

Bestemmingsplan	Binnenstad II
Onderdeel	Voorschriften

Gemeenteraad	16 januari 2007
Gedeputeerde Staten	17 juli 2007
Raad van State	13 augustus 2008

Disclaimer

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

Achter de voorschriften treft u het relevante raadsbesluit, en (indien van toepassing) het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten en de uitspraak van Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inhoud van de voorschriften 1

Hoofdstuk I Definities blz. 3

Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Bepaling over het meten	8

Hoofdstuk II Specifieke bepalingen in verband met de beeldkwaliteit van het plangebied 9

Artikel 3	Kappen	9
Artikel 4	Beeldebepalende panden	9
Artikel 5	Afstand bebouwing tot waardevolle bomen	10
Artikel 6	Aanlegvergunning	10
Artikel 7	Algemene bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen	11

Hoofdstuk III Bestemmingsbepalingen 13

Artikel 8	Woondoeleinden	13
Artikel 9	Gemengde doeleinden 1, 2, 3, 4 en 5	16
Artikel 10	Winkeldoeleinden	20
Artikel 11	Maatschappelijke doeleinden	23
Artikel 12	Horecadoeleinden	25
Artikel 13	Nutsdoeleinden	27
Artikel 14	Hortus Botanicus	28
Artikel 15	Tuin	29
Artikel 16	Groenvoorzieningen	31
Artikel 17	Water	32
Artikel 18	Verkeersdoeleinden	33
Artikel 19	Verblijfsgebied	34
Artikel 20	Molen/Molenbiotoop (medebestemming)	35
Artikel 21	Beschermd stadsgezicht (medebestemming)	36
Artikel 22	Terrein van archeologische waarde en terrein met hoge archeologische verwachting (medebestemmingen)	37
Artikel 23	Uit te werken gebied voor woondoeleinden Doelengracht	40
Artikel 24	Uit te werken gebied voor woondoeleinden Hartenbrugkerk	41
Artikel 25	Uit te werken gebied voor woondoeleinden Middelstegracht	42

Hoofdstuk IV Algemene bepalingen 43

Artikel 26	Bestaande maten	43
Artikel 27	Ondergronds bouwen en onderbouwen, dakterrassen	44
Artikel 28	Algemene vrijstellingen	45
Artikel 29	Procedure vrijstellingen en aanlegvergunningen	46
Artikel 30	Wijzigingsbevoegdheden	47
Artikel 31	Procedure uitwerking en wijziging	48
Artikel 32	Overgangsbepalingen	48
Artikel 33	Gebruiksbepalingen	49
Artikel 34	Strafrechtelijke bepaling	49
Artikel 35	Slotbepaling	49

Bijlage:

Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan

het bestemmingsplan Binnenstad II van de gemeente Leiden, vervat in deze voorschriften en de kaart.

2. kaart

de plankaarten deel uitmakend van het bestemmingsplan, bestaande uit 5 kaartbladen, genummerd VIC 0390, VIC 0391, VIC 0392, VIC 0393 en VIC 0394.

3. aanbouw

een als functioneel onderdeel van een hoofdgebouw (woning) aan te merken aangebouwde uitbreiding, die in architectonisch en/of bouwkundig opzicht herkenbaar is als afzonderlijke en ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw.

4. aanvullend archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens de Gemeente Leiden, of door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

5. aan huis gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat door ten minste één van de bewoners in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hiertoe kunnen worden in ieder geval gerekend:

- zakelijke dienstverlening (zoals advocaat, makelaar, administratiekantoor, verzekeringskantoor);
- eerstelijnsgezondheidszorg (zoals huisarts, tandarts, fysiotherapeut, verloskundige);
- kinderopvang;
- persoonlijke dienstverlening (zoals kapper, pedicure).

6. ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

7. archeologisch monument

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

8. archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relikten.

9. archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relikten.

10. bebouwing

een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

11. bebouwingsgrens

een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

12. bebouwingspercentage

een op de kaart of in de voorschriften genoemd percentage, dat de grootte van het deel van het betreffende vlak aangeeft, dat per bouwperceel maximaal mag worden bebouwd.

13. bebouwingsvlak

een op de kaart (mede) door bebouwingsgrenzen omsloten vlak, dat voorzien is van een hoogteaanduiding, waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd.

14. bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

15. beeldbepalend pand

een als zodanig op de kaart als zodanig aangegeven gebouw – niet zijnde een beschermd monument – van belang voor het historisch stadsbeeld binnen het beschermde stadsgezicht.

16. bestaand

- bij bouwwerken: bestaande bouwwerken ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel bouwwerken die nog niet bestaan maar gebouwd mogen worden krachtens een voor dat tijdstip verleende bouwvergunning;
- bij gebruik: bestaand gebruik van bouwwerken of open terreinen ten tijde van het in werking treden van het bestemmingplan.

17. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

18. bouwhistorisch onderzoek

in een schriftelijke rapportage vastgelegd onderzoek naar de bouwgeschiedenis en de bouwhistorische kwaliteit van een (onderdeel van een) pand.

19. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, een onderbouw, kelders en andere ondergronds gelegen ruimten en een zolderverdieping meegerekend.

20. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan.

21. bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

22. bijgebouw

een zelfstandig gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie.

23. consumentenvuurwerk

vuurwerk voor particulier gebruik als bedoeld in het Vuurwerkbesluit (Stb. 2002, 33, laatst gewijzigd Stb. 2004, 133).

24. cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

25. dakterras

een verblijfsruimte in de open lucht op het platte dak van een aanbouw aan een hoofdgebouw met bijbehorende afrastering en vloerconstructie ten dienste van de bewoners van de erop aansluitende woning(en).

26. definitief archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens de gemeente Leiden of door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

27. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstallingen ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitvoering van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, een en ander met inbegrip van een galerie en van reparatie- en andere werkplaatsen behorend bij een detailhandelsbedrijf.

28. dienstverlening

het beroeps- of bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten.

29. dienstwoning

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of bedrijfsterrein, respectievelijk dienstgebouw of -terrein, en bestemd voor (het huishouden van) een huishouden wiens huisvesting daar – gelet op de bestemming van dat bedrijfsgebouw of -terrein, respectievelijk dienstgebouw of -terrein – noodzakelijk is.

30. dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, zonder te openen delen en met een in de artikel 1 van de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 35 dB(A).

31. evenementenplein

openbare ruimte geschikt voor publieke gebeurtenissen, met name op het gebied van kunst, sport en cultuur, het houden van markten en gebruik als kermisterrein.

32. gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

33. gebruiksvloeroppervlak

het totaal van de horizontale (vloer)oppervlaktes van alle in gebruik zijnde of te gebruiken ruimtes van een gebouw.

34. gemeentelijk monument

onroerend monument, dat overeenkomstig de bepalingen in de Monumentenverordening 1999 als beschermd gemeentelijk monument is aangewezen.

35. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

36. horeca

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt; de volgende categorieën horeca-instellingen worden onderscheiden:

- I. horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van kleine eetwaren al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank (thee- en koffiehuizen, lunchrooms, broodjeszaken en ijssalons);

- II. horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend snacks en/of ter plaatse opgewarmde eetwaren, al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank om aldaar te nuttigen (cafetaria's, snackbars, shoarmazaken); voorzover een hiervoor bedoeld bedrijf zich bevindt in de bestemming "Winkeldoelinden" wordt het geacht een winkelondersteunend karakter te hebben;
- III. horeca-inrichtingen voor het zowel bedrijfsmatig verstrekken van zowel ter plaatse bereide maaltijden als alcoholhoudende of -vrije drank al dan niet in combinatie met etenswaren (restaurants, eetcafés, café-restaurants, grand-cafés);
- IV. horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse (cafés, bars, pubs);
- V. horeca-inrichtingen voor het gelegenheid geven tot dansen in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende of -vrije drank en kleine etenswaren (dancings);
- VI. horeca-inrichtingen als genoemd in categorie III, waarbij tevens gelegenheid wordt geboden tot overnachting (hotels);
- VII. horeca-inrichtingen die uitsluitend toegankelijk zijn voor leden van een vereniging (sociëteiten).

37. horeca, winkelondersteunend

horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van kleine eetwaren al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank die qua verschijningsvorm en openingstijden uitsluitend of in hoofdzaak zijn afgestemd op het winkelend publiek; hieronder wordt mede verstaan een horeca-afdeling in een detailhandelsbedrijf zoals een lunchroom of een horeca-afdeling in een museum of ander gebouw voor maatschappelijke doeleinden.

38. kantoor

een ruimte of complex van ruimten, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

39. kap

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een helling elk van ten minste 45° en ten hoogste 75° ten dienste van de afdekking van een gebouw; de dakschilden dienen ten minste 40% van de horizontale projectie van het oppervlak van het dak te bedekken.

40. kelder

een geheel onder het peil gelegen bouwlaag.

41. lightrail

openbaar vervoermiddel, dat zowel gebruik kan maken van spoorwegrails als tramrails.

42. ligplaats

een gedeelte van het openbaar water dat door een woonschip met bijbehorende en eventueel extra voorzieningen mag worden ingenomen.

43. maatschappelijke doeleinden

onderwijsvoorzieningen, (para)medische en verpleegvoorzieningen, bejaardenvoorzieningen, verzorgingstehuizen, kinderdagverblijven, welzijns- en culturele voorzieningen, sociale voorzieningen, overheidsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, voorzieningen van openbaar nut met de daarbijbehorende strikt functiegebonden ondersteunende horeca.

44. onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant boven het peil doch steeds minder dan 1,2 m boven peil is gelegen.

45. Programma van Eisen

een beschrijving van een terrein van archeologische waarde en/of met hoge archeologische verwachting waarin tevens is aangegeven op welke wijze de desbetreffende locatie door en op kosten van de initiatiefnemer wordt onderzocht en hoe wordt omgegaan met eventuele vondsten (opgraven, karteren, behouden in situ).

46. publieksgerichte dienstverlening

op het publiek gerichte dienstverlening met een baliefunctie, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, stomerijen, wasserettes, makelaarskantoren, bankfilialen en internet- en belwinkels.

47. rijksmonument

onroerend monument, dat is ingeschreven in de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers.

48. seksinrichting

een prostitutiebedrijf en/of voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

49. sportieve en recreatieve doeleinden

overdekte voorzieningen voor sportbeoefening, fitness, training en/of vrijetijdsbesteding, niet zijnde een speelautomatenhal of daarmee gelijk te stellen inrichting of bedrijf, al dan niet gecombineerd met onderwijs op dat gebied.

50. stoep

een cultuurhistorisch waardevol gedeelte van een perceel waarop zich een hoofdgebouw bevindt dat gelegen is tussen de voorgevel van dat hoofdgebouw en gronden die voor "Verblijfsgebied" zijn bestemd en die dienen als eigen voorterrein met de daarbijbehorende bebouwing zoals stoeppalen, ingangspartijen en hardstenen plaveisel.

51. terrasboot

boot geschikt voor het inrichten van een terras ten behoeve van een aan de walkant gevestigd horecabedrijf.

52. tuinmeubilair

voorzieningen ten behoeve van particuliere tuinen in de vorm van meubilair, verlichtingsvoorzieningen, parasols, speelhuisjes, zandbakken, schommels, en daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

53. voorgevel

de aan de straatzijde gelegen gevel van een gebouw, die de architectonische verschijning van dat gebouw tot uitdrukking brengt; ingeval van een gebouw op een straathoek is gesitueerd worden de aan de straatzijde grenzende gevels als voorgevel aan gemerkt.

54. woning

een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden.

55. woonschip

elk vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als - of te oordelen naar zijn constructie of inrichting - in hoofdzaak bestemd is tot, een als hoofdverblijf geldend dag- en/of nachtverblijf van een of meer personen.

56. zalenverhuur

een bedrijf dat zich uitsluitend of in overwegende mate richt op het ter beschikking stellen van zaalruimten aan derden voor kortdurend gebruik met de daarbijbehorende faciliteiten zoals verstrekking van functiegebonden consumpties en dranken.

Artikel 2 Bepaling over het meten

1. Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. peil

1. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hoofdtoegang; de hoogte is 20 mm boven de aan de hoofdtoegang aansluitende definitieve verharding;
2. voor de overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

b. bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde vanaf peil tot het hoogste punt.

c. bouwhoogte van een gebouw

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

d. goothoogte van een gebouw

1. indien een gebouw wordt afgedekt met een kap: vanaf het peil tot de hoogst gelegen horizontale snijlijn van het gevelvlak en het hellende dakvlak;
2. indien een gebouw plat wordt afgedekt: vanaf het peil tot de bovenkant van het boeibord van het platte dak.

e. de hoogte van de afrastering rond een dakterras

vanaf de bovenkant van de vloerconstructie van het dakterras tot het hoogste punt van de afrastering.

f. breedte van een gebouw

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

g. diepte van een gebouw

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

h. oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk

buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 m boven peil meegerekend.

i. vloeroppervlakte van een gebouw

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

2. Uitzondering ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bebouwings- en bestemmingsgrenzen worden ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, balkons, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bebouwings- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

3. Anti-dubbeltelbepaling

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

Hoofdstuk II Specifieke bepalingen in verband met de beeldkwaliteit van het plan- gebied ⁹

Artikel 3 Kappen

1. Kap

Indien een bestaand hoofdgebouw is voorzien van een kap, dient een kap te worden gehandhaafd.

2. Nokrichting

De bestaande nokrichting van hoofdgebouwen die met een kap zijn afgedekt, dient te worden gehandhaafd.

3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel en van het bepaalde in artikel 1 lid 39, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden;
- b. kan worden toegestaan dat een hoofdgebouw – niet zijnde een monument of een beeldbepalend pand – in plaats van een kap wordt voorzien van een plat afgedekte, terugliggende extra laag mits deze past in het kapprofiel;
- c. kan worden toegestaan dat een hoofdgebouw – niet zijnde een monument of een beeldbepalend pand – in plaats van een kap wordt voorzien van een met een kap vergelijkbare dakbeëindiging, mits deze aansluit bij de aangrenzende kapvormen.

Artikel 4 Beeldbepalende panden

1. Bebouwingsvoorschriften

Ten aanzien van de op de kaart als zodanig aangeduide beeldbepalende panden geldt, in afwijking van de overige bebouwingsvoorschriften, het volgende:

- a. vergroting en/of verandering van de afmetingen van de bestaande bebouwing is uitsluitend toegestaan indien de vergroting en/of verandering niet zichtbaar is vanaf de openbare weg;
- b. de bestaande goothoogte is de maximaal toelaatbare goothoogte;
- c. de bestaande bouwhoogte is de maximaal toelaatbare bouwhoogte.

2. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 teneinde de bestaande bebouwing te vergroten en/of te veranderen of te vernieuwen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van het beeldbepalende pand zelf – tenzij dit wordt vernieuwd – dan wel van het straatbeeld en de omgeving van dit pand, waarbij in het bijzonder wordt gelet op:

- a. bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
- b. dakvorm, nokrichting en dakhelling;
- c. gevelindeling.

Artikel 5 Afstand bebouwing tot waardevolle bomen

1. Afstandsbepaling

De afstand van bebouwing tot aan het hart van de stam van de als zodanig op de kaart aangeven waardevolle bomen dient ten minste 8 m te bedragen.

2. Uitzondering

Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing als een waardevolle boom na het verlenen van een aanleg- en/of kapvergunning is verwijderd en herplanting op dezelfde plaats als voorwaarde in de desbetreffende vergunning is opgenomen.

Artikel 6 Aanlegvergunning

1. Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de in het plan begrepen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de navolgende werken en/of werkzaamheden (geen bouwwerken zijnde) uit te voeren:

- a. het rooien of vellen van waardevolle bomen zoals op de kaart aangegeven;
- b. het aanbrengen van een gesloten oppervlakteverharding binnen de bestemming "Tuin" binnen een afstand van 8 m of minder uit het hart van de stam van waardevolle bomen;
- c. het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte van meer dan 20 m², paden buiten beschouwing gelaten, binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" en "Hortus Botanicus";
- d. het aanbrengen van asfalt of daarmee gelijk te stellen bestratingsmaterialen op de gronden bestemd voor "Verblijfsgebied";
- e. het verwijderen of veranderen van stoepen, beeldbepalende tuinmuren, hardstenen stoepranden, stoeppalen, waterpompen en daarmee gelijk te stellen historische elementen in of grenzend aan het openbaar gebied.

2. Toelaatbaarheid

De in dit artikel bedoelde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

3. Uitzonderingen op de aanlegvergunningplicht

Geen aanlegvergunning is vereist voor de in dit artikel bedoelde werken die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer of gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

Artikel 7 Algemene bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mede in het belang van het beschermd stadsgezicht, zoals bedoeld in artikel 21, nadere eisen te stellen ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. goot- en/of bouwhoogte

de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen indien dit in verband met de in de omgeving aanwezige bebouwing en het in acht nemen van de waarden van het beschermd stadsgezicht wenselijk dan wel noodzakelijk is, met dien verstande dat:

1. de goot- en/of bouwhoogte in de voorgevelbouwgrens maximaal 1 m verlaagd mag worden;
2. de goot- en/of bouwhoogte van gedeelten van hoofdgebouwen aan de achterzijde met maximaal 3 m mag worden verlaagd indien dit in verband met de bezonning en de bruikbaarheid van aangrenzende gebouwen en/of percelen noodzakelijk is.

b. situering bouwwerken

de situering van bouwwerken indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, de privacy, de bereikbaarheid voor de brandweer en andere hulpdiensten en dergelijke, dan wel indien dit uit een oogpunt van stedenbouwkundige of ruimtelijk-functionele kwaliteit dan wel ter bescherming van de cultuurhistorische waarden wenselijk is.

c. situering en goot- en/of bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen.

de situering en de goot- en/of bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onevenredig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

1. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
2. de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
3. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in de overige voorschriften ten aanzien van het ten hoogste te bebouwen gedeelte van de gronden.

d. goothoogte hoofdgebouwen

de goothoogte van aan elkaar grenzende panden teneinde te waarborgen dat deze ten minste 0,4 m van elkaar zullen verschillen, om te voorkomen dat voor de desbetreffende gevelwand onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

e. goothoogte hoofdgebouwen

de goothoogte van aan elkaar grenzende panden teneinde te waarborgen dat deze niet van elkaar zullen verschillen ingeval het een rij bestaande uniforme panden betreft.

f. diepte van aanbouwen

de diepte van aanbouwen gerekend vanuit de achtergevel, waarbij geëist kan worden dat deze diepte beperkt wordt tot maximaal 5 m in verband met de openheid van een binnenterrein.

g. afmetingen hoofdgebouwen

de afmetingen van hoofdgebouwen indien deze grenzen aan hoofdgebouwen die op de kaart zijn aangegeven als rijks- of gemeentelijk monument, met dien verstande dat de goot- en/of bouwhoogte niet meer dan 20% mag afwijken van de goot- en/of bouwhoogte van de genoemde monumenten, een kap zal worden toegepast en de kapvorm en nokrichting in overeenstemming zullen zijn met de kapvorm en nokrichting van de monumenten.

h. dakterrassen

de plaats van een afrastering rond een dakterras en de oppervlakte of diepte van een dakterras teneinde te waarborgen dat geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, mits daardoor de gebruikswaarde van het betrokken dakterras niet onevenredig wordt geschaad, waarbij de diepte van een dakterras beperkt kan worden tot maximaal 10 m gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.

i. toepassing kappen

- het afdekken van een nieuw hoofdgebouw met een kap of een daarmee vergelijkbare dakbeëindiging indien het te vervangen hoofdgebouw plat was afgedekt en het in verband met de visuele kwaliteit en de cultuurhistorische waarden van de omgeving van het pand wenselijk is dat een vervangend pand met een kap wordt afgedekt.

