan wordt met dit wijzigingsplan gebruik gemaakt.

Planvorm:

De geurcontour betreft een verklaring op de plankaart. Deze is aangepast aan de nieuwe berekende geurcontour. Hierdoor valt de hoek van het bouwblok met de bestemming Gemengde doeleinden niet meer binnen de geurcontour. Daarmee zijn woondoeleinden ter plaatse toegestaan.

Planproces:

Ter voorbereiding van dit wijzigingsplan heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar, gemeente en omgevingsdienst. Tevens is de aanpassing van de geurcontour afgestemd met de beheerder van de RWZI.

Het ontwerp wijzigingsplan wordt op grond van artikel 3.6 Wro ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen hun zienswijze indienen. Deze zienswijzen worden samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Aanvullend wordt op grond van artikel 29 van het bestemmingsplan Leiden Noord (procedure wijziging en uitwerking) de indiener van de zienswijze in de gelegenheid gesteld om de zienswijze mondeling toe te lichten voor de raadscommissie. De raadscommissie brengt advies uit aan het college van burgemeester en wethouders. Vervolgens besluit het college van burgemeester en wethouders over de vaststelling van het wijzigingsplan.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van vrijdag 27 december 2013 tot en met vrijdag 7 februari 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens die termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

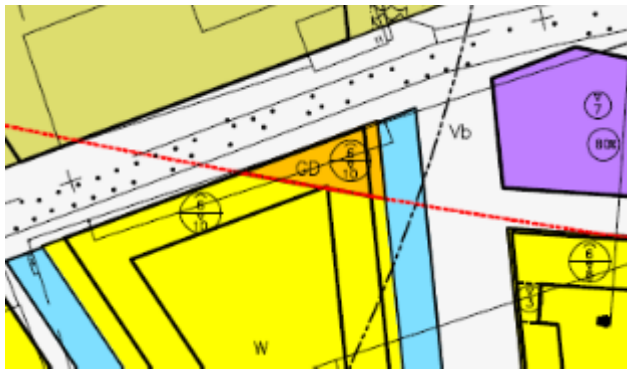
Omdat ook ambtelijk geen aanleiding is om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen, wordt het wijzigingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het bestemmingsplan

Bestaande situatie

De geurcontour van de RWZI, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Leiden Noord loopt over een hoekje van de bebouwing aan de Gabriel Metzstraat. De bebouwing is reeds gerealiseerd. Het bouwblok heeft grotendeels de bestemming Wonen. Daar waar de geurcontour over het bouwblok loopt geldt de bestemming Gemengde Doeleinden.

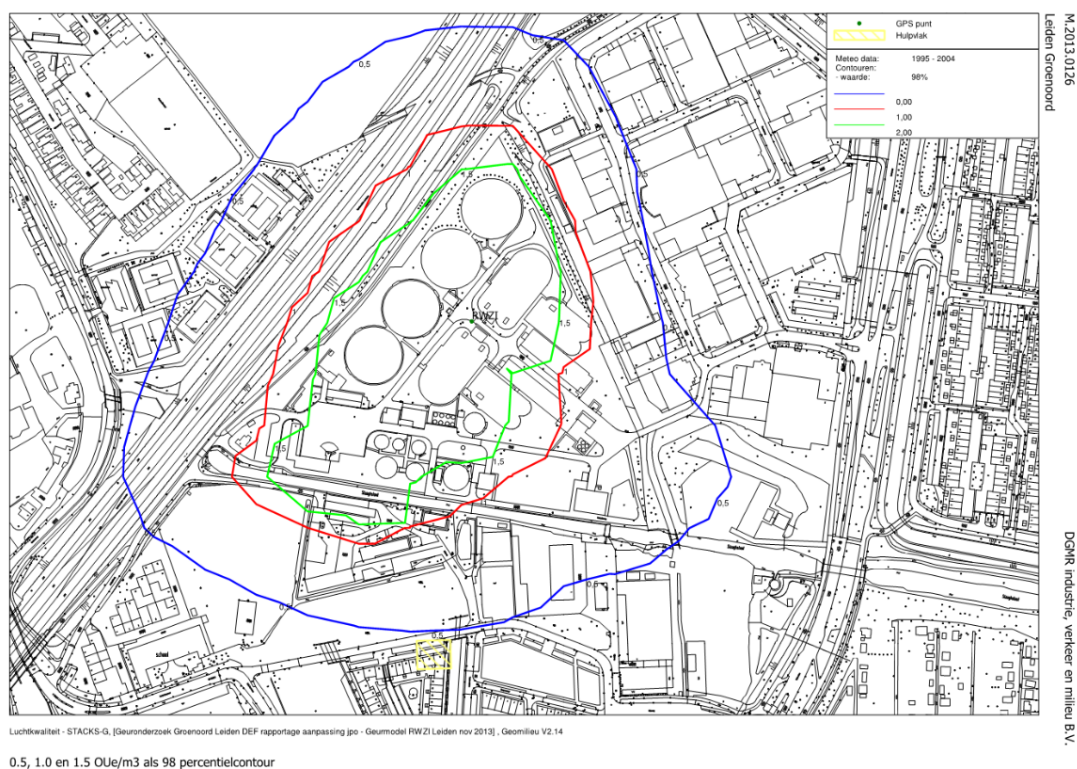
De op de kaart voor Gemengde doeleinden 'GD' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, recreatieve inrichtingen, bedrijven, kantoren en dienstverlening, fietsenstallingen, tuinen, erven, gebouwde parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte, nutsvoorzieningen, leidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Indien en voorzover de gronden zijn gelegen binnen de op de kaart aangegeven geurcontour, zijn woondoeleinden niet toegestaan.