- het toepassen van één of meer kappen als afdekking van een gebouw, waarbij - in afwijking van het bepaalde in artikel 1 onder 39 - een groter percentage dan 40% van de horizontale projectie van de dakschilden kan worden geëist tot maximaal 100%.

j. parcellering

het in acht nemen van de historische parcellering dan wel een daarmee vergelijkbare indeling van percelen langs openbaar gebied indien sprake is van het vervangen van bebouwing of het splitsen van panden in smallere eenheden, waarbij geëist kan worden dat aangesloten wordt bij de in het desbetreffende gebied voorkomende kavelbreedte.

k. gevelindeling

het in acht nemen van een verticale gevelindeling, indien dit gewenst of noodzakelijk is in verband met het straatbeeld waarbinnen de betreffende bebouwing wordt opgericht of verbouwd.

l. bescherming archeologische waarden

ten aanzien van bouwwerken in gebieden met archeologische waarde en/of hoge archeologische verwachting als bedoeld in artikel 22, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van het bouwplan archeologische overblijfselen in situ bewaard dienen te blijven waarbij het bouwplan dienovereenkomstig aangepast dient te worden.

Artikel 8 Woondoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

a. De op de kaart voor Woondoeleinden "W" aangewezen gronden zijn bestemd voor woon-doeleinden, zoals eengezinswoningen, meergezinswoningen en wooneenheden, met dien verstande dat de gronden met de aanduiding e uitsluitend zijn bestemd voor eengezinshuizen.

b. De gronden zijn – uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven – mede bestemd voor de volgende voorzieningen:

1. gemengde doeleinden in de vorm van detailhandel, ateliers, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en kantoren (aanduiding gd);
 2. gemengde doeleinden in de vorm van detailhandel, ateliers, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en kantoren, alsmede bedrijven (aanduiding gdb);
 3. gemengde doeleinden in de vorm van detailhandel, ateliers, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en kantoren, alsmede horeca (aanduiding gdh);
 4. maatschappelijke doeleinden (aanduiding md);
 5. parkeervoorzieningen (aanduiding p);
 6. sportieve en recreatieve doeleinden (aanduiding sr);
 7. het behoud van een beeldbepalende tuinmuur (aanduiding beeldbepalende tuinmuur);
- met dien verstande dat tevens de bijbehorende gronden buiten het bebouwingsvlak voor de betreffende voorzieningen zijn bestemd.

c. De gronden zijn tevens bestemd voor bij de in lid 1 onder a en b genoemde doeleinden behorende tuinen, erven, stoepen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen.

2. Nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik

a. beroep aan huis

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep. Uitsluitend activiteiten uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

b. gebruik bijgebouwen

Bijgebouwen mogen niet voor commerciële doeleinden of als zelfstandige woning gebruikt worden.

c. niet-woonfuncties op verdiepingen

Gebruik van verdiepingen voor de ingevolge lid 1 onder b bedoelde niet-woonfuncties is niet toegestaan, met dien verstande dat:

1. indien op de kaart na de aanduiding voor de ingevolge lid 1 onder b toelaatbare niet-woonfuncties een stersteken (aanduiding *) voorkomt, tevens de eerste verdieping voor ter plaatse toegestane niet-woonfuncties mag worden gebruikt;
2. indien op de kaart na de aanduiding voor de ingevolge lid 1 onder b toelaatbare niet-woonfuncties twee sterstekens (aanduiding **) voorkomen, alle verdiepingen voor de ter plaatse toegestane niet-woonfuncties mogen worden gebruikt.

d. milieucategorie

Voor de mede voor niet-woonfuncties (anders dan horeca) bestemde gronden geldt dat uitsluitend activiteiten uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

e. horecacategorie

1. Voor de mede voor horeca bestemde gronden geldt dat uitsluitend horeca-activiteiten zijn toegestaan binnen de categorie zoals op de kaart is aangegeven en als bedoeld in artikel 1 lid 36.

2. Indien op de kaart categorie II, III of IV is aangegeven, zijn op de desbetreffende gronden – in afwijking van het bepaalde in lid 2 onder e.1 – tevens horeca-activiteiten toegestaan uit een lagere categorie.

f. stoepen

Voorzover deze gronden zijn gelegen tussen de voorgevelbouwgrens en de bestemming "Verblijfsgebied" en de breedte daarvan niet meer bedraagt dan 1,5 m, zijn zij bestemd voor privé-stoep bij het aangrenzende hoofdgebouw.

g. parkeervoorzieningen

Indien op de kaart achter de aanduiding p een liggend streepje is weergegeven, mogen parkeervoorzieningen, met uitzondering van de bijbehorende in- en uitritten, uitsluitend ondergronds worden gerealiseerd.

3. Bebouwingsvoorschriften

a. aaneengesloten bebouwing

De hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in aaneengesloten bebouwing.

b. situering hoofdgebouwen

1. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.
2. De voorgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst in de voorgevelbouwgrens.
3. De zijgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst overeenkomstig de op de kaart aangegeven zijdelingse perceelscheidingen, met dien verstande dat als deze ontbreken de zijgevels in de bestaande situatie geplaatst zullen worden.

c. hoogte hoofdgebouwen

1. Indien op de kaart een minimale en/of een maximale goot- en/of bouwhoogte is aangegeven, mag de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen niet lager of hoger zijn dan de minimale respectievelijk maximale goot- en/of bouwhoogte die is aangegeven.
2. Indien op de kaart geen maximale bouwhoogte is aangegeven, mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen met een kap niet meer dan 3,5 m meer bedragen dan de goothoogte.

d. bebouwingspercentage

1. Het bebouwingsvlak mag voor 100% worden bebouwd.
2. Per bouwperceel mag ten hoogste 30% van de niet als bebouwingsvlak aangeduide gronden worden bebouwd met aanbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat:
 - a. de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 100% bij de berekening buiten beschouwing blijven en voor 100% mogen worden bebouwd;
 - b. te allen tijde een aanbouw en/of bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 20 m² mag worden gebouwd.
 - c. de maximale grondoppervlakte van aanbouwen en/of bijgebouwen bij een woning ten hoogste 35 m² mag bedragen.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder d.2 mogen de niet als bebouwingsvlak aangeduide gronden niet worden bebouwd met aanbouwen en bijgebouwen, indien de betreffende gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 0%.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder d.2 mogen de met p aangeduide gronden voor 100% worden bebouwd met parkeervoorzieningen.

e. onderdoorgangen

Ter plaatse van de op de kaart aangegeven onderdoorgangen mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de eerste verdieping.

f. hoogte aanbouwen en bijgebouwen

1. De bouwhoogte van aanbouwen en tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen.
2. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 2,7 m bedragen.

g. hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1. De hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen.
2. De hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

h. hoogte tuinmeubilair

In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder g mag de bouwhoogte van tuinmeubilair voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 m en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,7 m bedragen.

i. hoogte tuinmuur

In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder g mag de bouwhoogte van een beeldbepalende tuinmuur niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

j. bebouwing van privé-stoeppen

De gronden als bedoeld in lid 2 onder g mogen uitsluitend bebouwd worden met stoeppalen, plaveisel en ingangspartijen zoals trappenhuizen een en ander passend bij het aangrenzende hoofdgebouw.

4. Vrijstellingena. splitsing van hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde lid 3 onder b.3 ten behoeve van het verticaal splitsen van hoofdgebouwen, mits de breedte afgestemd zal worden op de heersende perceelbreedten in het desbetreffende gedeelte van de binnenstad en de breedte van een hoofdgebouw in ieder geval niet minder dan 4 m zal bedragen.

b. hoogte van een kap

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 onder c.2 ten behoeve van het realiseren van een kap die hoger is dan aldaar voorgeschreven, mits een kap, gemeten vanaf de bovenzijde van de daaronder gelegen bouwlaag niet meer dan 5 m zal bedragen.

c. hoogte van erfafscheidingen aan de wegzijde

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van de bouw van erfafscheidingen langs de wegzijde tot ten hoogste 3 m.

Artikel 9 Gemengde doeleinden 1, 2, 3, 4 en 5

1. Doeleindenomschrijving

- a. De op de kaart voor Gemengde doeleinden "GD" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding GD1: woondoeleinden, detailhandel, ateliers, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, bedrijven en kantoren, met dien verstande dat de gronden met de bestemmingsaanduiding GD1 op kaartblad 3 niet voor woondoeleinden zijn bestemd;
 2. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding GD2: woondoeleinden, detailhandel, ateliers, dienstverlening, sportieve en recreatieve doeleinden, maatschappelijke doeleinden en kantoren;
 3. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding GD3: woondoeleinden, ateliers, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, bedrijven en kantoren;
 4. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding GD4: woondoeleinden, detailhandel en ateliers;
 5. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding GD5: woondoeleinden, detailhandel, ateliers, publieksgerichte dienstverlening en maatschappelijke doeleinden;
- een en ander zoals in de onderstaande tabel is weergegeven:

	GD1	GD2	GD3	GD4	GD5
woondoeleinden	● ¹⁾	●	●	●	●
detailhandel	●	●	○	●	●
ateliers	●	●	●	●	●
publieksgerichte dienstverlening	●	●	●	○	●
andere vormen van dienstverlening	●	●	●	○	○
maatschappelijke doeleinden	●	●	●	○	●
bedrijven	●	○	●	○	○
kantoren	●	●	●	○	○

● toegestaan

○ niet toegestaan

¹⁾ doch niet toegestaan op kaartblad 3

- b. De gronden zijn – uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven – mede bestemd voor de volgende voorzieningen:

1. bedrijven (aanduiding b);
2. publieksgerichte dienstverlening (aanduiding dv);
3. horeca (aanduiding h);
4. kantoren (aanduiding k);
5. maatschappelijke doeleinden (md);
6. parkeervoorzieningen (aanduiding p);
7. tevens parkeervoorzieningen en voet- en fietspaden (aanduiding pv);
8. sportieve en recreatieve doeleinden (aanduiding sr);
9. autoverhuurbedrijf, alsmede de daartoe noodzakelijke ondersteunende activiteiten (aanduiding av)
10. het behoud van een beeldbepalende tuinmuur (aanduiding beeldbepalende tuinmuur); met dien verstande dat tevens de bijbehorende gronden buiten het bebouwingsvlak voor de betreffende voorzieningen zijn bestemd.

- c. De gronden zijn tevens bestemd voor bij de in lid 1 onder a en b genoemde doeleinden behorende tuinen, erven, stoepen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen.

2. Nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik

a. beroep aan huis

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep. Uitsluitend activiteiten uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

b. niet-woonfuncties op verdiepingen

Gebruik van verdiepingen voor de ingevolge lid 1 onder a en b bedoelde niet-woonfuncties is niet toegestaan, met dien verstande dat:

1. indien op de kaart na de bestemmingsaanduiding of na de aanduiding voor de ingevolge lid 1 onder b toelaatbare niet-woonfuncties een stersteken (aanduiding *) voorkomt, tevens de eerste verdieping voor de ter plaatse toegestane niet-woonfuncties mag worden gebruikt;
2. indien op de kaart na de bestemmingsaanduiding of na de aanduiding voor de ingevolge lid 1 onder b toelaatbare niet-woonfuncties twee sterstekens (aanduiding **) voorkomen, alle verdiepingen voor de ter plaatse toegestane niet-woonfuncties mogen worden gebruikt.

c. milieucategorie

Voor niet-woonfuncties (anders dan horeca) geldt dat uitsluitend activiteiten uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

d. horecacategorie

1. Voor de mede voor horeca bestemde gronden geldt dat uitsluitend horeca-activiteiten zijn toegestaan binnen de categorie zoals op de kaart is aangegeven en als bedoeld in artikel 1 lid 36.
2. Indien op de kaart categorie II, III of IV is aangegeven, zijn op de desbetreffende gronden – in afwijking van het bepaalde in lid 2 onder d.1 – tevens horeca-activiteiten toegestaan uit een lagere categorie.

e. horeca op Vrouwenkerkhof 2 tot en met 14/Dolhuissteeg 10 tot en met 18 (kaartblad 2)

Ter plaatse van Vrouwenkerkhof 2 tot en met 14/Dolhuissteeg 10 tot en met 18 is ten hoogste 1 horecavestiging toegestaan, met een brutovloeroppervlak van niet meer dan 200 m².

f. stoepen

Voorzover deze gronden zijn gelegen tussen de voorgevelbouwgrens en de bestemming "Verblijfsgebied" en de breedte daarvan niet meer bedraagt dan 1,5 m, zijn zij bestemd voor privéstoep bij het aangrenzende hoofdgebouw.

g. parkeervoorzieningen

Indien op de kaart achter de aanduiding p een liggend streepje is weergegeven, mogen parkeervoorzieningen, met uitzondering van de bijbehorende in- en uitritten, uitsluitend ondergronds worden gerealiseerd.

h. dienstverlenende bedrijven

Publieksgerichte dienstverlenende bedrijven zijn niet toegestaan op het gedeelte van de Haarlemmerstraat tussen de Pelikaanstraat en het Havenplein.

3. Bebouwingsvoorschriften

a. aaneengesloten bebouwing

De hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in aaneengesloten bebouwing.

b. situering hoofdgebouwen

1. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.
2. De voorgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst in de voorgevelbouwgrens.

3. De zijgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst overeenkomstig de op de kaart aangegeven zijdelingse perceelscheidingen, met dien verstande dat als deze ontbreken de zijgevels in de bestaande situatie geplaatst zullen worden.
4. De in lid 2 onder e bedoelde horecavestiging dient een voorkant aan het Vrouwenkerkhof te hebben.

c. hoogte hoofdgebouwen

1. Indien op de kaart een minimale en/of een maximale goot- en/of bouwhoogte is aangegeven, mag de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen niet lager of hoger zijn dan de minimale respectievelijk maximale goot- en/of bouwhoogte die is aangegeven.
2. Indien op de kaart geen maximale bouwhoogte is aangegeven, mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen met een kap niet meer dan 3,5 m meer bedragen dan de goothoogte.

d. bebouwingspercentage

De op de kaart in het bebouwingsvlak aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar in het bebouwingsvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bebouwingsvlak voor 100% worden bebouwd, met dien verstande dat indien de begane grond voor woondoeleinden wordt gebruikt per bouwperceel ten hoogste 30% van de niet als bebouwingsvlak aangeduide gronden mag worden bebouwd met aanbouwen en bijgebouwen.

e. onderdoorgangen

Ter plaatse van de op de kaart aangegeven onderdoorgangen mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de eerste verdieping.

f. hoogte aanbouwen en bijgebouwen

1. De bouwhoogte van aanbouwen en tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen.
2. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 2,7 m bedragen.

g. hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen.
2. De hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

h. hoogte tuinmeubilair

In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder g mag de bouwhoogte van tuinmeubilair voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 m en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,7 m bedragen.

i. hoogte tuinmuur

In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder g mag de bouwhoogte van een beeldbepalende tuinmuur niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

j. bebouwing van privé-stoeppen

De gronden als bedoeld in lid 2 onder e mogen uitsluitend bebouwd worden met stoeppalen, plaveisel en ingangspartijen zoals trappenhuizen een en ander passend bij het aangrenzende hoofdgebouw.

k. dove gevel

Ter plaatse van de aanduiding dove gevel mogen woningen uitsluitend worden gebouwd, indien aan de desbetreffende zijde een dove gevel wordt gerealiseerd.

4. Vrijstellingen

a. niet-woonfuncties op verdiepingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder b voor de vestiging van niet-woonfuncties op de verdieping aansluitend aan de begane grond, mits:

1. een en ander niet tot gevolg heeft dat de woonfunctie in het pand niet langer wordt of kan worden uitgeoefend, met dien verstande dat ten minste één verdieping – niet zijnde een kapverdieping – voor het wonen in gebruik zal blijven;
2. bestaande trappenhuizen en opgangen naar verdiepingen gehandhaafd zullen blijven.
3. aangetoond is dat uitbreiding op de begane grond niet mogelijk is in verband met het ontbreken van bijbehorend te bebouwen achtererf of daarmee gelijk te stellen omstandigheden.

b. publieksgerichte dienstverlening I

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van het toelaten van publieksgerichte dienstverlening op de gronden met de bestemmingsaanduiding GD4 zonder de aanduiding dv, mits:

1. het desbetreffende bedrijf qua bedrijfsvoering en ruimtelijke uitstraling gelijk gesteld kan worden met een winkel, hetgeen kan blijken uit het tevens uitoefenen van detailhandel;
2. geen sprake is van een onevenredige concentratie van dergelijke bedrijven;
3. de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging niet meer dan 100 m² zal bedragen.

c. Publieksgericht dienstverlening II

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 onder h. ten behoeve van de vestiging van één of meer dienstverlenende bedrijven mits deze bijdragen aan een goed winkelklimaat en met detailhandelsbedrijven gelijkgesteld kunnen worden.

d. maatschappelijke doeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 onder a.4 ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke instelling op de gronden met de bestemmingsaanduiding GD4 zonder de aanduiding md, mits:

1. een en ander past in de functionele structuur van het desbetreffende gebied;
2. dit niet ten koste zal gaan van het wonen;
3. de brutovloeroppervlakte per vestiging niet meer zal bedragen dan 400 m².

e. hotel

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder b en d ten behoeve van de vestiging van horeca uit categorie VI als bedoeld in artikel 1 lid 36 op de gronden met de aanduiding h, mits:

1. dat plaatsheeft in het gedeelte van de Steenstraat tussen de Narmstraat en de Morsstraat, aan de Beestenmarkt of aan de Nieuwe Beestenmarkt;
2. zulks beperkt blijft tot maximaal 1 gebouw.

f. hoogte van erfafscheidingen aan de wegzijde

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van de bouw van erfafscheidingen langs de wegzijde tot ten hoogste 3 m.

g. dove gevel

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 onder k, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de desbetreffende gevel ten gevolge van het verkeer op de Hooigracht ten hoogste 50 dB(A) bedraagt.

Artikel 10 Winkeldoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

- a. De op de kaart voor Winkeldoeleinden "Wi" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. detailhandel;
 2. fietsenstallingen;
 3. woondoeleinden
- b. De gronden zijn – uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven – mede bestemd voor de volgende voorzieningen:
1. publieksgerichte dienstverlening (aanduiding dv);
 2. horeca (aanduiding h);
- met dien verstande dat tevens de bijbehorende gronden buiten het bebouwingsvlak voor de betreffende voorzieningen zijn bestemd.
- c. De gronden zijn tevens bestemd voor bij de in lid 1 onder a en b genoemde doeleinden behorende tuinen, erven, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen.

2. Nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik

a. beroep aan huis

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep. Uitsluitend activiteiten uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

b. wonen op verdiepingen

Gebruik ten behoeve van het wonen is uitsluitend op de verdiepingen toegestaan.

c. entrees naar bovenwoningen

De begane grond van de hoofdgebouwen is – in afwijking van het bepaalde in lid 2 onder b – uitsluitend voor woondoeleinden bestemd, voorzover het bestaande of nieuw aangebrachte zelfstandige entrees en trappenhuizen naar bovenwoningen betreft.

d. niet-woonfuncties op verdiepingen

Gebruik van verdiepingen voor de ingevolge lid 1 onder a en b bedoelde niet-woonfuncties is niet toegestaan, met dien verstande dat:

1. indien op de kaart na de bestemmingsaanduiding of na de aanduiding voor de ingevolge lid 1 onder b toelaatbare niet-woonfuncties een stersteken (aanduiding *) voorkomt, tevens de eerste verdieping voor de ter plaatse toegestane niet-woonfuncties mag worden gebruikt;
2. indien op de kaart na de bestemmingsaanduiding of na de aanduiding voor de ingevolge lid 1 onder b toelaatbare niet-woonfuncties twee sterstekens (aanduiding **) voorkomen, alle verdiepingen voor de ter plaatse toegestane niet-woonfuncties mogen worden gebruikt.

e. milieucategorie

Voor de niet-woonfuncties (anders dan horeca) geldt dat uitsluitend activiteiten uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

f. horecacategorie

1. Voor de mede voor horeca bestemde gronden geldt dat uitsluitend horeca-activiteiten zijn toegestaan binnen de categorie zoals op de kaart is aangegeven en als bedoeld in artikel 1 lid 36.
2. Indien op de kaart categorie II, III of IV is aangegeven, zijn op de desbetreffende gronden – in afwijking van het bepaalde in lid 2 onder f.1 – tevens horeca-activiteiten toegestaan uit een lagere categorie.

3. Bebouwingsvoorschriften

a. aaneengesloten bebouwing

De hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in aaneengesloten bebouwing.

b. situering hoofdgebouwen

1. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.
2. De voorgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst in de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens.
3. De zijgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst overeenkomstig de op de kaart aangegeven zijdelingse perceelscheidingen, met dien verstande dat als deze ontbreken de zijgevels in de bestaande situatie geplaatst zullen worden.

c. hoogte hoofdgebouwen

1. Indien op de kaart een minimale en/of een maximale goot- en/of bouwhoogte is aangegeven, mag de goothoogte van hoofdgebouwen niet lager of hoger zijn dan de minimale respectievelijk maximale goot- en/of bouwhoogte die is aangegeven.
2. Indien op de kaart geen maximale bouwhoogte is aangegeven, mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen met een kap niet meer dan 3,5 m meer bedragen dan de feitelijke goothoogte.

d. bebouwingspercentage

1. Het bebouwingsvlak mag voor 100% worden bebouwd.
2. De buiten het bebouwingsvlak gelegen gronden mogen voor 100% worden bebouwd.

e. onderdoorgangen

Ter plaatse van de op de kaart aangegeven onderdoorgangen mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de eerste verdieping.

f. hoogte aanbouwen en bijgebouwen

1. De bouwhoogte van aanbouwen en tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen.
2. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 2,7 m bedragen.

g. hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen.
2. De hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

4. Vrijstellingen

a. woonruimte op begane grond

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder b voor woonruimte op de begane grond, mits:

1. dat plaatsvindt in achterhuizen of daarmee gelijk te stellen ruimtes en het winkelfront daarvoor niet wordt onderbroken;
2. ten gevolge van de monumentale status van het pand geen monumentenvergunning kan worden verleend voor gebruik ten behoeve van detailhandel, een galerie of horeca.

b. detailhandel op verdiepingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder c voor de vestiging van detailhandel op de verdieping aansluitend aan de begane grond, mits:

1. een en ander niet tot gevolg heeft dat de woonfunctie in het pand niet langer wordt of kan worden uitgeoefend, met dien verstande dat ten minste één verdieping – niet zijnde een kapverdieping – voor het wonen in gebruik zal blijven;
2. bestaande trappenhuis en opgangen naar verdiepingen gehandhaafd zullen blijven;
3. aangetoond is dat uitbreiding op de begane grond niet mogelijk is in verband met het ontbreken van bijbehorend te bebouwen achtererf of daarmee gelijk te stellen omstandigheden.

c. publieksgerichte dienstverlening

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van het toelaten van publieksgerichte dienstverlening op de gronden zonder de aanduiding dv, mits:

1. het desbetreffende bedrijf qua bedrijfsvoering en ruimtelijke uitstraling gelijk gesteld kan worden met een winkel, hetgeen kan blijken uit het tevens uitoefenen van detailhandel;
2. geen sprake is van een onevenredige concentratie van dergelijke bedrijven;
3. de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging niet meer dan 100 m² zal bedragen.

d. winkelondersteunende horeca

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van de vestiging van een winkelondersteunend horecabedrijf op de gronden zonder de aanduiding h, met dien verstande dat:

1. gebleken is dat, gelet op een doelmatige spreiding van dergelijke bedrijven, in de omgeving van het beoogde vestigingsadres nog geen winkelondersteunende horecabedrijven aanwezig zijn;
2. de vloeroppervlakte van de voor het publiek toegankelijke ruimte niet meer dan 100 m² zal bedragen.

e. hoogte van erfafscheidingen aan de wegzijde

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van de bouw van erfafscheidingen langs de wegzijde tot ten hoogste 3 m.

Artikel 11 Maatschappelijke doeleinden

1. Doeleindenomschrijving

a. De op de kaart voor Maatschappelijke doeleinden "MD" aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met de daarbijbehorende dienstwoningen.

b. De gronden zijn – uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven – mede bestemd voor de volgende voorzieningen:

1. gemengde doeleinden, in de vorm van wonen, detailhandel, horeca, galleries en ateliers (aanduiding gd);
 2. horeca (aanduiding h);
 3. sportieve en recreatieve doeleinden (aanduiding sr);
 4. woondoeleinden (aanduiding w);
 5. water (aanduiding wa);
 6. zalenverhuur (aanduiding z);
 7. het behoud van een beeldbepalende tuinmuur (aanduiding beeldbepalende tuinmuur);
- met dien verstande dat tevens de bijbehorende gronden buiten het bebouwingsvlak voor de betreffende voorzieningen zijn bestemd.

c. De gronden zijn tevens bestemd voor bij de in lid 1 onder a en b genoemde doeleinden behorende tuinen, erven, stoepen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen.

2. Nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik

a. beroep aan huis

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep. Uitsluitend activiteiten uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

b. milieucategorie

Voor niet-woonfuncties (anders dan horeca) geldt dat uitsluitend activiteiten zijn toegestaan uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

c. horecacategorie

1. Voor de mede voor horeca bestemde gronden geldt dat uitsluitend horeca-activiteiten zijn toegestaan binnen de categorie zoals op de kaart is aangegeven en als bedoeld in artikel 1 lid 36.
2. Indien op de kaart categorie II, III of IV is aangegeven, zijn op de desbetreffende gronden – in afwijking van het bepaalde in lid 2 onder c.1 – tevens horeca-activiteiten toegestaan uit een lagere categorie.

d. sportieve en recreatieve doeleinden

Indien op de kaart achter de aanduiding sr een liggend streepje is weergegeven, mogen sportieve en recreatieve functies, met uitzondering van de bijbehorende in- en uitgangen, uitsluitend ondergronds worden gerealiseerd.

e. stoepen

Voorzover deze gronden zijn gelegen tussen de voorgevelbouwgrens en de bestemming "Verblijfsgebied" en de breedte daarvan niet meer bedraagt dan 1,5 m, zijn zij bestemd voor privé-stoep bij het aangrenzende hoofdbouw.

3. Bebouwingsvoorschriften

a. aaneengesloten bebouwing

De hoofdbouwen dienen te worden gebouwd in aaneengesloten bebouwing.

b. situering hoofdbouwen

1. De hoofdbouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.

2. De voorgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst in de voorgevelbouw-grens, met dien verstande dat indien de bestaande situatie hiervan afwijkt, de bestaande afwijkingen als maximaal toelaatbaar mogen worden aangehouden.
3. De zijgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst overeenkomstig de op de kaart aangegeven zijdelingse perceelscheidingen, met dien verstande dat als deze ontbreken de zijgevels in de bestaande situatie geplaatst zullen worden.

c. hoogte hoofdgebouwen

Indien op de kaart een minimale en/of een maximale goot- en/of bouwhoogte is aangegeven, mag de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen niet lager of hoger zijn dan de minimale respectievelijk maximale goot- en/of bouwhoogte die is aangegeven.

d. bebouwingspercentage

1. Het bebouwingsvlak mag voor 100% worden bebouwd.
2. De op de kaart buiten het bebouwingsvlak aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar buiten het bebouwingsvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven mogen de betreffende gronden voor 100% worden bebouwd.

e. onderdoorgangen

Ter plaatse van de op de kaart aangegeven onderdoorgangen mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de eerste verdieping.

f. hoogte aanbouwen en bijgebouwen

1. De bouwhoogte van aanbouwen en tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen.
2. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 2,7 m bedragen.

g. hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen.
2. De hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

h. hoogte tuinmeubilair

In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder g mag de bouwhoogte van tuinmeubilair voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 m en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,7 m bedragen.

i. hoogte tuinmuur

In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder g mag de bouwhoogte van een beeldbepalende tuinmuur niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

j. bebouwing van stoepen

De gronden als bedoeld in lid 1 en lid 2 onder e mogen uitsluitend bebouwd worden met stoep-palen, plaveisel en ingangspartijen zoals trappenhuisen een en ander passend bij het aangren-zende hoofdgebouw.

4. Vrijstelling

hoogte van erfafscheidingen aan de wegzijde

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van de bouw van erfaf-scheidingen langs de wegzijde tot ten hoogste 3 m.

Artikel 12 Horecadoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

- a. De op de kaart voor Horecadoeleinden "H" aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca met de daarbijbehorende terrassen, tuinen, erven, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen.
- b. De gronden zijn – uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven – mede bestemd voor de volgende voorzieningen:
1. woondoeleinden (aanduiding w);
 2. zalenverhuur (aanduiding z);
- met dien verstande dat tevens de bijbehorende gronden buiten het bebouwingsvlak voor de betreffende voorzieningen zijn bestemd.
- c. De gronden zijn tevens bestemd voor bij de in lid 1 onder a en b genoemde doeleinden behorende terrassen, tuinen, erven, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen.

2. Nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik

a. beroep aan huis

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep. Uitsluitend activiteiten uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

b. horecacategorie

1. Uitsluitend horeca-activiteiten zijn toegestaan binnen de categorie zoals op de kaart is aangegeven en als bedoeld in artikel 1 lid 36.
2. Indien op de kaart categorie II, III of IV is aangegeven, zijn op de desbetreffende gronden – in afwijking van het bepaalde in lid 2 onder b.1 – tevens horeca-activiteiten toegestaan uit een lagere categorie.

3. Bebouwingsvoorschriften

a. aaneengesloten bebouwing

De hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in aaneengesloten bebouwing.

b. situering hoofdgebouwen

1. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.
2. De voorgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst in de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, met dien verstande dat indien de bestaande situatie hiervan afwijkt, de bestaande afwijkingen als maximaal toelaatbaar mogen worden aangehouden.
3. De zijgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst overeenkomstig de op de kaart aangegeven zijdelingse perceelscheidingen, met dien verstande dat als deze ontbreken de zijgevels in de bestaande situatie geplaatst zullen worden.

c. hoogte hoofdgebouwen

1. Indien op de kaart een minimale en/of een maximale goot- en/of bouwhoogte is aangegeven, mag de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen niet lager of hoger zijn dan de minimale respectievelijk maximale goot- en/of bouwhoogte die is aangegeven.
2. Indien op de kaart geen maximale bouwhoogte is aangegeven, mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen met een kap niet meer dan 3,5 m meer bedragen dan de goothoogte.

d. bebouwingspercentage

1. De op de kaart in het bebouwingsvlak aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar in het bebouwingsvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bebouwingsvlak voor 100% worden bebouwd.
2. De op de kaart buiten het bebouwingsvlak aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden.

e. onderdoorgangen

Ter plaatse van de op de kaart aangegeven onderdoorgangen mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de eerste verdieping.

g. hoogte aanbouwen en bijgebouwen

1. De bouwhoogte van aanbouwen en tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen.
2. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 2,7 m bedragen.

h. hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen.
2. De hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

i. hoogte tuinmeubilair

In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder h mag de bouwhoogte van een beeldbepalende tuinmuur niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

Artikel 13 Nutsdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor Nutsdoeleinden "N" aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen.

2. Nadere bepaling inzake bestemming en gebruik

Uitsluitend activiteiten uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

3. Bebouwingsvoorschriften

a. situering gebouwen

De gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.

b. hoogte gebouwen

Indien op de kaart een minimale en/of een maximale goot- en/of bouwhoogte is aangegeven, mag de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen niet lager of hoger zijn dan de minimale respectievelijk maximale goot- en/of bouwhoogte die is aangegeven.

c. bebouwingspercentage

Het bebouwingsvlak mag voor 100% worden bebouwd.

d. hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 4 m bedragen.
2. De hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 12 m bedragen.

Artikel 14 Hortus Botanicus

1. Doeleindenomschrijving

a. De op de kaart voor Hortus Botanicus "HB" aangewezen gronden zijn bestemd voor wetenschappelijke botanische tuinen met bijbehorend bezoekerscentrum, met de daarbijbehorende gebouwen (waaronder kassen), en voorzieningen zoals groenvoorzieningen, toegangswegen en -paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede voor horeca-activiteiten en voor water.

b. De gronden zijn – uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven – mede bestemd voor het behoud van een beeldbepalende tuinmuur (aanduiding beeldbepalende tuinmuur).

2. Nadere bepaling inzake bestemming en gebruik

horecacategorie

Uitsluitend horeca-activiteiten zijn toegestaan binnen categorie III als bedoeld in artikel 1 lid 36.

3. Bebouwingsvoorschriften

a. situering hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.

b. hoogte hoofdgebouwen

Indien op de kaart een minimale en/of een maximale goot- en/of bouwhoogte is aangegeven, mag de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen niet lager of hoger zijn dan de minimale respectievelijk maximale goot- en/of bouwhoogte die is aangegeven.

c. bebouwingspercentage/bebouwingsoppervlak

1. Het bebouwingsvlak mag voor 100% worden bebouwd.
2. Buiten het bebouwingsvlak mag ten hoogste 150 m² aan aanbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

d. hoogte aanbouwen en bijgebouwen

De bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 4 m bedragen.

e. hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 3 m bedragen.
2. De hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen.

f. hoogte tuinmuur

in afwijking van het bepaalde in lid 3 onder e mag de bouwhoogte van een beeldbepalende tuinmuur niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

4. Vrijstelling.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 en 3 ten behoeve van het realiseren van een bezoekerscentrum of daarmee gelijk te stellen voorziening als aanbouw aan de Sterrewacht, mits de groenstructuur van de Hortus en langs de Witte Singel alsmede de cultuurhistorische kwaliteiten van het Sterrewachtgebouw niet in onevenredige mate worden aangetast.

Artikel 15 Tuin

1. Doeleindenomschrijving

a. De op de kaart voor Tuin "T" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en hofjes met de daarbijbehorende toegangspaden.

b. De gronden zijn – uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven – mede bestemd voor de volgende voorzieningen:

1. maatschappelijke doeleinden (aanduiding md);
2. parkeervoorzieningen (aanduiding p);
3. sportieve en recreatieve doeleinden (aanduiding sr);
4. het behoud van een beeldbepalende tuinmuur (aanduiding beeldbepalende tuinmuur).

2. Nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik

a. gebruiksverboden

Het is niet toegestaan de gronden:

1. te gebruiken voor parkeerdoeleinden, met uitzondering van de gronden met de aanduiding p;
2. te gebruiken voor een terras ten behoeve van een horecagelegenheid;
3. te verharderen, behoudens bestrating en toegangspaden met een oppervlakte van niet meer dan 30% met een maximum van 50 m² per perceel.

b. parkeervoorzieningen

Indien op de kaart achter de aanduiding p een liggend streepje is weergegeven, mogen parkeervoorzieningen, met uitzondering van de bijbehorende in- en uitritten, uitsluitend ondergronds worden gerealiseerd.

c. maatschappelijke doeleinden

Indien op de kaart achter de aanduiding md een liggend streepje is weergegeven, mogen maatschappelijke doeleinden uitsluitend ondergronds worden gerealiseerd.

d. sportieve en recreatieve doeleinden

Indien op de kaart achter de aanduiding sr een liggend streepje is weergegeven, mogen sportieve en recreatieve doeleinden uitsluitend ondergronds worden gerealiseerd.

3. Bebouwingsvoorschriften

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met hoogte van maximaal 2 m.

b. gebouwde parkeervoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder a mogen ter plaatse van de aanduiding p tevens gebouwde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

c. hoogte tuinmeubilair

In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder a mag de bouwhoogte van tuinmeubilair voor de voorgevelbouwgrens niet meer dan 2 m en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,7 m bedragen.

d. hoogte tuinmuur

In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder a mag de bouwhoogte van een beeldbepalende tuinmuur niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

4. Vrijstellingen

a. aanbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 onder a ten behoeve van de bouw aan een aanbouw aan een hoofdgebouw, mits:

1. dit noodzakelijk is voor de uitoefening van de desbetreffende functie op de begane grond;
2. geen onevenredige schade zal worden toegebracht aan waardevolle bomen;

3. de oppervlakte en de goothoogte niet meer zullen bedragen dan 20 m² respectievelijk de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m.

b. vernieuwen bestaande gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het geheel of gedeeltelijk vernieuwen van een bestaand gebouw, mits:

1. de afmetingen daarvan ten opzichte van het bestaande gebouw niet zullen worden vergroot;
2. het gebouw niet is opgericht in strijd met het voorafgaande bestemmingsplan;
3. het niet mogelijk is het gebouw te herbouwen in een aangrenzende bestemming waarbinnen bebouwing is toegestaan.

Artikel 16 Groenvoorzieningen

1. Doeleindenomschrijving

a. De op de kaart voor Groenvoorzieningen "G" aangewezen gronden zijn bestemd voor het gebruik als openbaar groen en voor speelgelegenheid, met de daarbijbehorende voorzieningen zoals speeltuinen, groenvoorzieningen, waterpartijen, dierenverblijven, voet- en fietspaden, bergingen, toegangspaden en leidingen.

b. Voorzover op de kaart de aanduiding "cw" voorkomt zijn deze gronden mede bestemd voor het behoud van de aldaar aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van beplantingen, bomen, openruimten, paden en andere inrichtingselementen.

2. Bebouwingsvoorschriften

a. gebouwen

Het grondoppervlak van een gebouw mag niet meer dan 25 m² bedragen en de goothoogte niet meer dan 3 m.

b. hoogte erfafscheidingen

De bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 3 m bedragen.

Artikel 17 Water

1. Doeleindenomschrijving

a. De op de kaart voor Water "WA" aangewezen gronden zijn bestemd voor watergangen en waterpartijen ten dienste van de waterhuishouding, de recreatie- en beroepsvaart en het recreëren, met de daarbijbehorende voorzieningen zoals oeverbeschoeiingen en ondergrondse leidingen.

b. De gronden zijn – uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven – mede bestemd voor de volgende voorzieningen:

1. aanlegplaatsen voor rondvaartboten (ar);
2. detailhandel (aanduiding d);
3. horeca (aanduiding h);
4. historische haven (aanduiding hh);
5. passantenhaven (aanduiding ph);
6. sportieve en recreatieve doeleinden (aanduiding sr);
7. woonschepen (ws).

2. Nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik

a. horecacategorie

1. Uitsluitend horeca-activiteiten zijn toegestaan binnen de categorie zoals op de kaart is aangegeven en als bedoeld in artikel 1 lid 36.
2. Indien op de kaart categorie II, III of IV is aangegeven, zijn op de desbetreffende gronden – in afwijking van het bepaalde in lid 2 onder a.1 – tevens horeca-activiteiten toegestaan uit een lagere categorie.

b. aantal woonschepen

Het aantal woonschepen mag niet meer bedragen dan op de kaart door middel van een omcirkeld cijfer is aangegeven.

3. Bebouwingsvoorschriften

bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat steigers en vlonders uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen ar, hh, ph, sr en ws.

4. Vrijstellingen

a. terrasboten

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van het afmeren van een terrasboot op de gronden zonder de aanduiding h, mits:

1. in de bebouwing langs het water een horecabedrijf is gevestigd;
2. het verkeer op het tussenliggende openbaar gebied geen hinder zal ondervinden;
3. de breedte van de terrasboot niet meer dan één derde van de breedte van het water ter plaatse mag bedragen.

b. aanlegplaatsen voor rondvaartboten

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van het realiseren van aanlegplaatsen voor rondvaartboten op de gronden zonder de aanduiding ar, mits:

1. dit plaatsvindt in de directe nabijheid van de gronden met de bestemming Maatschappelijke doeleinden aan de Steenstraat/1^e Binnenvestgracht en/of Oude Vest 43 en/of de bestemming Hortus Botanicus;
2. de waterhuishoudkundige belangen en de belangen van de recreatie- en beroepsvaart hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 18 Verkeersdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor Verkeersdoeleinden "V" aangewezen gronden zijn bestemd voor gemotoriseerd verkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer, met de daarbijbehorende voorzieningen zoals wegen, busbanen, een lightrailtraject ter plaatse van de Korevaarstraat, Kort Rapenburg, Prinsessekade, Blauwpoortsbrug, Steenstraat, Turfmarkt en Nieuwe Beestenmarkt, voet- en fietspaden, trottoirs, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen en leidingen.

2. Nadere bepaling inzake bestemming en gebruik

Het aantal rijstroken mag niet meer bedragen dan 2, met uitzondering van in-, uitvoeg- en opstelstroken en openbaarvervoerbanen.

3. Bebouwingsvoorschriften

a. bouwwerken

Er mogen uitsluitend fietsenstallingen, gebouwtjes ten behoeve van het openbaarvervoer en doeleinden van openbaar nut, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

b. gebouwtjes

Het grondoppervlak van een gebouwtje mag ten hoogste 25 m² bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 4 m., met dien verstande dat de oppervlakte van een nutsgebouw voor een lightrailverbinding ten hoogste 40 m² mag bedragen.

c. hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6 m bedragen.

4. Vrijstelling

standplaatsen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 3 onder a voor een vaste standplaats ten behoeve van de verkoop van kleine etenswaren zoals vis en/of snacks, mits dit stedenbouwkundig en verkeerstechnisch verantwoord is.

Artikel 19 Verblijfsgebied

1. Doeleindenomschrijving

a. De op de kaart voor Verblijfsgebied "Vb" aangewezen gronden zijn bestemd voor langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer en openbaar vervoer, een lightrailtraject ter plaatse van de 2^e. Binnenvestgracht, groenvoorzieningen en water, met de daarbijbehorende voorzieningen, zoals erftoegangswegen, woonstraten, voet- en fietspaden, trottoirs, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen en leidingen

b. In afwijking van het bepaalde in lid 1 onder a zijn de gronden met de aanduiding e niet bestemd voor gemotoriseerd verkeer.

c. De gronden zijn – uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven – mede bestemd voor de volgende doeleinden:

1. een evenementenplein, alsmede terrassen ten behoeve van aangrenzende horecabedrijven (aanduiding e);
2. een poort (aanduiding pt).
3. het behoud van de aldaar aanwezige cultuurhistorisch waardevolle restanten (aanduiding cwr).

2. Bebouwingsvoorschriften

a. bouwwerken

1. Er mogen uitsluitend fietsenstallingen, gebouwtjes ten behoeve van het openbaarvervoer en doeleinden van openbaar nut, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 2 onder a.1 mogen ter plaatse van de aanduiding e tevens tijdelijke gebouwen ten behoeve van het houden van evenementen, zoals podia en een al dan niet overdekte ijsbaan, worden gebouwd.

b. gebouwtjes

Het grondoppervlak van een gebouwtje ten behoeve van het openbaar vervoer mag ten hoogste 25 m² bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 4 m, met dien verstande dat de oppervlakte van een nutsgebouw voor een lightrailverbinding ten hoogste 40 m² mag bedragen.

c. hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6 m bedragen.

3. Vrijstellingen

a. standplaatsen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 2 onder a voor een vaste standplaats ten behoeve van de verkoop van kleine etenswaren en daarmee naar de aard daarmee gelijk te stellen goederen, mits dit stedenbouwkundig en verkeers-technisch verantwoord is.

b. Cultuurhistorisch waardevolle restanten.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder c 3, mits gewaarborgd is dat de cultuurhistorische waarde van de restanten gerespecteerd wordt en eventuele veranderingen of verwijderingen passen in een omgevingsontwerp waarin de restanten op een verantwoorde wijze zijn ingepast.

Artikel 20 Molen/Molenbiotoop (medebestemming)

1. Doeleindenomschrijving Molen

De op de kaart voor Molen "M" aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden in de vorm van een molen en voor culturele doeleinden en daarmee samenhangende detailhandel.

2. Bebouwingsvoorschriften

a. maatvoering gebouwen

Op de op de kaart voor Molen aangewezen gronden mag de maatvoering van gebouwen niet meer bedragen dan de bestaande afmetingen.

b. hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 3 m bedragen.
2. De hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

Artikel 21 Beschermd stadsgezicht (medebestemming)

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor Beschermd stadsgezicht aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

2. Toepassing

Bij het de beoordeling van aanvragen voor aanlegvergunningen, het verlenen van vrijstellingen, het toepassen van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, en wijzigingsbevoegdheden en de verplichting tot uitwerking mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

Artikel 22 Terrein van archeologische waarde en terrein met hoge archeologische verwachting (medebestemmingen)

1. Doeleindenomschrijving

a. De op de kaart voor Terrein van archeologische waarde aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden, te weten de in de desbetreffende gronde voorkomende archeologische overblijfselen.

b. De op de kaart voor Terrein met hoge archeologische verwachting aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming in verband met de kans op het aldaar voorkomen van archeologische overblijfselen.

2. Bebouwingsvoorschriften

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

b. Tevens mogen op deze gronden bouwwerken worden opgericht voor de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk III van deze voorschriften, mits de bepalingen van lid 3 en lid 4 van dit artikel vooraf in acht genomen zijn.

3. Aanlegvergunning

a. Het is verboden op of in de gronden met de medebestemmingen Terrein van archeologische waarde en Terrein met hoge archeologische verwachting zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 25 m² voorzover het de gronden betreft met archeologische waarde en groter dan 50 m² voorzover het gronden betreft met een hoge archeologische verwachting, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen van het waterpeil;
 3. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.
- b. Het verbod zoals bedoeld in lid 3 onder a is niet van toepassing, indien:
1. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen;
 2. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 3. de werken en werkzaamheden:
 - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 4. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

4. Programma van Eisen

- a. Bij ontwikkelingen in een gebied als bedoeld in lid 1 onder a wordt de aanlegvergunning slechts verleend nadat, in overleg tussen de gemeente – vertegenwoordigd door de stadsarcheoloog – en de initiatiefnemer een Programma van Eisen is opgesteld dat is goedgekeurd door burgemeester en wethouders. De aanlegvergunning wordt slechts verleend als voldaan wordt aan hetgeen het Programma van Eisen terzake aangeeft.
- b. Bij ontwikkelingen in een gebied als bedoeld in lid 1 onder b wordt de aanlegvergunning slechts verleend nadat, in overleg tussen de gemeente – vertegenwoordigd door de stadsarcheoloog – en de initiatiefnemer is bepaald of een Programma van Eisen noodzakelijk. Als dat het geval is, is het bepaalde in lid 4 onder a van overeenkomstige toepassing.

Artikel 22 (Terrein van archeologisch waarde en terrein met hoge archeologische verwachting (medebestemming)):

5. Advies waterbeheerder

Alvorens een aanlegvergunning voor het verlagen van het waterpeil conform lid 3 onder a. sub 2 te verlenen wordt door Burgemeester en Wethouders vooraf advies gevraagd aan de waterbeheerder.

Artikel 23 Uit te werken gebied voor woondoeleinden Doelengracht

1. Doeleindenomschrijving.

De gronden op de kaart aangewezen voor "Uit te werken gebied voor woondoeleinden Doelengracht" (UWd) zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende tuinen, erven, parkeervoorzieningen, water en paden.

2. Uitwerkingregels.

- a. Het aantal woningen mag ten hoogste 6 bedragen;
- b. De goothoogte van de woningen zal niet minder dan 3,50 en niet meer dan 8 m mogen bedragen, met dien verstande dat het aantal bouwlagen per woning niet meer dan twee mag bedragen, een kap en een eventuele terugliggende verdieping uitgezonderd;
- c. De goothoogte van woningen aansluitend aan bestaande bebouwing zal daarvan niet meer dan 1 m mogen verschillen;
- d. De diepte van een woning, gemeten vanaf de voorgevel- tot de achtergevelbouw grens mag niet meer dan 15 m. bedragen, met dien verstande dat rekening gehouden wordt met de naastgelegen bebouwing, de onder f. bedoelde monumentale beuk en het nabijgelegen hofje;
- e. In afwijking van het bepaalde onder 4. mag de diepte van een woning grenzend aan een bestaande hoofdsgebouw niet zijn dan dat hoofdgebouw, vermeerderd met 1 m;
- f. Onder woningen en (een deel van) de daarachter gelegen tuinen mag een parkeerkelder aangelegd worden met een capaciteit van maximaal 36 personenauto's, mits tevoren is aangetoond dat door de bouw daarvan geen onomkeerbare schade ontstaat aan een bij het terrein aanwezige monumentale beuk.

3. Voorlopig bouwverbod

Op de gronden met de in lid 1 genoemde bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

5. Procedure uitwerking

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het toepassen van een uitwerkingsplicht als bedoeld in dit artikel, wordt de in artikel 31 voorgeschreven procedure gevolgd.

Artikel 24 Uit te werken gebied voor woondoeleinden Hartenbrugkerk

1. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor Uit te werken gebied voor woondoeleinden Hartenbrugkerk "UWh" zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen;
 - b. een fietsenstalling met bijbehorende werkplaats en/of winkel ten behoeve van bezoekers van het centrum;
- met de daarbijbehorende tuinen, erven, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, bergingen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen.

2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen mag ten hoogste 4 bedragen;
- b. er zijn uitsluitend eengezinswoningen toegestaan;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 10 m bedragen;
- d. de capaciteit van de fietsenstalling dient ten minste 80 stallingsplaatsen te bedragen;
- e. het bedrijfsvloeroppervlak van de bij de fietsenstalling behorende werkplaats en/of winkel mag ten hoogste 50 m² bedragen;
- f. de fietsenstalling dient te worden ontsloten vanaf de Lange Mare;
- g. de woningen mogen uitsluitend grenzend aan de Spijkerboorsteeg, boven de fietsenstalling, worden geprojecteerd;

- h. de langs de kant van de Lange Mare gelegen rand van het uitwerkingsgebied dient een enigszins transparant karakter te behouden;
- i. voorzover de gronden in het uitwerkingsgebied niet worden bebouwd, dienen ze te worden bestemd tot Tuinen of Woondoeleinden, geen bebouwingsvlak zijnde;
- j. de parcellering van de bebouwing moet passen in de omgeving;
- k. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden;
- l. een besluit tot uitwerking wordt niet eerder genomen dan nadat mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld.

3. Voorlopig bouwverbod

Op de gronden met de in lid 1 genoemde bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

4. Procedure uitwerking

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het toepassen van een uitwerkingsplicht als bedoeld in dit artikel, wordt de in artikel 31 voorgeschreven procedure gevolgd.

Artikel 25 Uit te werken gebied voor woondoeleinden Middelstegracht

1. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor Uit te werken gebied voor woondoeleinden Middelstegracht "UWm" zijn bestemd voor woondoeleinden en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, met daarbijbehorende tuinen, erven, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, bergingen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen.

2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen mag ten hoogste 6 bedragen, met inbegrip van een langs de Middelstegracht te bouwen woning;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen mag ten maximaal 3.50 m bedragen; de totale hoogte maximaal 6 m, uitgezonderd de langs de Middelstegracht te bouwen woning waarvan de goothoogte maximaal 8 m mag bedragen;
- c. de woningen dienen te worden ontsloten vanaf de Middelstegracht via een poort of onderdoorgang;
- d. de parcellering van de bebouwing moet passen in de omgeving, waartoe een hofjesachtige structuur behoort;
- e. ten behoeve van de woningen dient een centraal gelegen gemeenschappelijke tuin te worden geprojecteerd;
- f. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden;
- g. een besluit tot uitwerking wordt niet eerder genomen dan nadat mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld.

3. Voorlopig bouwverbod

Op de gronden met de in lid 1 genoemde bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

4. Procedure uitwerking

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het toepassen van een uitwerkingsplicht als bedoeld in dit artikel, wordt de in artikel 31 voorgeschreven procedure gevolgd.

Hoofdstuk IV Algemene bepalingen

1

Artikel 26 Bestaande maten

1. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken meer bedragen dan ingevolge de hoofdstukken I, II en III is voorgeschreven, mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden en is algehele vernieuwing van deze bouwwerken toegestaan, met inachtneming van het bovenstaande.
2. Indien afstanden tot en hoogten van bestaande bouwwerken minder bedragen dan ingevolge de hoofdstukken I, II en III is voorgeschreven, mogen deze maten als ten minste toelaatbaar worden aangehouden en is algehele vernieuwing van deze bouwwerken toegestaan, met inachtneming van het bovenstaande.
3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 van dit artikel ten behoeve van herbouw op een andere plaats binnen dezelfde bestemming en met andere afmetingen, mits:
 - a. dit in voorkomend geval wenselijk is in verband met de openheid van een binnenterrein, waarbij gestreefd wordt naar vergroting van een aaneengesloten tuingebied en de bruikbaarheid van het bouwwerk en de omgeving in acht genomen wordt;
 - b. de belangen van derden niet geschaad worden;
 - c. de inhoud van het bouwwerk niet wordt vergroot en de uitwendige afmetingen met niet meer dan 20% worden gewijzigd.

Artikel 27 Ondergronds bouwen en onderbouwen, dakterrassen

1. Bouwen van kelders

Ieder hoofdgebouw mag voorzien worden van een kelder met dien verstande dat:

- a. ten hoogste één bouwlaag mag worden toegevoegd;
- b. kelders mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
- c. geen ondergrondse parkeervoorzieningen mogen worden gebouwd, tenzij in hoofdstuk III anders is vermeld.

2. Vrijstellingen

a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 onder c voor de bouw van ondergrondse parkeervoorzieningen onder een hoofdgebouw, mits:

1. de in- en uitrit geen aantasting betekent van de cultuurhistorische waarde van het openbaar gebied;
2. een in- en uitrit in verkeerskundig opzicht geen gevaar betekent voor het verkeer;
3. de vlotte doorstroming van het verkeer niet wordt belemmerd.

b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 onder b voor een overschrijding van de achtergevelbouwgrens, mits deze kelder onder een aanbouw wordt gerealiseerd.

3. Onderbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde ten aanzien van de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen voor de bouw van een onderbouw, mits deze past in de karakteristiek van de omgeving waarin het hoofdgebouw is gelegen en de overschrijding van de maximale goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m.

4. Dakterrassen

a. Op een aanbouw aan een hoofdgebouw dat (mede) voor woondoeleinden is bestemd en wordt gebruikt mag een dakterras worden gerealiseerd met daaromheen een afrastering, mits de hoogte daarvan niet meer bedraagt dan:

1. voor het aan de achtergevel aansluitende gedeelte 2 m tot maximaal 4 m uit deze achtergevel;
2. voor het overige maximaal 1,2 m.

b. Het is niet toegestaan een dakterras te realiseren op hoofdgebouwen of op daken van aanbouwen in meer dan twee bouwlagen dan wel deze daken als dakterras te gebruiken.

5. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4 voor een grotere hoogte van een afrastering, mits de bezonning, en de privacy van aangrenzende of nabijgelegen gebouwen en open terreinen niet in onevenredige mate wordt aangetast.