Figuur 2: Uitsnede plankkaart bestemmingsplan Leiden Noord

Nieuwe situatie

Op basis van de berekening van de geuremissiecontour met het nieuwe rekenmodel is gebleken dat de contour kleiner is dan de contour uit het bestemmingsplan Leiden Noord uit 2007. Een nadere toelichting op het geuronderzoek is opgenomen in paragraaf 4.2.3.



Figuur 3: Berekende geurcontour (blauwe lijn is 0,5 OUE/m³)

Met dit wijzigingsplan wordt de geurcontour aangepast aan de actuele situatie. Hierbij is rekening gehouden met de maatregelen (lavafilter) die RWZI heeft genomen en de toekomstige wensen voor capaciteitsuitbreiding. Ten opzichte van de contour in het bestemmingsplan Leiden Noord ontstaat er een kleinere geurcontour. Hierdoor zijn tevens woondoeleinden toegestaan op de hoek met bestemming GD.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

De wijziging van de geurcontour heeft geen raakvlakken met ruimtelijk beleid op Europees, nationaal en provinciaal niveau, omdat de schaal van het project te klein is om op de betrokken belangen van invloed te zijn. In de onderstaande beleidsafwegingen zijn deze beleidskaders daarom niet meegenomen. Derhalve zullen deze beleidsstukken niet worden genoemd in dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een overzicht van de relevante onderzoeksaspecten voor het wijzigingsplan. De aspecten bodem, water, ecologie, cultuurhistorie en archeologie, molenbiotoop en kabels en leidingen zijn niet aan de orde, aangezien het een wijziging van de geurcontour betreft, waardoor de woonfunctie binnen de bestaande bebouwing mogelijk gemaakt wordt. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid levert de wijziging geen andere conclusies dan vermeld in het bestemmingsplan Leiden Noord.

Aangezien door het wijzigen van de geurcontour woondoeleinden mogelijk worden op de hoek aan de Gabriel Metzstraat, is naast het geuraspect, tevens onderzocht of er belemmeringen zijn voor de woonfunctie.

4.2 Milieu

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven.

Naam	adres	SBI code 2008	Milieu categorie	minimaal gewenst afstand
Geenjaar Autobedrijf B.V.	Hallenweg 2	451, 452 454	2	10 m
Huurmaat	Hallenweg 3	466 2	3.1	30 m
Schadenet Leiden	Hallenweg 6	45204 C	3.1	30 m
AWZI Noord (Slaaghsloot)	Stadspolderweg 8	3700 A2	4.2	200 m
Riool.nl	Hallenweg 7	381 A	3.2	50 m

In de ruimtelijke ordening wordt het principe van milieuzonering gehanteerd. Dat betekent dat op basis van richtafstanden om functies ruimtelijk van elkaar worden gescheiden. Dit om enerzijds een zo goed mogelijk leefomgevingskwaliteit en anderzijds ruimte voor economische ontwikkelingen te creëren. Bij de ruimtelijke toets wordt de publicatie van VNG "Bedrijven en milieuzonering" gebruikt. Daarin worden de richtafstanden genoemd en omgevingstypen gedefinieerd. Deze afstanden zijn vooral van toepassing op nieuwe ontwikkelingen en zijn minder van belang bij bestaande situaties.

In het kader van beoordeling van de geluidsbijdrage van de (individuele) bedrijven gelegen in de omgeving van de te realiseren woningen is gebruikgemaakt van de systematiek gebaseerd op

de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

In het onderzoek van DGMR d.d. 5 december 2013 (bijlage 2) zijn de contouren op basis van de standaard afstanden onderzocht, uitgaande van het omgevingstype gemengd gebied. Op basis van richtafstanden kan geconcludeerd worden dat individuele bedrijven geen belemmering vormen voor de realisatie van de woningen. Alleen de contouren gebaseerd op de richtafstand van RWZI liggen over het plangebied.

De contouren van Riool.nl liggen net buiten het plangebied. Riool.nl net als RWZI ligt op het gezoneerde industrieterrein, waardoor de beoordeling op basis van richtafstanden wordt vervangen door de beoordeling op basis van cumulatieve geluidsbelasting vanwege het gehele industrieterrein (zie paragraaf 4.6). Voor het geuraspect verwijzen wij naar paragraaf 4.2.

Gelet op bovenstaande uiteenzetting vormen de aanwezige bedrijven geen belemmering voor de woonfunctie op het hoekje aan de Gabriel Metzstraat.

4.2.2 Geluid

4.2.2.1 Wegverkeerslawaaai

Beleidskader

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting vanwege een weg bij geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. De Wet geluidhinder heeft betrekking op wegen met een zone (met uitzondering van wegen met 30 km/uur regime).

De hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) voor de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer voor nieuwe woningen bedraagt 48 dB. In bepaalde gevallen kunnen door het bevoegd gezag hogere waarden vastgesteld worden. De maximaal toegestane hogere waarde bedraagt 63 dB voor binnenstedelijke situaties.

Onderzoeksresultaten

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de volgende wegen:

- " Gabriel Metzstraat;
- " Hallenweg;
- " Gooimeerlaan.

De Gabriel Metzstraat en de Hallenweg hebben conform de Wet geluidhinder geen formele geluidszone en het is niet noodzakelijk om langs deze wegen aan de streefwaarde of de maximale ontheffingswaarde te voldoen. Om een goede ruimtelijke afweging te kunnen maken moet de akoestische situatie echter wel beoordeeld worden, waarbij de relatie gelegd wordt met de streefwaarde van 48 dB.

In het kader van de voorbereiding van de ontwikkeling van het gebied van Groenordhallen is de bijdrage van 30 km/uur-wegen in het plangebied onderzocht. In het akoestisch onderzoek van het bureau DGMR (bijlage 2) is de bijdrage van de Hallenweg en Gabriel Metzstraat berekend. Aangezien er geen sprake is van ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor verkeersintensiteiten kan aangenomen dat de uitkomsten van het onderzoek overheen komen met de huidige situatie.

Uit de berekeningen volgt dat de geluidsbelasting langs de Hallenweg/Gabriel Metzstraat maximaal 54 dB bedraagt op de woningen in het plangebied. Deze geluidsbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen is op deze locatie acceptabel.

Het plangebied ligt buiten de geluidzone van de Gooimeerlaan (zone bedraagt 200 m). In het

kader van de Wet geluidhinder bestaat geen verplichting om de akoestische bijdrage van de Gooimeerlaan te onderzoeken. In het kader van goede ruimtelijke ordening is echter indicatief naar de mogelijke geluidsbelasting vanwege wegverkeer binnen het plangebied. In het verleden is de bijdrage van wegverkeer rondom het plangebied Groenordhallen beoordeeld in het kader van voorbereiding van realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen in het gebied van de Groenordhallen en Van Voorthuysen Driehoek (Van Voorthuysen Driehoek te Leiden, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, notitie B.2008.0893.10.N001 Onderbouwing hogere grenswaarden nieuwbouw Groenord en rapport.2.R001 Groenord, fase 2, Leiden) en in het kader van voorbereiding van het bestemmingsplan Leiden Noord.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan geconstateerd worden dat er sprake is van overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB op de eerste lijnsbebouwing. De overschrijding wordt veroorzaakt door het verkeer op de Gooimeerlaan. De geluidsbelasting blijft echter lager dan 55 dB. Door de afscherpende werking van de eerste lijnsbebouwing is geluidsbelasting op de tweede lijnsbebouwing lager van de voorkeursgrenswaarde.

Aangezien het plangebied op grotere afstand ligt van de Gooimeerlaan dan de genoemde ontwikkelingen en er sprake is van een afscherpende werking van de aanwezige bebouwing kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Gooimeerlaan geen invloed kan hebben op de realisatie van de woningen. De geluidsbelasting binnen het plangebied zal onder de voorkeursgrenswaarde zijn.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering.

4.2.2.2 Railverkeerslawaai

Beleidskader

In hoofdstuk VII "Zones langs spoorwegen" Wgh en in hoofdstuk 4 Bgh is de zonering van spoorwegen (en ook van tram en metro) en het daarbij behorende normenstelsel geregeld. Bij spoorweglawaai is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. In de Regeling Zonekaart spoorwegen is per spoortraject de zonebreedte vastgesteld. Deze zonebreedte varieert van 100 tot maximaal 1300 meter. Binnen deze zone is de Wgh van toepassing.