Artikel 28 Algemene vrijstellingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het plan ten behoeve van:

a. overschrijding bebouwingsgrenzen

overschrijding van bebouwingsgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en de feitelijke oppervlakte van het bebouwingsvlak mag als gevolg van de vrijstelling met niet meer dan 10% worden vergroot.

b. geringe afwijkingen maten

afwijkingen van de voorgeschreven maten (waaronder bebouwingspercentages) van ten hoogste 10%, tenzij op grond van hoofdstuk II en III reeds vrijstelling is of kan worden verleend.

c. doorgangen en onderdoorgangen

het creëren van doorgangen of onderdoorgangen in gesloten bouwblokken, mits de breedte van een dergelijke (onder)doorgang niet meer bedraagt dan 3 m, de hoogte van een onderdoorgang niet minder bedraagt dan 2,5 m en de doorgang of onderdoorgang niet zal dienen om tuinen en andere binnenterrein toegankelijk te maken voor motorvoertuigen tenzij deze geparkeerd zullen worden in een bestaand gebouw.

d. samenvoegen van gebouwen

het samenvoegen van gebouwen door middel van het gedeeltelijk verwijderen van zijgevels of het maken van doorgangen daarin, met dien verstande dat:

1. deze panden aan de voorgevel als afzonderlijke panden herkenbaar dienen te blijven;
2. aan de voorzijde van een pand ten minste een gedeelte van de scheidingsmuur over een lengte van ten minste 4 m blijft gehandhaafd, behoudens een eventuele doorgang met een breedte van maximaal 1,5 m, daarin;
3. de breedte na samenvoeging niet meer dan 18 m zal bedragen;
4. alvorens vrijstelling te verlenen de resultaten van bouwhistorisch onderzoek aangaande de te verwijderen (delen van) scheidingsmuren overgelegd dienen te worden, behoudens in geval slechts doorgangen worden gemaakt.

e. categorieën Staat van Bedrijfsactiviteiten

1. het toelaten van activiteiten in één categorie hoger dan genoemd in de gebruiksvoorschriften, voorzover de betrokken activiteiten naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm, alsmede getoetst aan de relevante milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de tot de ingevolge de gebruiksvoorschriften toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
2. het toelaten van activiteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voorzover de betrokken activiteiten naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden te behoren tot

de tot de ingevolge de gebruiksvoorschriften toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

f. horecacategorieën

het toelaten van horecabedrijven in één categorie hoger dan ter plaatse is toegelaten, mits:

1. de toe te laten hogere categorie niet meer bedraagt dan categorie III;
2. geen afbreuk zal worden gedaan aan het woon- en leefmilieu, waaronder de verkeers- en parkeersituatie;
3. de oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke ruimte – uitgezonderd toegangsportalen, trappen, sanitaire en daarmee gelijk te stellen ruimten – niet meer bedraagt dan 50 m².

h. bedrijfsvestiging

de vestiging van een van een bedrijf in een pand dat oorspronkelijk van een bedrijfsruimte op de begane grond is voorzien, mits:

1. De activiteiten passen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten tot en met maximaal categorie 2;
2. Het woon- en of winkelklimaat in de omgeving niet in onevenredige mate zal worden aangetast;
3. Geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
4. Bestaande opgangen naar bovenwoningen gehandhaafd blijven.

Artikel 29 Procedure vrijstellingen en aanlegvergunningen

1. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling van het plan wordt de openbare voorbereidingsprocedure gevolgd zoals bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.
2. Het bepaalde in lid 1 is van overeenkomstige toepassing op een aanlegvergunning als bedoeld in de artikelen 6 en 22.

Artikel 30 Wijzigingsbevoegdheden

1. Verschuiving van bestemmingsgrenzen

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen door een verschuiving van de bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de verschuivingen mogen echter niet meer dan 5 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

b. Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd de achterste begrenzing van de hoofdgebouwen op de kaart achterwaarts te verschuiven met ten hoogste 5 m ten behoeve van het verlengen van een hoofdgebouw, mits dit plaatsvindt in de volgende gevallen:

1. de diepte van het bestaande hoofdgebouw is minder dan 10 m;
2. het hoofdgebouw wordt aan de achterzijde geflankeerd door hoofdgebouwen en/of aanbouwen in twee of meer lagen die ten opzichte van de bestaande achtergevel ten minste 5 m dieper zijn;
3. de afstand van de nieuwe achtergevelbouwgrens tot de achterste perceelsgrens ten minste evenveel zal bedragen als de goothoogte in de achtergevelbouwgrens van het verlengde hoofdgebouw.

2. Begrenzing van de bestemmingen Gemengde doeleinden en Winkeldoeleinden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de onderlinge begrenzing van de bestemming Gemengde doeleinden en Winkeldoeleinden op het bijbehorende binnenterrein te wijzigen indien dit in verband met een uitbreiding van een winkel op de begane grond noodzakelijk is.

3. Woonschepenligplaatsen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Water te wijzigen in die zin dat de aanduiding ws vervalt, met dien verstande dat:

- a. het feitelijk gebruik als woonschepenligplaats ter plaatse dient te zijn beëindigd;

- b. het omcirkelde cijfer ter aanduiding van het maximaal aantal toelaatbare woonschepen op de aangrenzende gronden met de aanduiding ws wordt verlaagd, overeenkomstig het aantal vervallen woonschepenligplaatsen.

4. Wijzigingsbevoegdheid Terrein van archeologische waarde/Terrein met hoge archeologische verwachting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

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

5. Hotels binnen Maatschappelijke doeleinden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Maatschappelijke doeleinden te wijzigen in die zin dat tevens horeca uit categorie VI kan worden toegestaan, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan het woon- en leefmilieu, waaronder de verkeers- en parkeersituatie.

6. Studentensociëteit.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een studentensociëteit mits aangetoond is dat geen overlast zal ontstaan voor de omgeving, waaronder gerekend wordt een analyse van en een oplossing voor eventuele geluidsoverlast, een regeling van komende en vertrekkende bezoekers, de openingstijden en voldoende stallings- en parkeermogelijkheden voor fietsen resp. auto's.

7. RijnGouweLijn

De Raad is bevoegd de plankaart en de voorschriften te wijzigen indien vaststaat dat de uitvoering van het lightrailproject (RijnGouweLijn) conform het bestemmingsplan geen doorgang zal vinden, met dien verstande dat:

- a. in artikel 1 (begripsbepalingen) lid 41 geschrapt wordt;
- b. in artikel 18 (Verkeersdoeleinden) lid 1 (Doeleindenomschrijving) geschrapt wordt de zinsnede: "een lightrailtraject ter plaatse van de Korevaarstraat, Kort Rapenburg, Prinsessekade, Blauwpoortsbrug, Steenstraat, Turfmarkt en Nieuwe Beestenmarkt"
- c. in artikel 18 (Verkeersdoeleinden) lid 3 (Bebouwingsvoorschriften) onder b. geschrapt wordt de zinsnede luidend: "met dien verstande dat de oppervlakte van een nutsgebouw voor een lightrailverbinding ten hoogste 40 m² mag bedragen";
- d. in artikel 19 (Verblijfsgebied) lid 1 (Doeleindenomschrijving) wordt geschrapt de zinsnede luidend: "een lightrailtraject ter plaatse van de 2e Binnenvestgracht";
- e. in artikel 19 lid 2 (Bebouwingsvoorschriften) onder b wordt geschrapt de zinsnede luidend: "met dien verstande dat de oppervlakte van een nutsgebouw voor een lightrailverbinding ten hoogste 40 m² mag bedragen.
- f. de plankaarten gewijzigd mogen worden, met dien verstande dat:
 - de verbreding van de Jan van Houtbrug niet langer mogelijk gemaakt wordt;
 - de bestemming "Horecadoeleinden" zoals toegekend aan het adres 2e Binnenvestgracht 21 hersteld wordt conform het in ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan;
 - de bestemming van de Turfmarkt in overeenstemming gebracht wordt met de bestaande situatie.

7. Procedure wijziging

Alvorens burgemeester en wethouders, respectievelijk de Raad beslissen over het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit artikel, wordt de in artikel 32 voorgeschreven procedure gevolgd.

Artikel 31 Procedure uitwerking en wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking of wijziging van het plan is de volgende procedure van toepassing:

- a. over het ontwerp van een uitwerkingsplan wordt overleg gevoerd met belanghebbenden, waaronder de Rijksdienst voor Archeologie, het Cultuurlandschap en Monumenten;
- b. het ontwerpbesluit tot uitwerking of wijziging ligt gedurende een termijn van vier weken voor een ieder ter inzage;
- c. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een huis-aan-huisblad dat binnen de gemeente verspreid wordt;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk een zienswijze over het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders;
- e. de indiener van een zienswijze wordt in de gelegenheid gesteld mondeling de zienswijze toe te lichten voor de desbetreffende commissie(s),
- f. tevens wordt het advies ingewonnen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- g. burgemeester en wethouders stellen de indiener(s) van de zienswijze(s) in kennis van hun besluit.

Artikel 32 Overgangsbepalingen

1. Ten aanzien van bouwwerken

Bestaande bouwwerken die in enigerlei opzicht afwijken van het plan mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot en onverminderd de bevoegdheid tot onteigening overeenkomstig de wet:

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

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

2. Ten aanzien van het gebruik

Het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken, dat in strijd is met het bestemmingsplan, mag worden voortgezet.

Het is toegestaan dit strijdige gebruik te wijzigen in een ander afwijkend gebruik, mits de bestaande afwijkingen van het plan worden verkleind.

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

3. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot, en toestaan dat een éénmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in het lid 1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

Artikel 33 Gebruiksbepalingen

1. Algemeen verbod tot gebruik in strijd met de bestemming

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften inzake bestemming en gebruik zoals – indien aan de orde – bedoeld in het tweede lid van de artikelen inzake de bestemmingen.

2. Bijzondere gebruiksverboden

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

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;

- b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het opslaan van klare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- e. het exploiteren van een seksinrichting;
- f. het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk ter plaatse van Turfmarkt 1-3;
- g. het opslaan van meer dan 1.000 kg consumentenvuurwerk op de overige gronden.

3. Uitzonderingen bijzondere gebruiksverboden

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

- a. opslag van goederen ten behoeve van de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;
- b. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, die nodig zijn voor de realisering of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen.

4. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit artikel, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 34 Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikelen:

- 6 lid 1;
- 8 lid 2,
- 9 lid 2;
- 10 lid 2;
- 11 lid 2;
- 12 lid 2;
- 13 lid 2;
- 14 lid 2;
- 15 lid 2;
- 17 lid 2;
- 18 lid 2;
- 22 lid 3 onder a;
- 33 lid 1 en 2;

van deze voorschriften is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 35 Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan Binnenstad II.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Leiden, gehouden op(datum).....

de griffier,

de voorzitter,

Nr. : 06.0129.

Dnst. : CS

Vaststelling ontwerp bestemmingsplan
Binnenstad II.

Leiden, 17 oktober 2006.

A. Inleiding

In het kader van de actualisering van de bestemmingregelingen voor de binnenstad worden alle aldaar vigerende bestemmingsplannen vervangen door moderne regelingen. Het gaat daarbij om een adequate vertaling van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en het bieden van een planologisch kader voor het uitvoeren van projecten op ontwikkelingslocaties. Een andere belangrijke functie van het nieuwe bestemmingsplan betreft het bieden van een toetsingskader voor de vele bouwaanvragen die ingediend worden voor vernieuwing., aanpassing en verandering van panden in de binnenstad.

Op 30 juni 2005 heeft uw Raad het bestemmingsplan "Binnenstad I" vastgesteld. Daarmee werd voorzien in het tot stand brengen van een toereikende regeling voor die binnenstadgebieden waar het vervangen van de bestaande planologische voorschriften het meest urgent was. Thans is het bestemmingsplan "Binnenstad II" aan de orde. Tezamen met het Stadsvernieuwingsplan "Aalmarkt e.o." en het nog vigerende bestemmingsplan "Hogewoerd e.o." ontstaat aldus een samenhangend systeem van bestemmingsregelingen dat de gehele binnenstad omvat. Inhoudelijk zijn alle bestemmingsplannen nauw op elkaar afgestemd, zodat in gelijke situaties gelijke rechten van toepassing zullen zijn.

Het plan is hoofdzakelijk conserverend van aard, zonder overigens de bestaande toestand te bevrozen. Uit de positieve beoordeling van de Provinciale Planologische Commissie en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg blijkt dat instemming met het plan bestaat en dat voldaan wordt aan de noodzakelijke bescherming van het stadsgezicht..

Er wordt in het plan zoveel mogelijk aangesloten bij de richtlijnen die vervat zijn in de Nota Bestemmingsplan Nieuwe Stijl. Naast het zo goed mogelijk bestemmen van de bestaande situatie met redelijke verander- en aanpassingsmogelijkheden bevat het plan een aantal ontwikkelingslocaties.

Het betreft met name:

1. Kaiserstraat/Sterrewacht.

Aldaar is een herontwikkeling voorzien waarbij ontsierende bebouwing langs de singelrand verdwijnt ten gunste van woningen op een parkeerkelder en een semiopenbare wandelroute. De Sterrewacht krijgt een bezoekerscentrum en wordt bij de Hortus Botanicus getrokken.

2. Doelengracht.

Een gat in de gevelwand kan met nieuwe woningen worden gedicht. Daaronder komt een parkeergarage met enige overcapaciteit.

3. Vrouwekerkplein.

De noordwand van dit plein bestaat uit vervallen panden. Deze worden in de toekomst opgeknapt en voor een deel vervangen. Het plein zal een levendiger karakter krijgen als er passende binnenstadsfuncties gehuisvest kunnen worden.

4. Caeciliastraat.

Een langgerekte strook grond grenzend aan het Coninckshofje kan bebouwd worden met een beperkt aantal woningen passend bij het hofje. De grond kan ook aan het hofje toegevoegd worden waardoor dit een beteren begrenzing naar de Caeciliastraat krijgt.

5. Garenmarkt.

Ook daar bevindt zich nog een gat in de gevelwand. Het plan voorziet in bebouwing met eengezinshuizen met maximaal drie bouwlagen.

6. Middelstegracht.

Op een vrij groot binnenterrein achter de Middelstegracht, grenzend aan de Nieuwe Rijn kunnen een vijftal woningen worden gebouwd. Die mogelijkheid was al opgenomen in het nog vigerende bestemmingplan. In het ontwerp bestemmingsplan en het voor vaststelling voorliggende plan is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. De woningbouw zal gecombineerd moeten worden met een stedenbouwkundige verbetering van een stukje gevelwand aan de Middelstegracht. Bij de bespreking van de zienswijzen worden de aan de orde zijnde ontwikkelingen nader toegelicht.

B. Procedure

In 2005 is een aanvang gemaakt met het onderhavige bestemmingsplan. In december van dat jaar en in januari 2006 is de inspraakprocedure gehouden. Op 11 januari is een goed bezochte inspraakbijeenkomst gehouden. Alle in dat kader ontvangen reacties zijn beantwoord. Tevens is het voorontwerpplan in het kader van het overleg op basis van art. 10 van het Besluit op de ruimtelijk ordening toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties waaronder de Provinciale Planologische Commissie en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Met ingang van 21 april 2006, is het plan op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor een periode van zes weken in ontwerp ter inzage gelegd. In de desbetreffende bekendmakingen is de mogelijkheid vermeld tot het indienen van zienswijzen.

Onder III wordt hierop nader ingegaan.

Overeenkomstig het bepaalde in art. 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient uw Raad het plan binnen vier maanden na afloop van de terinzagelegging in ontwerp vast te stellen. De vaststelling had derhalve vóór 2 oktober 2006. In verband met de vakantie is het evenwel niet mogelijk gebleken het plan tijdig ter vaststelling aan te bieden. Aan een termijnoverschrijding verbindt de wet geen gevolgen met betrekking tot de bevoegdheid van de Raad om het plan alsnog vast te stellen. Ten aanzien van aangehouden bouwaanvragen geldt echter dat deze afgehandeld moeten worden tegen de achtergrond van het herlevende oudere toetsingskader, te weten de diverse bestemmingsplannen die voor de deelgebieden van de binnenstad van kracht waren. Gelet op het feit dat deze sterk conserverend waren heeft de termijnoverschrijding geen noemenswaardige gevolgen gehad.

C. Ingediende zienswijzen

Er zijn 30 schriftelijke zienswijzen ontvangen, waarvan twee vergezeld gaan van adreslijsten met handtekeningen van medeadressanten. Niemand heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen kenbaar te maken. De zienswijzen kunnen behoudens een drietal te laat verzonden brieven alle in behandeling worden genomen. Verder is er één zienswijzenbrief waarin niet

wordt aangegeven tegen welke planonderdelen zienswijzen bestaan. Ook deze brief kan niet behandeld worden. De ingediende en voor bespreking in aanmerking komende zienswijzen zijn gerubriceerd naar thema's en er zijn afzonderlijke zienswijzen. Iedere zienswijze is zo goed mogelijk samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven hoe de zienswijzen die daarvoor in aanmerking komen in het ter vaststelling voorliggende plan zijn verwerkt.

D. Samenvatting en reactie op de ingediende zienswijzen

Het zienswijzenrapport, dat onderdeel uit te maken van het onderhavige raadsvoorstel, bevat, zoals reeds is aangegeven, alle zienswijzen zakelijk per thema of per afzonderlijke zienswijze, af te sluiten door een conclusie inzake de vraag of een zienswijze voor overneming in het plan in aanmerking komt. Korthedshalve wordt verwezen naar het desbetreffende uitvoerige stuk dat hierna is afgedrukt.

E. Nadere aanpassing plan

Op een aantal onderdelen komt het plan voor ambtshalve aanpassing in aanmerking. Het betreft veranderingen die niet het gevolg zijn van te honoreren zienswijzen. In het aan de voorloppende raadsvoorstel is hieraan een afzonderlijk hoofdstuk gewijd. Deze ambtshalve voorgestelde aanpassingen zijn voor een belangrijk deel het gevolg van nagekomen aanpassingen, een paar omissies en het voornemen om medewerking te verlenen aan kleinere initiatieven waarmee in het ontwerp bestemmingsplan nog geen rekening gehouden was. Inhoudelijk betreft het geen belangrijke wijzigingen.

F. Rapportage naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

I.	BELANGRIJKE ONDERWERPEN	4
	I.1. Inpassing van de RijnGouweLijn	4
	I.2. Ontwikkelingslocatie Doelengracht	4
	I.3. Ontwikkelingslocatie Middelstegracht	5
	I.4. Ontwikkelingslocatie Caeciliastraat	5
	I.5. Ontwikkelingslocatie Kaiserstraat	5
	I.6. Lido en Studio	5
	I.7. Winkels oostelijk deel van de Haarlemmerstraat	6
II.	ZIENSWIJZEN	6
	II.1. Lijst van indieners, ontvankelijkheid	6
	II.2. Bespreking van de zienswijzen per thema	8
	Thema I Woningbouw aan de Doelengracht	8
	II Anthonius zalencentrum	15
	III Lidotheater	16
	IV Vrouwekerkhof	17
	V Bouwlocatie Caeciliastraat	24

	VI Haarlemmerstraat, oostelijk deel	26
II.3.	Bespreking van de overige zienswijzen	28
III.	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	55
III.1.	RijnGouweLijn	53
III.2.	Overlegreactie Hoogheemraadschap van Rijnland	54
III.3.	Aanvulling algemene vrijstellingen	53
III.4.	Aanpassing historische haven	56
III.5.	Wonen boven winkels	56
III.6.	Horecabedrijf aan het Noordeinde	56
III.7	Lange Mare 100	56
IV.	STAAT VAN WIJZIGINGEN	57

Hoofdstuk I Belangrijke onderwerpen.

Zoals reeds is aangegeven kan voor een inzicht in het plan het beste verwezen worden naar de planstukken, te weten de plakkaarten, de voorschriften en de toelichting. Het plan is grotendeels conserverend van aard, gericht op een zo goed mogelijke vertaling van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Daarnaast is het – overeenkomstig de Nota “Bestemmingsplan Nieuwe Stijl” ook flexibel en globaal, met inachtneming van de vereisten die voor een beschermd stadsgezicht gelden. De flexibiliteit heeft met name betrekking op de functies die in panden kunnen worden uitgeoefend. Het plan is meer conserverend van aard waar het de stedenbouwkundige en de cultuurhistorische aspecten betreft. Dat houdt in dat een strikt regime geldt ten aanzien van de bebouwingsgrenzen, de indeling in kleinschalige percelen en de toegelaten bouwhoogten. Ook is veel aandacht voor de binnengebieden: stadstuinen en andere waardevolle besloten gebieden zijn van een passende bestemming met beschermende bepalingen voorzien. Het plan bevat verder voorschriften inzake de archeologie teneinde het veilig stellen van het bodem archief zoveel mogelijk te bevorderen. Qua opbouw en systematiek wordt geheel aangesloten bij het bestemmingsplan Binnenstad I dat eind juli 2006 in werking is getreden.