Wanneer een nieuwe geluidsgevoelige bestemming in de zone van een spoorweg via een ruimtelijk besluit (zoals bestemmingsplan) mogelijk wordt gemaakt geldt (via art. 107 Wgh) hoofdstuk vier van het Besluit geluidhinder. Bij deze besluiten moeten voor geluidsgevoelige bestemmingen de hoogst toelaatbare geluidsbelasting in acht worden genomen.

Het beschermingsniveau voor nieuw te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen in de zone van een spoorweg is vastgelegd in art. 4.9 Bgh (voorkeursgrenswaarde) en artikelen 4.10 t/m 4.12 (hoogst toelaatbare geluidsbelasting).

Onderzoeksresultaten

Het plangebied ligt in de zone van het spoor. De breedte van de zone wordt bepaald op grond van de vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP's). Op de hoogte van het plangebied zijn de vastgestelde waarden van GPP's hoger dan 60 dB. Dat betekent een zone met de breedte van 300 meter.

De geluidsbelasting van het railverkeer is in het verleden indicatief berekend (Onderzoek van 9 januari 2007, kenmerk DGWM/2006/17171A). De indicatieve berekening gaat uit van de railverkeerintensiteiten volgens de prognose uit 2002 voor de toekomstige situatie 2010/2015.

Voor nagenoeg alle toekomstige woonbebouwing is op grond van de indicatieve berekeningen bepaald dat de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) niet zal worden overschreden. In de afgelopen jaren zijn er geen wijzigingen aan het spoor geweest die tot veranderingen in geluidsbelasting kunnen leiden.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect railverkeerslawaai geen belemmering voor de

woonfunctie aan de Gabriel Metzstraat.

4.2.2.3 Industrielawaai

Beleidskader

Indien op een bedrijventerrein bedrijven gevestigd zijn of zich mogen vestigen zoals bedoeld in onderdeel D van Bijlage I Bor, wordt in het kader van de Wet geluidhinder gesproken van een "industrieterrein". Industrieterreinen hebben een geluidszone. Een geluidszone is een gebied rond een industrieterrein waarbuiten de gecumuleerde geluidsbelasting van alle daarop gevestigde bedrijven niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). Woningen (evenals overigens andere geluidsgevoelige bestemmingen) die binnen de zone liggen, kunnen een geluidsbelasting hebben die hoger is dan 50 dB(A).

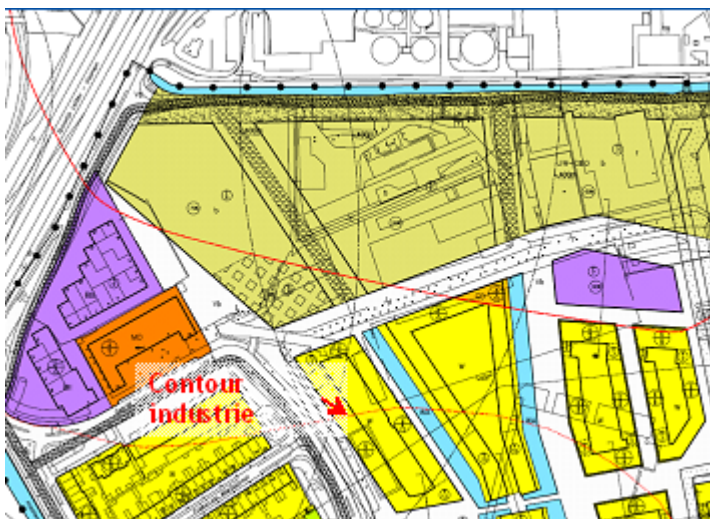
Nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen worden bij voorkeur niet binnen een geluidszone geprojecteerd. Wil men toch bouwen binnen deze zone, dan moet de initiatiefnemer onderzoek doen naar de geluidsbelasting. Blijkt hieruit dat het geluidsniveau hoger is dan 50 dB(A), dan moeten extra maatregelen ervoor zorgen dat het geluidsniveau binnen niet meer bedraagt dan 35 dB(A). Voor zulke woningen moeten hogere waarden (HGW's) worden vastgesteld.

Op basis van de artikelen 45 Wgh en 110a Wgh kan de gemeente (B&W) voor de woningen die binnen de zonegrens liggen, hogere waarden verlenen. De geluidsbelasting op de gevel van deze woningen (door het industrieterrein) mag meer bedragen dan 50 dB(A). Het maximum voor reeds aanwezige of in aanbouw zijnde woningen is 60 dB(A) en voor geprojecteerde woningen bedraagt de maximale waarde 55 dB(A).

Onderzoeksresultaten

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van het industrieterrein Hallen/Merenwijk. Het gezoneerde industrieterrein is gelegen ten noorden van de locatie waar de functiewijzing is beoogd.

Het industrieterrein is gezoneerd in de zin van de Wet geluidhinder op basis van een zonebesluit van 15 januari 1992 (kenmerk 92.00272). In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Leiden Noord zijn de geluidscontouren industrie in beeld gebracht.



Figuur 5: Contouren industrie Bestemmingsplan Leiden Noord

Op 30 juni 2006 zijn door de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hogere waarden van 55 dB(A) verleend voor 60 nieuw te bouwen woningen in de zone van het industrieterrein. Deze hogere waarden gelden tevens voor de locatie aan de Gabriel Metzstraat.

Conclusie

Gelet op bovenstaande vormt het geluid vanwege het gezoneerde industrieterrein geen belemmering voor de realisatie van de woonfunctie binnen het plangebied aan de Gabriel Metzstraat.

4.2.3 Geurhinder

Beleidskader

Het huidige geurbeleid is vastgelegd in een brief van 30 juni 1995 aan de besturen van gemeenten en provincies (VROM, 1995b) en in het aangepaste document Nederlandse emissie Richtlijnen (NeR) lucht (NeR, 1996). Daarin zijn voor bedrijven regelingen en uitvoeringsmaatregelen opgenomen om geurhinder te beperken of te verminderen. Bij het verlenen van een milieuvergunning op grond van de Wet milieubeheer wordt door de gemeente of provincie gebruik gemaakt van de nationale beleidsnota's en NeR. Het beleid zegt dat (nieuwe) hinder zoveel mogelijk dient te worden voorkomen en dat ernstige hinder moet worden weggenomen.

Op 1 januari 2008 is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, ofwel het Activiteitenbesluit in werking getreden. Met de wijziging van het Activiteitenbesluit per 1 januari 2011 is een wijziging van het Activiteitenbesluit in werking getreden. Met deze 2^e tranche van het Activiteitenbesluit komt een groot deel van het zuiveringsproces van de communale RWZI's onder het Activiteitenbesluit te vallen.

De normen voor geur zijn opgenomen in artikel 3.5b van het Activiteitenbesluit. De geurbelasting als gevolg van een zuiveringstechnisch werk kan ter plaatse van geurgevoelige objecten niet meer dan 0.5 OUE/m³ als 98 percentielcontour zijn. Indien het gaat om geurgevoelige objecten gelegen op een gezoneerd industrieterrein, een bedrijventerrein danwel buiten de bebouwde kom, kan de geurbelasting niet meer zijn dan 1 odour unit per kubieke meter lucht als 98-percentiel.

Voorlopig blijven op basis van het overgangsrecht de vergunningvoorschriften van de RWZI in het algemeen 3 jaar gelden als maatwerkvoorschrift. Dat betekent dat op 1 januari 2014 alle RWZI's aan de standaard voorschriften van het Activiteitenbesluit moeten voldoen. Dat betreft milieuaspecten zoals geluid, lucht of geur. Voor geur is er nog een andere wijziging van sectorale wetgeving van belang, namelijk een nieuwe rekenmethode voor de beoordeling van geurhinder.

Nieuwe rekenmethode

In december 2012 zijn de geurparagrafen 2.9 en 3.6 uit de Nederlandse Emissie Richtlijn (NeR) aangepast. De NeR verwijst vervolgens naar de NTA (Nederlands Technische Afspraak) 9065 'meten en rekenen geur' die door het NEN is opgesteld. Het doel van de NTA is een standaardwerkwijze beschrijven voor het doen van een geuronderzoek. Zowel een kwalitatieve als kwantitatieve beschrijving van bestaande of toekomstige situaties door onderzoek aan één of meer van de (geur) relevante aspecten worden dan toegepast.

Om de geurbelasting op leefniveau te kwantificeren moet bijvoorbeeld worden gerekend met het NNM (Nieuw Nationaal Model) wat een andere manier van rekenen betekent. In het Nieuw Nationaal Model (NNM) kan de verspreiding van emissies in de lucht worden berekend. In veel gevallen resulteert dit in andere geurcontouren dan vermeld in een eerder verleende vergunning.

Onderzoekresultaten

RWZI

Voor RWZI in Leiden is in 2006 een milieuvergunning verleend. Uit overleg met de RWZI is gebleken dat er na de vergunningverlening een lavafilter is gerealiseerd. Verder hebben er geen wijzigingen plaats gevonden met betrekking tot de inrichting en/of de vergunning.