In het kader van deze Zienswijzennota is het van belang de aandacht te vestigen op een paar afzonderlijke onderwerpen die in het bestemmingsplan neergelegd zijn.

I.1.Inpassing van de RijnGouweLijn (RGL).

In het bestemmingsplan is voor de RGL een planologische reservering gemaakt, waarbij de voorkeursvariant in juridische vorm is weergegeven, met inbegrip van de zgn. TurfmarktIus. Op de plankaarten is deze lightrailverbinding overigens niet aangegeven. Het tracé wordt uitsluitend in de voorschriften en in de toelichting genoemd.

Begin 2007 wordt het referendum gehouden. Het is de vraag op welke manier nu reeds met de uitslag daarvan rekening gehouden moet worden. Als het bestaande tracé gehandhaafd wordt, is het plan uiteraard toegesneden op die aanleg. Als echter besloten wordt in het geheel geen medewerking te verlenen aan de aanleg van de RGL, zal de planologische reservering uit het onderhavige bestemmingsplan verwijderd moeten worden. Hoewel een bestemmingsplan geen realiseringplicht inhoudt is het gebruikelijk en juridisch correct alleen die bestemmingen op te nemen die gedurende de planperiode verwerkelijk zullen worden. In het onderhavige geval kan aan de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid (artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) worden toegevoegd op grond waarvan de voorschriften veranderd kunnen worden. De daarin genoemde straten, waarover de RGL aangelegd kan worden, kunnen daaruit geschrapt worden door toepassing van de voorgestelde bevoegdheid om het plan te wijzigen.

In de meeste gevallen wordt de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid aan Burgemeester en Wethouders overgelaten. Voorgesteld om in dit geval de Raad bevoegd te verklaren het plan te wijzigen, vanwege de nauwe betrokkenheid van de Raad bij alle voornemens ten aanzien van de RGL.

Los hiervan zal het bestemmingsplan bij de vaststelling op een paar onderdelen gewijzigd moeten worden omdat gebleken is dat de inpassing van de RGL op enkele onderdelen onvolledig is geweest.

I.2. Ontwikkelingslocatie Doelengracht.

Aan de Doelengracht is een vrij groot perceel beschikbaar voor de bouw van ca. acht woningen. In het inspraakplan was daarvoor een directe werkende bestemming opgenomen. Als gevolg van inspraakreacties is besloten de locatie op te nemen als uit te werken bestemming, met een aantal

voorwaarden ter tegemoetkoming aan de ingediende inspraakreacties. Daartegen zijn veel zienswijzen ingekomen. Voorgesteld wordt de zienswijzen niet te honoreren. De juridische voorwaarden waaronder de uitwerking plaats kan vinden behoeven dus niet aangepast te worden. Wel bevat de beantwoording van de zienswijzen een aantal handreikingen die vooral betrekking hebben op de organisatie van het planproces en het veilig stellen van een monumentale rode beuk die dichtbij de bouwlocatie aanwezig is. De toelichting zal dienovereenkomstig aangevuld worden.

I.3. Ontwikkelingslocatie Middelstegracht.

Aan de Middelstegracht, ter hoogte van de Nieuwe Rijn, bevindt zich een binnenterrein dat beschikbaar is voor de bouw van ca. 5 woningen. In het vigerende plan was deze locatie reeds voorzien van een wijzigingsbevoegdheid om aan een plan tot woningbouw medewerking te verlenen. In het onderhavige plan is de locatie van een uitwerkingsbevoegdheid voorzien. Dit brengt de gemeentelijke betrokkenheid met een herontwikkelingsplan op betere wijze tot uitdrukking dan een wijzigingsbevoegdheid. Naar aanleiding van inspraakreacties zijn de voorwaarden, waaronder aan de uitwerking toepassing gegeven kan worden, aangepast. Dat betreft de hoogte van de te bouwen huizen: één bouwlaag in plaats van twee lagen. Tevens is de wijze van ontsluiten op een betere manier geregeld. De locatie is slechts via een poortje met een breedte van 80 cm bereikbaar. Voorgesteld wordt die toegang enigszins te verbreden en de stedenbouwkundige situatie ter hoogte van de Middelstegracht tevens te verbeteren.

I.4. Ontwikkelingslocatie Caeciliastraat.

Aan de Caeciliastraat nabij de Turfmarkt en grenzend aan het Coninckshof is een kleine ontwikkelingslocatie beschikbaar. Aanvankelijk werd voorzien in wat hogere bebouwing. Naar aanleiding van inspraakreacties is de maximale bouwhoogte teruggebracht tot één, maximaal twee lagen. Hiertegen zijn zienswijzen ingediend. Voorts is gebleken dat aan het oostelijk einde van deze locatie een berging aanwezig is die bij het Sint Elisabethgasthuishof hoort die buiten de ontwikkeling kan blijven. Tot slot dient vermeld te worden dat het ook mogelijk is de hele locatie aan het hofje zelf toe te voegen: in plaats van een afzonderlijke ontwikkeling kan ook gekozen worden voor een vergroting van het hofje en een stedenbouwkundig betere inpassing daarvan.

I.5. Ontwikkelingslocatie Kaiserstraat.

Ter vervanging van onder meer een laboratorium dat langs de Witte Singel staat en erg ontsierend werkt, kunnen op deze plek stadswoningen worden ontwikkeld. Dit kan plaats vinden in samenhang met de restauratie van het Sterrewachtgebouw waaraan een bezoekerscentrum kan worden toegevoegd en de aanleg van een voetgangersroute langs de singelrand. De Hortus Botanicus wordt uitgebreid zodat het Sterrewachtgebouw daarbinnen komt te vallen. Al met al een aanwinst voor de binnenstad. De universiteit ontwikkelt het gehele plan. In het voorontwerp bestemmingsplan was een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Nu bekend is hoe het eindbeeld eruit gaat zien is gekozen voor een gedetailleerde weergave van het bouwplan met een direct werkende bestemming. In mei is een afzonderlijke bewonersbijeenkomst gehouden waarbij omwonenden hun opvatting over het plan konden geven. Er blijkt voldoende draagvlak voor de herontwikkeling te bestaan. Er zijn maar een paar zienswijzen op dit project ingediend.

I. 6. Lido en Studio.

Gevreesd wordt dat deze beide bioscopen aan de Steenstraat de deuren definitief moeten sluiten met de komst van een megabioscoop. Een dergelijke ontwikkeling is in andere steden ook opgetreden. Verwacht wordt dat de locatie binnen afzienbare tijd voor herontwikkeling beschikbaar komt. In het voor vaststelling voorliggende bestemmingsplan is voor een ruime bestemming van het complex gekozen. Er kunnen woningen, winkels, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijk functies worden ondergebracht. Namens de eigenaar is verzocht om de mogelijkheden voor horeca te verruimen. Er was reeds een opening geboden voor een binnenstadshotel. Verdergaande opties in de richting van meer grootschalige horeca zijn niet wenselijk in verband met de omgevingseffecten. Dit gedeelte van de binnenstad is al goed voorzien van horecabedrijven. Een beduidende toevoeging moet dus met terughoudendheid benaderd worden. In overleg met rechthebbenden wordt de komende tijd gezocht naar een passend herontwikkelingsscenario. Het complex moet bouwkundig onderzocht worden. Verder moet een marktanalyse worden uitgevoerd en moet in globaal opzicht duidelijk worden welke richting ingeslagen kan worden. Het onderzoek zal naar alle waarschijnlijkheid resulteren in het voorstel te zijner tijd een procedure op grond van art. 19 lid 1 WRO te starten.

I. 7. Winkels in het oostelijk deel van de Haarlemmerstraat.

Bij het inspraakplan en bij het nu aan de orde zijn ontwerp bestemmingsplan is door de winkeliers in het gedeelte van de Haarlemmerstraat dat tussen de Pelikaanstraat en de Haven is gelegen gepleit voor ruimere mogelijkheden. Naar aanleiding van de inspraak is tevens besloten de vestiging van bijvoorbeeld internet- en belwinkels aan banden te leggen vanwege een mogelijk negatieve uitstraling. Daarmee worden de condities voor de vestiging van met name traditionele winkels waar goederen verkocht worden verbeterd. Een verdergaande verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de panden kan geboden worden door de mogelijkheid te openen dat de bestaande nieuwere woningen die in 1982 ter vervanging van de Overdekte Zweminrichting zijn gebouwd op de begane grond voor winkels en/of dienstverlenende bedrijven in te richten.

II. ZIENSWIJZEN

II.1. LIJST VAN INDIENERS, ONTVANKELIJKHEID.

Brieven met zienswijzen zijn ontvangen van 30 personen of instellingen. Daaronder zijn twee zienswijzenbrieven met handtekeningenlijsten waarop 10, respectievelijk 150 handtekeningen voorkomen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingekomen. Zienswijzen zijn ingediend door:

<u>Personen en/of instellingen.</u>	<u>Themanr./nr. overige ziensw.</u>
1. Autorent Huurmij B.V. Lijnbaan 12, 2352 CK Leiderdorp.	1
2. Bissessur & Lamme, Advocaten, Gouderakstraat 1, 2729 AC Zoetermeer, (namens: Sanjo N.V.).	2
3. Bewonerscomité Coninckshof: C.M. Loeff en L.M. van Dijk, Coninckshof 2, 2312 XN en 10 mede-ondertekenaars.	V
4. Bissessur & Lamme, Advocaten, Gouderakstraat 1, 2729 AC Zoetermeer, (namens L.H.M. Braham).	3
5. F.Ph.C. de Boer, Kennedylaan 12, 2324 ER.	4
6. Bouwadvies P.A.J. Noordermeer, Hogewoerd 150, 2311 HV.	5

7. J. Brinkman, Rapenburg 89, 2311 GK.		6
8. Burgy Bouwbedrijf bv, Postbus 140, 2300 AC.		
9. College van Kerkrentmeesters van de Hervormde Kerk Leiden, Van der Helmlaan 1a, 2321 EA.		7
10. Buurtvereniging Maredorp, Apothekersdijk 13, 2312 DC	II	
11. <i>M.C.M. Coster, Haarlemmerstraat 204, 2312 GH.</i>		
12. E. Dietz en W. Verbeek Steenstraat 30, 2312 BW.		8
13. <i>Eva van Hoogeveen-hofje p/a. J.H. Huizenga, Herenweg 92, 2361 EV Warmond.</i>		
14. <i>A.P. van Ginkel, Groenhof 44, 2393 AT, Hazerswoude Rijndijk.</i>		
15. W. Hofman, architectenbureau, Flevodwarsweg 9a, 2318 BW, (namens R. Porsius).		9
16. Holsteijn Timmermans, advocaten, Rapenburg 35, 2311 GG (namens dhr. en mevr. van der Velde).	I	
17. Houthoff Buruma, Advocaten (namens erigenaren Lido theater)	III	
18. King Pin holding B.V. Gabriël Metzstraat 2, 2316 AJ.		10
19. J. Kloeg, Vrouwenkerhof 2, 2312 WR.	IV	11
20. M.J.P.M. van der Klugt, S. van der Klugt-Derneer en H.G. Palm, Haarlemmerstraat 250 – 254 en 256 – 258, 2312 GK.		12
21. H.Y. Lie en H. Lie-Venema, Doelengracht 6, 2311 VM.		
22. <i>R. Meiners, Netwerk Notarissen, Postbus 11038, 2301 EA.</i>		
23. Navigators Studentenvereniging Leiden, Postbus 439, 2300 AK.		13
24. Omwonendencommissie Doelengracht, Doelensteeg 12, 2311 VL en 155 mede-ondertekenaars;	I	
25. Quibus Computers enzo, Haarlemmerstraat 293 -295, 2312 DT.	VI	
26. <i>Reeberg Beheer, Marienpoelstraat 19, 2334 CW.</i>		
27. Stichting Arent van 's – Gravensande, Witte Rozenstraat 57, 2311 XT;	IV	14
28. I. van der Stok, Vollersgracht 33, 2312 VK;		15
29. Vereniging Pieters- & Academiewijk en Levendaal West, Postbus 11016, 2301 EA.	I	16
30. Woningstichting Ons Doel, Postbus 569, 2300 AN.		17

Met betrekking tot de vraag of alle brieven in behandeling kunnen worden genomen het volgende. Het ontwerp bestemmingsplan is met ingang van vrijdag 21 april 2006 ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Deze periode eindigde op donderdag 1 juni. Brieven die op die dag nog verzonden zijn, dan wel mondelinge zienswijzen kunnen behandeld worden. Uit de afstempeling van brieven moet blijken dat zij uiterlijk op vrijdag 2 juni zijn afgestempeld. Brieven die persoonlijk zijn afgeleverd op het Stadhuis of het Stadsbouwhuis moeten voorzien worden van een afstempeling van ontvangst – uiterste datum: 1 juni 2006. Brieven die blijkens het poststempel of blijkens de aantekening van ontvangst tijdig zijn verzonden komen voor bespreking in aanmerking. Te laat verzonden of persoonlijk bezorgde brieven niet. De enveloppen waarin de brieven verstuurd waren, zijn niet bewaard. Op iedere brief is een stempel van ontvangst geplaatst. Het is niet uitgesloten dat dit stempel één dag later is gezet. Daarom worden brieven die 2 juni zijn afgestempeld nog behandeld.

Gelet op het bovenstaande zijn de brieven van de onder 11 (Eva van Hoogeveen-hofje), 12 (A.P. van Ginkel), 21 (R.Meiners, Netwerk Notarissen) en 25 (Reeberg Beheer)genoemde indieners van

zienswijzen te laat verzonden. Deze zienswijzenbrieven kunnen niet in behandeling worden genomen. Het betreft een wettelijk voorschrift dat door de gemeente in acht genomen moet worden. De namen van de reclamanten die niet-ontvankelijk zijn worden in bovenstaande lijst *cursief* afgedrukt.

M.C.M. Coster geeft aan pro forma bezwaar te maken tegen het bestemmingsplan. In haar brief van 28 mei stelt zij een nadere toelichting in het vooruitzicht, nadat zij met haar adviseurs overlegd zal hebben. De in het vooruitzicht gestelde nadere toelichting is niet ontvangen. Daarom is niet duidelijk tegen welke planonderdelen bezwaren bestaan.

Nu er geen zienswijzen zijn moet reclamante niet ontvankelijk verklaard worden.

II.2. BESPREKING VAN DE ZIENSWIJZEN PER THEMA

	Naam van indieners van zienswijzen en samenvatting ingekomen reactie	reactie van het college	gevolgen voor het bestemmingsplan
	Thema I: Woningbouw aan de Doelengracht.		
1	Omwonendencomm. Doelengracht, Holsteijn Timmermans, advocaten (namens dhr. en mevr. van der Velde), H.Y. Lie en H. Lie-Venema en de Vereniging voor Pieters- & Academiewijk en Levendaal-West. 1. <u>Bezwaren tegen de toegestane goothoogte.</u> In het inspraakplan was een goothoogte voor de nieuw te bouwen huizen opgenomen van maximaal 10 m. Die hoogte is gehandhaafd in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Bebouwing in drie lagen is aldus toegestaan. Toegevoegd is de beperking dat de goothoogte maximaal 1 m mag verschillen met die van aansluitende bestaande hoofdgebouwen. Die beperking geldt slechts voor één aansluitend gebouw, omdat aan de andere zijde van het bouwblok slechts een te handhaven particuliere garage aanwezig is met een goothoogte van ca. 2,50 m. Het is de vraag of een daarnaast gelegen pand met een lessenaarsdak als referentie kan worden aangemerkt temeer nu een te handhaven gangetje als "achterom" naar de te bouwen huizen zal	1. <u>Bezwaren tegen de toegestane goothoogte.</u> Aan de Doelengracht is enige tientallen jaren geleden een open gat ontstaan. Werknemers en bezoekers van de ABN AMRO bank die destijds aan het Rapenburg een filiaal bezat hebben dat terrein benut om er hun auto's te plaatsen. Het is de bedoeling dit gat weer dicht te bouwen met passende binnenstadswoningen. Onder deze bebouwing en onder het binnenterrein zal een parkeerkelder met overcapaciteit worden aangelegd. De desbetreffende extra plaatsen kunnen een bijdrage leveren in het opheffen van het tekort aan parkeerplaatsen in dit deel van de binnenstad. In het inspraakplan was voor deze locatie een direct werkende bestemming opgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan is – mede naar aanleiding van inspraakreacties – een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Inhoudelijk zijn meer normen opgenomen; procedureel betekent uitwerken dat met omwonenden overlegd moet worden vooraleer medewerking gegeven kan worden aan een bouwplan. In de 17^e tot en met de 19^e eeuw heeft de Doelengracht gefungeerd als achterontsluiting van de monumentale panden aan het Rapenburg. In die periode is echter ook reeds zelfstandige bebouwing verzeen, zodat de koppeling met het Rapenburg is vervallen. De Doelengracht moet als zelfstandige gracht worden gezien, mede in relatie tot de bebouwing die op het tegenoverliggende terrein, waar zich voorheen een kazernecomplex heeft bevonden, tot stand gebracht is. In dat perspectief is de vraag relevant of bebouwing in maximaal drie lagen in stedenbouwkundig opzicht	Geen