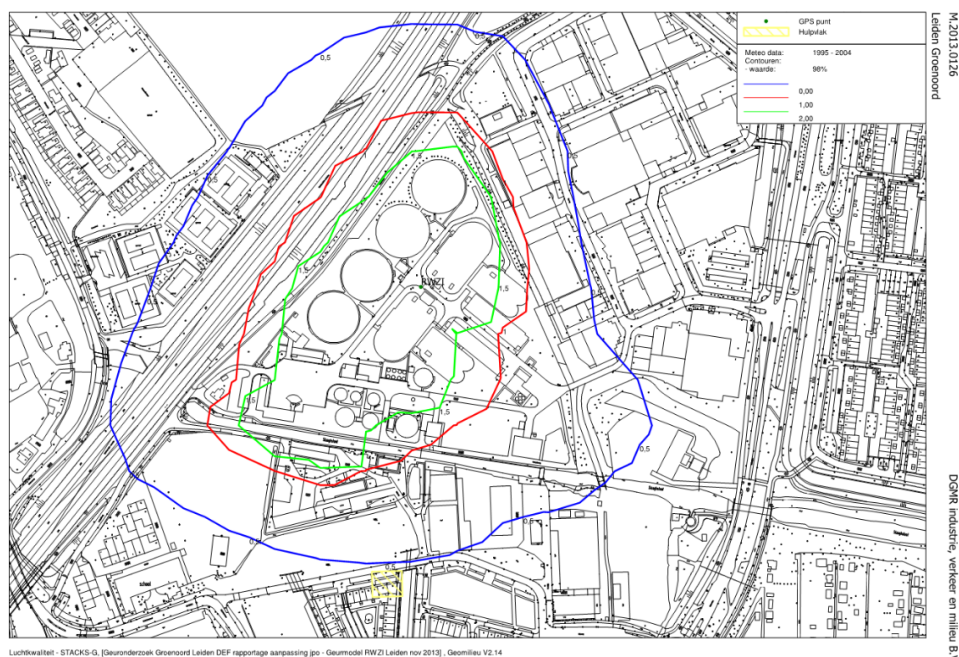
De geurcontour van de RWZI is op basis van de verleende milieuvergunning uit 2006 opgenomen in het bestemmingsplan Leiden-Noord.

Uitgaande van de representatieve bedrijfssituatie, vergunde situatie met gerealiseerde maatregel (lavafilter) is de geurhinder van RWZI in de huidige situatie onderzocht. Tevens is een berekening gemaakt van de geurcontour, waarbij rekening is gehouden met de plannen om de capaciteit van de RWZI te verhogen. De berekeningen zijn uitgevoerd conform de door de wet voorgeschreven rekenmethodiek.

In figuur 4 worden de 98 percentiel contouren weergegeven van de toekomstige situatie (vergunde situatie + lavafilter + capaciteitsuitbreiding), berekend in Stacks, op basis van de in 2013 geldende voorschriften voor het berekenen van geurbelasting van bedrijven. De ligging van de puntbronnen zijn overgenomen uit het geurrapport van Witteveen en Bos dat ten grondslag heeft gelegen aan de vergunning.

In figuur 4 worden de 98 percentiel contouren weergegeven van de huidige, vergunde situatie, berekend in Stacks, op basis van de in 2013 geldende voorschriften voor het berekenen van geurbelasting van bedrijven. De ligging van de puntbronnen zijn overgenomen uit het geurrapport van Witteveen en Bos .

De geuremissiecontouren betreffen de 0,5 O_{Ue}/m³-contour en de 1,0 O_{Ue}/m³-contour en 1.5 O_{Ue}/m³-contour.



Figuur 4: Blauw 0.5 O_{Ue}/m³, rood 1,0 O_{Ue}/m³ en groen 1,5 O_{Ue}/m³-contouren

Aan de grens van het plangebied is de geurcontour naar noorden geschoven ten opzichte van de geurcontour uit het bestemmingsplan Leiden Noord. De verklaring voor dit verschil zijn de gerealiseerde lavafilter en de in de loop van de tijd doorgevoerde verfijning van de rekenmethodiek. De meteorologische correctietermen zijn in de huidige versie van het model anders gedefinieerd dan in de destijds geldende versie.

Riool.nl

Op basis van de oprichtingsvergunning van Riool.nl (Barthen) kan geconcludeerd worden dat er een gerede kans bestaat op geuroverlast door rioolslib en afvalvet. De naastgelegen

rioolwaterzuiveringsinstallatie verspreidt een vergelijkbare geur en is maatgevend voor mogelijke geuroverlast in de omgeving.

In de vergunning voor Barthen heeft de gemeente aangegeven welke maatregelen genomen moeten worden om de overlast te beperken. Indien hiertoe aanleiding is moeten op basis van de vergunning doeltreffende maatregelen worden getroffen. De deuren en ramen van de op- en overslaghal van afvalvetten moeten gesloten zijn.

Conclusie

De onderzoekslocatie (geel aangegeven in de figuur) ligt buiten de 0,5 O_{Ue}/m³-contour van de RWZI. Het aspect geur ten gevolge van de RWZI vormt geen belemmering voor de woonfunctie. De vergunning van Riol.nl bevat voorschriften om overlast te voorkomen. Daarmee vormt het geuraspect van dit bedrijf eveneens geen belemmering.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 van hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk zijn onder andere de kaders vastgelegd voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, voor projectsaldering, voor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit en voor het toetsen aan grenswaarden. Het luchtkwaliteitonderzoek dient als basis voor het gebruik van één van deze wettelijke onderdelen (indien het programma overeenkomt met hetgeen is aangegeven in het NSL is geen onderzoek noodzakelijk). Indien het programma wel afwijkt zal dit nader bekeken moeten worden. Het luchtkwaliteitonderzoek moet uitgevoerd zijn voor de vaststelling van een bestemmingsplan.

In het Besluit Niet In Betekenende Mate en de daarop gebaseerde Regeling Niet In Betekenende Mate (luchtkwaliteitseisen) is geregeld welke projecten niet meer getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Projecten, die maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀) bijdragen aan de lokale luchtkwaliteit vallen onder de definitie van NIBM en hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Onderzoeksresultaten

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het project ligt echter in de invloedssfeer van wegen. In het kader van de realisatie van het woningbouwproject in het gebied van Groenordhallen is gekeken naar de bijdrage van de aanwezige bronnen aan de luchtkwaliteit (DGMR B.2008.0893.25.N002 Onderzoek luchtkwaliteit van mei 2012).

Het te realiseren plan is geprojecteerd binnen de invloedssfeer van de Gooimeerlaan. De luchtkwaliteit nabij deze weg is bepaald en getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Uit de berekeningen volgt dat de jaargemiddelde concentratie NO₂ maximaal 31,1 µg/m³ bedraagt langs de Gooimeerlaan. De jaargemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt langs de Gooimeerlaan maximaal 25,6 µg/m³.

Op basis van de Atlas leefomgeving kan geconstateerd worden dat de concentratie NO₂ langs de Hallenweg 27,0 µg/m³ en de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ 26,2 µg/m³ bedraagt.

De concentraties voldoen hiermee aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Bovenstaande houdt in dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het

plan.

Er kan aangenomen worden dat voor realisatie van de nieuwe woningen aan de Gabriel Metzstraat dezelfde conclusies gelden. Dit omdat het plangebied gelegen is in de directe omgeving van de Groenordhallen en geen sprake is van andere voor het project specifieke bronnen van luchtverontreiniging.

Ten noorden en ten oosten van het plangebied is er sprake van gebieden bestemd voor bedrijven. Voor deze bestemmingen geldt dat de eventuele invloed van de bedrijven op luchtkwaliteit in het kader van vergunningverlening getoetst moet worden. In de huidige situatie zijn er geen bedrijven aanwezig die invloed hebben op luchtkwaliteit binnen het plangebied.

Gelet op bovenstaande uiteenzetting vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de woonfunctie aan de Gabriel Metzstraat.

4.3 Verkeer en vervoer

Het totaal aantal m²'s programma neemt niet toe. Naast de toegestane gemengde functies wordt nu tevens wonen mogelijk binnen de bestaande bebouwing. De verkeersaantrekkende werking van de circa 5 woningen die hierdoor gerealiseerd kunnen worden is zeer beperkt en kan goed afgewikkeld worden over de aanwezige infrastructuur. Ten opzichte van de nu reeds mogelijke functies zal er geen sprake zijn van een significante wijziging in de verkeersaantrekkende werking.

4.4 Wonen

Beleidskader

Beleidsvisie Wonen Leidse Regio 2002

De Beleidsvisie Wonen Leidse regio (2002) geeft een beeld van de trends en een kwantitatieve analyse van de Leidse woningmarkt. Enkele genoemde trends zijn: regionalisering van de woningmarkt, stijgende ruimtebehoefte, verschuiving van een aanbod naar een vraagmarkt, vergrijzing, gewenste aandacht voor duurzaamheid en een grotere keuzevrijheid van woonconsumenten.

De kwantitatieve analyse leert dat er ultimo 2001 bijna 88.700 woningen waren in de Leidse regio, waarvan bijna 58% (51.280) in Leiden (bron: WBO 2002). In de beleidsvisie is geraamd dat de voorraad in de regio in de periode 2000-2010 met 12.000 woningen zou moeten groeien om in de behoefte te voorzien.

In de periode 2000-2003 zijn circa 2.200 woningen gerealiseerd. De actualisering Vinexbouwscenario van 2004 laat zien dat in dit jaar ruim 1.100 woningen zijn geprogrammeerd (inclusief Voorhout), waarvan 89 in Leiden. In de periode 2005-2010 zal dus nog veel moeten worden gebouwd om het geraamde tekort terug te brengen. Het merendeel (62%) van de uitbreiding zal door verdichting worden gerealiseerd. In 2004 is dat aandeel nog 29%. Verder blijkt dat Leiden relatief veel sociale huurwoningen (45% tegen 37% in de totale regio) en weinig koopwoningen (43% tegen 52%) heeft.

In de woonvisie zijn afspraken gemaakt om die verhouding meer in evenwicht te brengen.

De visie concludeert dat een flink deel van de woningen binnenstedelijk gerealiseerd moet worden, bijvoorbeeld door middel van herstructurering en verdichting. De visie concludeert tevens dat de verhouding tussen vraag en aanbod van de woningmarkt uit balans is. Transformatie van bestaande wijken en nieuwbouw moeten deze discrepantie verhelpen.

Nota Wonen 2020 'Leiden kijkt vooruit en pakt door'

Op 14 februari 2013 heeft de gemeenteraad de nota Wonen 2020 'Leiden kijkt vooruit en pakt door' vastgesteld. Deze nota vormt een beleidskader voor de keuzes in het woonbeleid.

De Stadsvisie Leiden, Stad van Ontdekkingen, de Sociaal Maatschappelijke Structuurvisie 2025 "Leven in Leiden" en de ruimtelijke Structuurvisie Leiden 2025 vormen het kader voor deze nota Wonen. Deze nota Wonen vormt op haar beurt weer het kader voor nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties en voor de plannen voor renovatie en nieuwbouw.

Verbetering van de balans tussen vraag en aanbod, investeren in de kwaliteit van woning en woonomgeving en voldoende woningen voor hen die niet op de particuliere markt terecht kunnen: de lage en de middeninkomens. Dit zijn de drie hoofdopgaven die Leiden zich in de nieuwe nota Wonen stelt. Leiden is een aantrekkelijke woonstad met haar monumentale binnenstad, gevarieerde bevolking en goede voorzieningen. Om die aantrekkelijke stad te blijven moeten we doorgaan met investeren: afmaken van de bestaande woningprojecten en kijken naar nieuwe kansen. Vooruitzien en doorpakken is daarom het motto van deze nota, ook in tijden van crisis en bezuiniging. Dat is niet gemakkelijk en daarom staat samenwerking in deze nota centraal: samenwerking tussen en met woningcorporaties, beleggers, ontwikkelaars, huurders en zorgaanbieder om ook in zwaardere tijden te zorgen voor verbetering van woning en woonklimaat.

Onderzoeksresultaten

De circa 5 woningen die mogelijk worden door wijziging van de geurcontour leveren een goede bijdrage aan het opvangen van de vraag naar geschikte woonruimte in Leiden. De locatie op de hoek van de Gabriel Metzstraat is een prima locatie voor wonen door de reeds omliggende bestaande woningen in de rest van het woonblok. Dit is dan ook een goed voorbeeld van het vinden van een balans tussen vraag en aanbod.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

Het wijzigingsplan betreft uitsluitend een wijziging van de plankaart (nu verbeelding). De regels bevatten daarom alleen de begripsbepalingen en slotregel die verwijzen naar de naamgeving van het wijzigingsplan.

Aangezien het 'moederplan' Leiden Noord een bestemmingsplan betreft dat voor 1 januari 2010 ter inzage heeft gelegen, is de verbeelding niet objectgericht getekend. Uitsluitend het besluitgebied wordt weergegeven op ruimtelijkeplannen.nl.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief waaraan voor de gemeente geen andere kosten dan het maken van dit wijzigingsplan zijn betrokken. De initiatiefnemer betaald hiervoor leges.

De Grondexploitatiewet is op onderhavig initiatief niet van toepassing. De gemaakte kosten in het kader van het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals deze ruimtelijke onderbouwing, worden verhaald op basis van de gemeentelijke legesverordening. Verder zullen de mogelijke planschadekosten worden verhaald op de aanvrager op basis van een planschadeovereenkomst. Deze overeenkomst is door de gemeente en de aanvrager ondertekend.

De gemeente acht de wijziging economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan wordt op grond van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eventueel ingekomen zienswijzen worden beantwoord. Met inachtneming van de zienswijzen en advies van de raadscommissie, stelt het college van Burgemeesters en wethouders vervolgens het wijzigingsplan vast.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van vrijdag 27 december 2013 tot en met vrijdag 7 februari 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens die termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Omdat ook ambtelijk geen aanleiding is om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen, wordt het wijzigingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vastgesteld.

Bijlagen

Bijlage 1 Plankaart