blijven fungeren. Reclamanten attenderen erop dat het een bouwlocatie betreft in een omgeving met een hoge cultuurhistorische waarde. Gewezen wordt op het Eva van Hoogeveenhofje en aanpalende 17^e en 18^e eeuwse gevels. Verzocht wordt de maximaal toegestane goothoogte te verlagen naar maximaal 7,5 m – eventueel 8 m voor de middelste panden. Gepleit wordt voor een voortzetting van het bestaande beeld met kleinere, lagere huizen. Het bestaande karakter van de Doelengracht dient gerespecteerd te worden. Ten slotte merkt één reclamant op dat het plan de mogelijkheid biedt om een nog grotere goothoogte te realiseren als een beroep gedaan wordt op een vrijstelling: wanneer onder een hoofdgebouw een parkeerkelder wordt gebouwd. Deze bepaling schijnt zelfs speciaal op het onderhavige bouwplan toegesneden te zijn.	aanvaarbaar is. Hierbij moet in de overwegingen worden betrokken dat de bestaande bebouwing op de meeste plaatsen reeds bestaat uit twee vrij royaal bemeten bouwlagen met een goothoogte die ca. 6 m tot 7,50 m bedraagt. Tevens is er een nieuwer gebouwencomplex aanwezig met een onderdoorgang dat uit drie lagen bestaat. Aan de tegenoverliggende Sebastiaansdoelen staat nieuwbouw in twee tot vier lagen. Het profiel van de Doelengracht laat bebouwing met een goothoogte van maximaal 10 m zeer wel toe. Tenslotte nog een algemene opmerking over de hoogtenopbouw in de Leidse binnenstad. Het overheersende beeld is tamelijk fors bemeten twee tot drielaagse bouw. Dit in tegenstelling tot steden als Gouda en Delft met een gemiddelde gootlijn die 1 à 2 m lager is en Amsterdam met een gootlijn die gemiddeld 2 à 4 m hoger is. De conclusie is dat drielaagse bebouwing in stedenbouwkundig en cultuurhistorisch opzicht als passend beschouwd moet worden. Voor wat betreft de aansluiting op de bestaande bebouwing moet de uitwerkingsregel aldus geïnterpreteerd worden dat bij aansluiting op het pand met het lessenaarsdak een goothoogte van 1 m meer toelaatbaar is ten opzichte van het aanliggende dakvlak. Deze regel vervalt niet als zich een doorgang naar achterterreinen tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing bevindt. Aan de andere zijde van het bouwblok moet aangesloten worden bij de bestaande nieuwere bebouwing. Als de thans aanwezige garage wordt gehandhaafd betekent dit dat het aan deze kavel grenzend pand de maximale goothoogte van 10 m mag hebben. Als de garage c.a. later eventueel vervangen wordt zal de nieuwbouw een goothoogte van maximaal 1 m meer mogen hebben dan die van de bestaande bebouwing. De aanwezigheid van een doorgang doet hieraan - zoals gezegd - niet af. Met betrekking tot de mogelijkheid om via een vrijstelling nog hoger te bouwen geldt dat deze niet voor verlening in aanmerking komt: de opgenomen maat moet als maximale goothoogtemaat worden gezien. Wellicht is overigens sprake van een misverstand: bij realisering van een ondergrondse parkeervoorziening onder hoofdgebouwen mag geen extra goothoogte worden toegepast. Er is alleen een vrijstelling mogelijk bij toevoeging van een onderbouw: een grotendeels verdiept aan te leggen kelder – niet zijnde een	
---	---	--

	parkeerkelder - . De zienswijzen komen niet voor overneming in aanmerking. 2. <u>Bouwdiepte te groot en aantasting van het Eva van Hoogeveenhofje.</u> De diepte van de nieuwbouw mag – gemeten van voor- tot achtergevel – maximaal 15 m bedragen. Deze maat wordt te ruim bevonden, vooral gelet op de mogelijke aantasting van het Eva van Hoogeveenhofje. Het plan staat toe dat een “enorme bouwmassa” wordt gerealiseerd. Men vreest aantasting van het karakter van dit stadsdeel dat niet gekenmerkt zou worden door ruime maten. 3. <u>Bezwaren tegen de parkeerkelder.</u> a. <u>T.a.v. de monumentale beuk.</u> Vlakbij het bouwterrein bevindt zich een ruim 200 jaar oude monumentale rode beuk. Dergelijke bomen hebben een uiterst gevoelig wortelstelsel dat reeds onherstelbare schade kan oplopen bij relatief geringe schommelingen in de grondwaterstand. Die kunnen zich voordoen tijdens en na de bouw van de parkeerkelder, vooral ook omdat veranderingen kunnen optreden in de grondwaterstromen. Ondanks degelijk	2. <u>Bouwdiepte te groot en aantasting van het Eva van Hoogeveenhofje.</u> De toe te laten bouwdiepte moet allereerst gerelateerd worden aan de afmetingen van het desbetreffende bouwblok. De diepte daarvan bedraagt ruim 70 m. Een algemene stedenbouwkundige vuistregel is dat de bouwdiepte van de eraan te bouwen huizen maximaal éénvierde mag bedragen van de totale bouwdiepte. In dit geval zou een nog grotere diepte (tot zelfs ruim 17 m) in stedenbouwkundig opzicht aanvaard kunnen worden. Het bouwterrein zelf is ca. 40 m diep, zodat na realisering van de panden voldoende open ruimte resteert. De diepte van het pand dat het dichtst bij het Eva van Hoogeveenhofje zal worden gerealiseerd mag niet meer dan 11 m bedragen. Hoewel de nieuwbouw zichtbaar zal zijn vanuit het hofje is allerm minst sprake van een visuele verstoring. Ook elders in de stad komen hofjes voor in de nabijheid van hogere bestaande of nieuwe bebouwing. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. 3. <u>Bezwaren tegen de parkeerkelder.</u> a. <u>T.a.v. de monumentale beuk.</u> In de praktijk is gebleken dat met name oude beuken zeer gevoelig zijn voor verstoringen van hun omgeving. Dat betreft niet alleen de bodemsituatie maar ook de bezonning, de windvang e.d. Daarom zal uiterst zorgvuldig met deze bijzonder fraaie boom moeten worden omgegaan, mede omdat deze boom momenteel gezond is en de levensverwachting van dergelijke bomen de 300 jaar overschrijdt. In het kader van de uitwerking zal een rapport van een boomdeskundige moeten worden overgelegd. Dat rapport moet worden opgesteld tegen de achtergrond van de geplande bebouwing en de voor, tijdens en na de bouw te nemen maatregelen, waaronder periodieke monitoring. Die maatregelen behoeven niet alleen de grondwatersituatie te betreffen maar kunnen ook standplaats- en bodemverbetering inhouden. Tevens dient inzicht te bestaan in de bestaande en toekomstige grondwaterstanden en -stromen. De afstand van bouwdelen tot de stam	Geen Voorschriften : art. 23 (Uit te werken gebied voor woondoeleinden Doelengracht), lid 2 (Uitwerkingsregels onder f: het woord “onevenredig e” wordt vervangen door “onomkeerba
--	--	--	--

voorafgaand onderzoek en het nemen van maatregelen is er geen enkele garantie dat deze beuk de bouw zal overleven. Van dergelijke gebeurtenissen zijn voorbeelden beschikbaar. In het plan is verder voorgeschreven dat de afstand van bebouwing tot het hart van de stam minimaal 8 m moet bedragen. Die afstand is in het onderhavige geval te gering. Tevens dient de bepaling waarin voorgeschreven is dat aan deze boom "geen onevenredige schade" mag worden toegebracht vervangen te worden door "geen onomkeerbare schade".	bedraagt krachtens de voorschriften inderdaad minimaal 8 m. Aangezien het een uit te werken locatie betreft zal naar bevind van zaken gehandeld moeten worden en is een grotere afstand om de beuk veilig te stellen op voorhand niet uit te sluiten. Dit is een belangrijk gegeven dat van invloed kan zijn op de plaats, de omvang en dus de capaciteit van de geplande parkeergarage. Een terzake deskundig bureau zal van de gemeente opdracht ontvangen een onderzoek in te stellen. De keuze van de deskundige en de opdrachtformulering zal aan reclamanten en aan de bouwonderneming tevoren worden medegedeeld. Een en ander moet gezien worden als concretisering van de zinsnede "mits tevoren is aangetoond dat door de bouw daarvan geen onevenredige schade ontstaat". Aldus zal een maximale inspanning worden gerealiseerd om het voortbestaan van deze boom te garanderen. De zienswijzen komen in zoverre voor honorering in aanmerking dat de term "onevenredige" vervangen kan worden door "onomkeerbare". De toelichting wordt aangepast conform het bovenstaande. Voor het overige komen de zienswijzen niet voor overneming in aanmerking.	re "Toelichting: aanvullen
b. <u>t.a.v. de omliggende panden.</u> Reclamanten vrezen dat hun bezittingen, bestaande uit 17^e en 18^e eeuwse woonhuizen, onherstelbare schade zullen oplopen door de bouwwerkzaamheden. Zij vrezen een verhoging van de grondwaterstand waardoor optrekkend vocht wordt veroorzaakt. Ondanks de in de Inspraaknota in het vooruitzicht gestelde maatregelen zijn omwonenden niet gerust gesteld. Een onafhankelijke deskundige zal hierover moeten rapporteren. Verder brengt de bouw met zich mee dat zwaar verkeer over de Doelengracht zal gaan rijden. Men vreest ook daarvan overlast en schade	b. <u>t.a.v. de omliggende panden.</u> De door de bouwer voorgestelde bouwwijze is gebruikelijk in binnensteden. Daarmee is inmiddels voldoende ervaring opgedaan. Vooraf zal met name door de assuradeuren verlangd worden dat een technische rapportage wordt opgesteld, met zodanige aanbevelingen voor maatregelen dat zij geen claims behoeven te vrezen. Tevens is gebruikelijk dat de huizen van omwonenden worden onderzocht en dat van ieder huis een afzonderlijke rapportage wordt opgesteld die bij een notaris wordt gedeponeerd. In formeel opzicht betreft het een uitvoeringsaangelegenheid die geen direct verband houdt met de bestemmingslegging. Voor en tijdens de bouw zullen vrachtwagens – voorzover die, gelet op hun afmetingen, het bouwterrein kunnen bereiken – over de Groenhazengracht en de Doelengracht rijden. Voor schade of trilling hoeft niet gevreesd te worden. Dergelijke overlast is vrijwel steeds het gevolg van een wat grotere rijsnelheid. De desbetreffende auto's zullen slechts stapvoets kunnen rijden. Zonodig zullen daaromtrent aanvullende voorwaarden worden gesteld, mede om schade aan het wegdek te voorkomen.	Geen

te zullen ondervinden. <u>c. t.a.v. de toeneming van het verkeer.</u> De door het bouwplan zelf gegenereerde parkeerbehoefte zal maximaal 10 auto's bedragen. Reclamanten hebben echter vastgesteld dat de geplande parkeergarage een capaciteit van ca. 36 auto's zal krijgen. In verhouding tot de bestaande aantallen auto's die van de Doelengracht gebruik maken zal een aanzienlijke vergroting van die aantallen optreden. Veel bewoners gebruiken het openbaar gebied om – als het weer het toelaat – op straat of aan de waterkant verpozing te zoeken. Dat zal afgelopen zijn als de Doelengracht veel vaker dan nu het geval is voor autoverkeer gebruikt gaat worden. De Doelengracht en de Groenhazengracht maken deel uit van een toeristische wandelroute. Daarop horen geen auto's thuis. Daarnaast geldt dat op de Groenhazengracht ten behoeve van de bakkerij regelmatig vrachtauto's gelost worden. Omwonenden vrezen een vergroting van de geluidsoverlast, en luchtverontreiniging als gevolg van het in de parkeerkelder aan te brengen luchtversingssysteem. De prijs van een parkeerplaats in de	De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. <u>c. t.a.v. de toeneming van het verkeer.</u> Allereerst moet worden opgemerkt dat in het plan van een exact aantal auto's (maximaal 36) wordt genoemd. In de zienswijze van Burgy bouwbedrijf b.v. wordt opgemerkt dat de te bouwen ondergrondse parkeergarage geschikt is voor de stalling van maximaal 60 auto's. Dit aantal zal niet in het plan worden opgenomen. Voor de daaraan ten grondslag liggende argumentatie wordt verwezen naar hetgeen bij de bespreking van de desbetreffende zienswijze wordt opgemerkt. De eigenaar van het te bebouwen perceel heeft in 2003 door het adviesbureau Goudappel en Coffeng (G&C) een onderzoek laten instellen naar de verkeersintensiteiten. In de analyse van G&C wordt een vergelijking gemaakt tussen de aantallen auto's in de periode toen het terrein fungeerde als parkeerterrein voor de klanten van de bank en de voorziene nieuwe situatie. Uit het rapport van G&C, dat toezonden wordt aan reclamanten, blijkt dat in de oorspronkelijke situatie – toen de bank nog aanwezig was – maximaal 272 verkeersbewegingen per werkdag optraden. Voor de toekomstige situatie worden in het rapport twee varianten gehanteerd: variant 1 gaat uit van 40 parkeerplaatsen voor bewoners en 20 voor werknemers in de omgeving; variant 2 van een verdeling 30 – 30. In variant 1 is het aantal autobewegingen maximaal 240 per dag; in variant 2 maximaal 210. Aan het genoemde rapport kan geen overwegende betekenis worden toegekend waar het zich baseert op de vervoersbewegingen die door de bank werden gegenereerd. De bank is ca. 8 jaar geleden vertrokken en de kans op vestiging van een vergelijkbare instelling is gering. Op maaiveldniveau kunnen momenteel ca. 20 auto's geplaatst worden; G&C gaat uit van de destijds aanwezige parkeerplaatsen: 17 stuks. De parkeergarage kan voor een nog niet exact bekend aantal auto's worden ingericht. Een verdrievoudiging van het aantal verkeersbewegingen is - gelet op de afmetingen van het terrein en de theoretische capaciteit van een parkeergarage - derhalve een mogelijk uitgangspunt. Hierbij moet worden aangetekend dat de telling alsdan gebaseerd is op een aantal van 60 parkeerplaatsen zoals de bouwer wenst te realiseren. De gemeente wil zich daarop echter niet vastleggen. Uitgaande van de berekeningen van G&C in hun beide varianten is een maatgevend aantal verkeersbewegingen	Geen
--	---	-------------

geplande garage zal zodanig hoog zijn dat alleen de beter gesitueerden zich een stallingsplek kunnen veroorloven. Een en ander gaat dan wel ten koste van het woon- en leefklimaat van de aldaar woonachtige belanghebbenden. In de omgeving van het bouwterrein zijn ca. 500 parkeerplaatsen op openbaar gebied beschikbaar voor het parkeren door vergunninghouders. Deze plaatsen worden nu lang niet altijd optimaal benut. Het parkeren dient te geschieden op terreinen buiten de binnenstad of in ondergrondse voorzieningen op minder kwetsbare locaties. <u>4. Participatie.</u> Een plan kan pas op een breed draagvlak van omwonenden rekenen als tijdig met hen wordt gecommuniceerd. Er wordt voor gepleit om in een vroegtijdig stadium met betrokkenen contact op te nemen. Voorkomen moet	van 70, respectievelijk 80 per dag voor de bestaande situatie realistisch. Een en ander moet afgezet worden tegen de theoretisch maximale toeneming. Deze bedraagt per dag 140 resp. 160 auto's. Tijdens de spitsuren zal sprake zijn van maximaal 40 resp. 45 verkeerbewegingen tegen ca. 13 resp. 15 verkeerbewegingen. De toeneming bedraagt alsdan tijdens het maatgevende spitsuur (tussen 8.00 en 9.00 uur 's ochtends) ten hoogste 27 resp. 30 auto's (maximaal één auto per 2 minuten). Hieruit moge blijken dat er geen sprake zal zijn van een beduidende intensivering van het autoverkeer, temeer omdat de meeste auto's tijdens de "ochtendspits" verwacht worden en op dat tijdstip als regel geen sprake is van buitenverblijf van bewoners e.d. Verder geldt dat de gemeente ernaar streeft dat bij ieder bouwplan van enige betekenis op eigen terrein voorzien wordt in de parkeerbehoefte. In de historische binnenstad moet het bovengronds parkeren op binnenterreinen voorkomen worden. De keuze voor een ondergrondse oplossing is derhalve conform het gemeentelijk beleid. Hieraan doet niet af dat zo nu en dan openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Evenmin is van invloed dat de gemeente de totstandkoming van grotere openbare ondergrondse parkeergarages bevordert. Er behoeft verder niet gevreesd te worden voor een afname van de luchtkwaliteit. De luchtverontreiniging door de in- en uitrijden auto's zal verwaarloosbaar zijn. Het argument als zou een parkeerplek alleen voor de beter gesitueerden zijn weggelegd speelt bij de keuze van de bestemmingen geen rol. Het is een exploitatieaspect waarmee de gemeente geen taak of bevoegdheden heeft. De zienswijzen komen niet voor overneming in aanmerking. <u>4. Participatie.</u> De wijze van participeren is mede afhankelijk van de opstelling van de betrokken bouwondernemer. De gemeente kan hierop in formele zin geen invloed uitoefenen. Het is gebruikelijk dat de initiatiefnemer eerst met de gemeente overlegt inzake een conceptinvulling. De gemeente draagt immers de politieke en procedurele verantwoording en wordt geacht de belangen van omwonenden mede te behartigen. Als de gemeente zich achter een bouwplan kan scharen, wordt als regel een	
---	--	--

worden dat slechts formeel gereageerd kan worden op plannen die in overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente zijn opgesteld.	informatie- en inspraakbijeenkomst belegd, waarop zowel de initiatiefnemer (en/of diens architect) en de gemeente informatie verstrekken. Belanghebbenden kunnen hierop reageren. Gemaakte opmerkingen worden genoteerd en beantwoord vooraleer de formele uitwerking een aanvang neemt. Het heeft op zichzelf beschouwd zeker meerwaarde als een initiatiefnemer contact zoekt met omwonenden en zelfstandig met hen communiceert. Het staat de initiatiefnemer vrij dit zelfstandig te organiseren. De gemeente zal overigens een beroep doen op de initiatiefnemende bouwondernemer om – na afstemming met de gemeente - in een vroegtijdig stadium contact op te nemen met omwonenden. Het betreft een uitvoeringsaspect dat met de regeling als zodanig niets te maken heeft. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
<u>5. Benadeling van woon- en leefsituatie.</u> Met name voor de bewoners van het pand Doelengracht 6, dat direct aan de bouwlocatie grenst, geldt dat gevreesd wordt voor een drastische teruggang in de woon- en leefsituatie. Ten tijde van de aankoop daarvan in 2002 was naast het desbetreffende pand een rustig en onbebouwd (parkeer)terrein gelegen. Er was en is veel privacy. Deze bewoners vrezen dat de oprichting van huizen het einde zal betekenen van hun privacy als gevolg van inkijk met name in hun kleine tuin. Verder wordt overlast gevreesd van het toegenomen verkeer, van de luchtverversingsinstallatie, van de parkeerkelder en van de uitlaatgassen.	<u>5. Benadeling van woon- en leefsituatie.</u> De nog van kracht zijnde bestemming in het bestemmingsplan "Academiewijk" uit 1981 is voor het in het geding zijnde perceel "tuin of onbebouwd erf". De verandering voor betrokkenen is dus niet zonder betekenis of invloed. Het is niet te voorkomen dat de bewoners van het aangrenzende nieuw te bouwen huis in de bestaande tuin kunnen kijken. Er is evenwel in het stedelijk gebied geen garantie te geven op een blijvend behoud van de bestaande situatie. Ook elders in de binnenstad worden percelen bebouwd die voorheen een bestemming hadden die geen bebouwing toeliet. In zoverre is de aan de orde zijnde ontwikkeling niet geheel onverwacht te noemen. In vergelijking tot het voorontwerp bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige voorwaarden aangescherpt, mede met het oog op de belangen van omwonenden. Er kan eventueel een beroep gedaan worden op de mogelijkheden tot schadevergoeding conform art. 49 WRO. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen

	<u>6. Alternatief.</u> Brede steun bij omwonenden zou bestaan voor een plan waarbij het thans in de uitwerking betrokken terrein als groenvoorziening of speelplaats zou worden ingericht. Daarmee zou de leefbaarheid in de buurt een aanzienlijke impuls ondervinden.	<u>6. Alternatief.</u> Het terrein is in het verleden met woningen bebouwd geweest. Het is niet onredelijk dit open gat weer met huizen te vullen. In het betrokken staddeel is vrij veel groen aanwezig (bv. Hortus Botanicus). Een openbare bestemming zou betekenen dat de gemeente dit stuk grond moet verwerven en beheren. Voor de daarmee gemoeide kosten bestaat geen dekking. Tenslotte is de behoefte aan woningen in Leiden groter dan de behoefte aan een klein parkje of een speelplaats op deze plaats. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
2	Burgy Bouwbedrijf bv. <u>a. Capaciteit parkeergarage.</u> Reclamant is eigenaar van de bouwlocatie Doelengracht. Hij wenst het plan voor wat betreft dit onderdeel te realiseren. In het plan is de capaciteit van de parkeergarage beperkt tot maximaal 36 plaatsen. Dat is onjuist. Er moet uitgegaan worden van een éénlaagse ondergrondse parkeergarage van 38 m x 42 m met een capaciteit van maximaal 60 personenauto's.	<u>a. Capaciteit parkeergarage.</u> In het inspraakplan was voor de bouwlocatie een direct werkende bestemming opgenomen met een bebouwingsstrook ("Woondoeleinden") langs de Doelengracht en een daarachter gelegen bestemming "Tuin". Op de plankaart van dat inspraakplan was zowel in de bestemming "Woondoeleinden" als in de bestemming "Tuin" de aanduiding "p -" geplaatst. Op grond daarvan kon het hele bouwterrein onderkelderd worden ten behoeve van de bouw van een ondergrondse parkeergarage. Het is echter steeds de bedoeling van de gemeente geweest medewerking te geven aan het plan voor de bouw van een ondergrondse parkeervoorziening als tevens de aanleg van een binnenstadtuin gewaarborgd was. Het is de vraag of dit gegarandeerd kan worden als het hele terrein onderkelderd wordt. Dat zal uit de toelichting bij het uitwerkingsplan moeten blijken. Tevens zal het nog op te stellen rapport van een boomdeskundige kunnen inhouden dat de afstand die tot de monumentale beuk moet worden aangehouden meer bedraagt dan de kroonprojectie van deze boom. Dat gegeven kan eveneens van invloed zijn op de oppervlakte van de te bouwen parkeergarage. In het kader van het uitwerkingsplan zal hieromtrent de nodige duidelijkheid	<u>Voorschriften</u> : Art.23 (Uit te werken gebied voor woondoeleinden Doelengracht) lid 2 (Uitwerkingsregels) onder 7: schrappen van de zinsnede: "met een capaciteit van maximaal 36 personenauto's".

	moeten komen. Het bovenstaande houdt in dat het in de planvoorschriften in art. 23 (Uit te werken gebied voor woondoeleinden Doelengracht) lid 2 (Uitwerkingsregels) onder f. genoemde aantal van maximaal 36 auto's kan vervallen. De capaciteit van de parkeergarage is dus een aangelegenheid van nader onderzoek en overleg. De gemeente gaat wel uit van een overcapaciteit in relatie tot de parkeerbehoefte van de te bouwen woningen. Hoeveel plaatsen er extra beschikbaar zullen komen zal nog nader moeten worden uitgezocht. Ook bij een maximale benutting zal de verkeersbelasting van de Doelengracht binnen het aanvaardbare blijven. Dit is onder 1.3.c. uiteengezet. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking, met dien verstande echter dat het aantal van maximale 36 auto zoals genoemd in art. 23 lid 2 onder f. kan vervallen. <u>2. Woningaantal.</u> In de uitwerkingsregels wordt een maximum aantal van 6 woningen genoemd. Dat is conform het door reclamant ingediende schetsplan. In werkelijkheid kunnen op het in de uitwerking begrepen gebied meer woningen gebouwd worden: ook op de grond achter Rapenburg 36, grenzend aan de Doelengracht, kan gebouwd worden. Aldaar zouden nog twee woningen gebouwd kunnen worden.	2. <u>Woningaantal.</u> de constatering van reclamant is correct. Het betreft een kavel die eigendom is van een particulier en waarop zich momenteel onder meer een garage bevindt. Deze kan zonder bezwaar vervangen worden door twee woningen aangezien de kavel ca. 10 m breed is. Het maximale aantal woningen, zoals genoemd in de voorschriften, zal vergroot worden tot 8. In een uitwerkingsplan kan ervoor gekozen worden deze kavel daarbuiten te laten, dan wel die mede op te nemen met een later te realiseren bouwmogelijkheid. De parkeerkelder zal niet onder deze kavel worden aangelegd. De eigenaar daarvan verzet zich daar ook tegen. Een belangrijk deel van het perceel is als tuin aangelegd door de bekende tuinarchitecte Mien Ruijs en komt uit dien hoofde in aanmerking voor behoud. In stedenbouwkundig opzicht bestaat geen enkel bezwaar tegen het vervangen van de garages c.a. door één of twee woningen. De keuze voor het handhaven van de bestaande situatie dan wel het realiseren van bedoelde woningen is echter aan de eigenaar. Als deze ervoor kiest de huidige toestand niet te veranderen is dat zijn afweging. De zienswijze komt voor overneming in aanmerking.	Geen
	Thema II: Anthonius Zalencentrum		
	Buurtvereniging Maredorp.		

<u>Bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid voor hotelvestiging.</u> Het bestuur van de Buurtvereniging constateert dat de directe bestemming van het Anthonius zalencentrum ten behoeve van de vestiging van één of twee hotels is vervallen. In de voorschriften is nu een wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders opgenomen op grond waarvan alsnog medewerking verleend kan worden aan hotelvesting(en). Die bevoegdheid betreft niet alleen gebouwen die voor "Maatschappelijke doeleinden" zijn bestemd maar ook bebouwing binnen de bestemming "Gemengde doeleinden". Reclamante vreest dat er te weinig mogelijkheden bestaan om bezwaar te maken tegen de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid. Als deze bepaling gehandhaafd blijft wordt verzocht de condities waaronder deze toegepast kan worden aan te vullen. Met name zou de eis dat een bedrijfsplan beschikbaar moet zijn aangevuld moeten worden.	<u>Bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid voor hotelvestiging.</u> Bij de beantwoording van de inspraakreacties is aangegeven dat de vestiging van een hotel ter plaatse van en/of boven het zalencentrum de eerste tien jaar niet aan de orde is nu de eigenaar zelf heeft aangegeven dat der ruimten boven de zalen als kantoorfaciliteit voor genoemde periode verhuurd zullen worden. Met betrekking tot de panden Lange Mare 39 tot en met 47 is aangegeven dat de gemeente er de voorkeur aan geeft dat deze een gebruik voor woondoeleinden krijgen of behouden. De panden zijn grotendeels als woning gebouwd. Het overwegende gebruik in dit gedeelte van de binnenstad van dergelijke panden is wonen. De verruiming van de wijzigingsbevoegdheid is primair bedoeld om de transformatie van grotere gebouwen of gebouwencomplexen naar één of meer kwalitatief goede binnenstadhotels te kunnen begeleiden. Kleinschalige panden dienen in gebruik te blijven voor kleinschalige doeleinden. Een hotel dat meerdere panden omvat, leidt tot het inwendig geheel of gedeeltelijk uitbreken en doorverbinden van deze panden. Het voldoen aan de brandweervoorschriften betekent vaak ook ingrijpende aanpassingen. Dat moet voorkomen worden, temeer omdat elders grotere gebouwen of complexen beschikbaar kunnen komen die meer geëigend zijn voor omvorming tot hotel. De eigenaar van de in het geding zijnde panden heeft via Reeberg Beheer een zienswijzenbrief gezonden met als bijlage een summier bedrijfsplan, alsmede een brief van zijn bank waarbij zijn kredietwaardigheid voldoende wordt geoordeeld. Deze zienswijze is te laat verzonden en komt niet voor behandeling in aanmerking. In algemene zin geldt ten aanzien van een bedrijfsplan dat dit ten minste moet bestaan uit een schetsplan tot verbouwing, een parkeer- en/of vervoersplan, een beschrijving van het restaurantgedeelte, een analyse van de cultuurhistorische waarden, met name van het interieur en een advies van de Kamer van Koophandel en/of daarmee gelijk te stellen organisaties. Daarbij zal met name aandacht moeten zijn voor de actuele en toekomstige marktsituatie en de vraag of een voorgenomen hotel past in het voor ogen staande marktsegment. Een bedrijfsplan kan overigens ook in overleg met de gemeente tot stand komen als een concept bedrijfsplan na commentaar van de gemeente aangepast wordt. Het heeft weinig meerwaarde alle elementen van zo'n plan tevoren in de voorschriften bij het bestemmingsplan op te nemen. Een en ander is ook	Geen
---	--	-------------

		afhankelijk van de locatie en andere omstandigheden die actueel zijn op het moment van het initiatief.	
		De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	
	Thema III: Lidotheater.		
	<i>Houthoff Buruma namens de eigenaar van het Lido theater.</i> <u>Verzoek om horeca mogelijk te maken bij herontwikkeling van het Lido- en Studio complex.</u> Bij de inspraakprocedure heeft reclamant al van reacties doen blijken. Daarbij is onder meer gevraagd ruimere mogelijkheden voor de uitoefening van horeca toe te kennen aan de in het geding zijnde panden. Weliswaar heeft de gemeente een deel van de reactie gehonoreerd door een ruimer gebruik van de verdiepingen van de panden mogelijk te maken; extra ruimte voor de ontplooiing van horeca is echter niet geboden. Een herbestemming voor hotel of een andere vorm van horeca wordt door de gemeente in haar beantwoording van de inspraakreactie niet onaanvaardbaar geacht, maar dat zou moeten geschieden aan de hand van een uitgewerkt bedrijfsconcept. Het bestemmingsplan is vervolgens niet aangepast om een dergelijk concept daadwerkelijk mogelijk te maken. Het karakter van de Steenstraat (als	<u>Verzoek om horeca mogelijk te maken bij herontwikkeling van het Lido- en Studio complex.</u> Bij de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat de gemeente te allen tijde bereid is mee te denken over de herontwikkelingsmogelijkheden van het complex. De rechthebbenden zijn in die beantwoording als het ware uitgedaagd om in de maanden liggend tussen de inspraakprocedure en de vaststelling van het bestemmingsplan met ideeën te komen. Er is aangegeven dat de gedachtevorming ook in de richting van een bepaald horecaconcept kan gaan. Daarbij is tevens vermeld dat onderzocht kan worden in hoeverre aanwending als hotel tot de mogelijkheden kan behoren. Helaas moet vastgesteld worden dat de eigenaar tot nu toe geen onderzoek heeft laten instellen naar de eventuele mogelijkheden van het complex. Bij de beantwoording van de inspraakreactie is gezegd dat de gemeente het minder wenselijk vindt de deur qua bestemmingen ver open te zetten en vervolgens te wachten op hetgeen zich gaat aandienen. Gebruikelijk is dat een locatie min of meer conserverend bestemd wordt en dat aan veranderingen pas medewerking wordt verleend nadat de gemeente zelf dan wel de rechthebbenden de mogelijkheden hebben onderzocht. Dat geldt zeker de grotere en de cruciaal gelegen locaties. Een rapportage wordt op de gebruikelijke wijze besproken en beoordeeld. Er zijn voldoende adviesbureaus actief om in vrij korte tijd zicht te krijgen op de bouwkundige en functionele herontwikkelingsmogelijkheden. Nu gebleken is dat de eigenaar er kennelijk voor kiest het onderzoek niet zelf dan wel later uit te voeren, zal in het verlengde daarvan niet gerekend kunnen worden op een ruime horecamogelijkheid. Bij de Inspraaknota is al aangegeven dat in de Steenstraat en omgeving al voldoende horecaondernemingen gevestigd zijn en dat voorkomen moet worden dat het evenwicht verstoord zal worden door de komst van een groot bedrijf met een	Geen

	uitgaansgebied) staat volgens reclamante niet in de weg aan een toeneming van het aantal horecabedrijven. Hierbij moet ook in de overwegingen worden betrokken dat de gemeente medewerking geeft aan de komst van een megabioscoop nabij het station, wetend dat dit “de doodsteek betekent” voor de bestaande bioscopen. Een dergelijke medewerking dient als consequentie met zich mee te brengen dat Lido ter plaatse ruime mogelijkheden tot herontwikkeling krijgt.	formule die tevoren niet zorgvuldig getoetst is op inpasbaarheid. Horeca als toegevoegde functie is overigens denkbaar bij een integraal plan. Te denken valt aan een inpassende detailhandelsvoorziening met kleine exclusieve winkels. Ook kan gedacht worden aan specialiteitenrestaurants. Horeca in combinatie met een hotel is ook een concept dat verder uitgewerkt zou kunnen worden. Er zijn kortom voldoende mogelijkheden. Deze moeten echter bezien worden tegen de achtergrond van de haalbaarheid, de omgevingsbelangen, de bouwkundige eigenschappen van het pand, de verkeersaantrekkende werking, de cultuurhistorische waarden van de binnenstad en de uitkomst van het overleg met omwonenden en andere belanghebbenden. Zoals gezegd: de gemeente is tot nader overleg bereid. Nu geen notitie inzake herontwikkelingsideeën ter tafel ligt kan het bestemmingsplan op dit onderdeel niet voor gewijzigde vaststelling aangewezen worden. Voor de herontwikkeling zal – als deze niet past in de voorgestelde bestemmingen – te zijner tijd een afzonderlijke art. 19 WRO procedure moeten worden gevolgd. Overigens zijn de bestemmingen zoals opgenomen in het voor vaststelling voorliggende plan al ruim genoeg, zodat daarbinnen ook reeds veel mogelijkheden zijn. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	
Thema IV: Vrouwekerkhof			
	<i>J. Kloeg en de Stichting Arent van 's - Gravenzande</i>	Reclamant heeft een serie bezwaren en opmerkingen inzake de mogelijke herontwikkeling van de noordwand van het Vrouwenkerkhof. Aldaar en in de Dolhuissteeg bevinden zich panden die gedeeltelijk voor herstel en gedeeltelijk voor vervangende nieuwbouw in aanmerking komen. In het kader van dit project is een belangrijke aanzet gegeven voor de revitalisering van dit gebied. Het project ligt al weer enige tijd stil in verband met andere prioriteiten. Het is echter wel de bedoeling de uitwerking binnen afzienbare termijn weer ter hand te nemen. Naast reacties op dit gebied zijn er nog een paar opmerkingen en vragen die op andere onderwerpen betrekking hebben. Deze worden besproken onder de overige zienswijzen (Hoofdstuk II onder 2). de Stichting Arent van 's – Gravenzande heeft bezwaar tegen de hoogte van de bebouwing aan de Noordwand van het Vrouwenkerkhof. Onder c. wordt dat bezwaar behandeld.	

a. <u>Aanwijzing tot monument of beeldbepalend pand.</u> De noordzijde van het Vrouwenkerkhof bestaat uit een serie panden die voor een belangrijk deel voor restauratie in aanmerking komen. De gemeentelijk monumentencommissie heeft geadviseerd de panden Vrouwenkerkhof 2, 8 en 10 alsmede Dolhuissteeg 12 – 12a te plaatsen op de Lijst van Gemeentelijke Monumenten. Daaromtrent is nog niet besloten. Verzocht wordt zo spoedig mogelijk een aanwijzingsbesluit te nemen. Aan de toelichting zou een lijst moeten worden toegevoegd met “panden in onderzoek, met positief plaatsingsadvies van de Monumentencommissie”. Die objecten zouden op de plankaarten afzonderlijk aangeduid moeten worden. Reclamant constateert dat hierop in het inspraakrapport niet is gereageerd. Het pand Vrouwenkerkhof 2 zou als beeldbepalend pand moeten worden gekwalificeerd. Voor een dergelijke notatie bestaan voldoende argumenten. Verzocht wordt deze suggestie over te nemen.	a. <u>Aanwijzing tot monument of beeldbepalend pand.</u> Op dit moment is nog geen besluit genomen over het al dan niet toevoegen van de desbetreffende panden aan de lijst van Gemeentelijke Monumenten. Daaraan is een procedure verbonden met de mogelijkheid bezwaar te maken. Een definitieve plaatsing is derhalve nog niet actueel. Het is dan ook niet raadzaam op die definitieve plaatsing vooruit te lopen door in de toelichting bij het bestemmingsplan een register van dergelijke panden op te nemen. Het is dan tevens de vraag welke juridisch betekenis aan een dergelijke lijst verbonden moet worden. Beleidsmatig heeft het advies van de gemeentelijke Monumentencommissie echter in zoverre betekenis dat bij een herontwikkelingsplan voor het desbetreffende gebied zoveel mogelijk rekening gehouden zal worden met de cultuurhistorische waarden van deze panden. Deze zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
b. <u>Bezwaar tegen de mogelijkheid voor hogere goothoogten.</u> Het Vrouwekerkhof en omgeving heeft een hoge waarde in cultuurhistorisch en toeristisch opzicht. Er zijn zichtlijnen met name op de Marekerk. Als – conform het	b. <u>Bezwaar tegen de mogelijkheid voor hogere goothoogten.</u> Het is de bedoeling, zodra als dit qua prioritering van projecten mogelijk is, de herontwikkeling van de noordwand van het Vrouwekerkhof weer ter hand te nemen. In de nabije toekomst zal overwogen worden in hoeverre het complex aan een marktpartij verkocht kan worden en welke voorwaarden daarbij gesteld zullen worden. In dat kader zullen alle panden nog eens	Geen

bestemmingsplan in zijn huidige vorm – vervangende bebouwing zou worden opgericht tot een goot- en totale hoogte die het plan toelaat bestaat de kans dat deze zichtlijnen worden dichtgebouwd. In het Structuurplan Boomgaard van Kennis worden deze lijnen benoemd. Reclamant handhaaft zijn bezwaren tegen het plan waar het voor de noordzijde van het Vrouwenkerkhof drielaagse bebouwing met hoogten die groter zijn dan de bestaande toelaat. In het bijzonder bestaan bezwaren tegen de zinsnede in het Inspraakrapport waarbij het college zegt “de handen vrij te willen houden om naar bevind van zaken” hogere bebouwing toe te laten. Een maximale goothoogte van 5 tot 8 m is ruim voldoende. De totale hoogte zou maximaal 11 m mogen bedragen en niet 14 m zoals het plan toelaat. Een uitwerkingsverplichting zou eerder geïndiceerd zijn dan de huidige direct werkende bestemmingen.	opgenomen en beschreven worden. Gebruikelijk is dat een projectontwikkelaar en diens architect tegen de achtergrond van een analyse van de bestaande situatie en een programma van eisen een herontwikkelingsplan ter tafel legt dat door de gemeente op aanvaarbaarheid en haalbaarheid wordt getoetst. Bij het formuleren van de eisen zal aandacht geschonken worden aan de stedenbouwkundige kenmerken en kwaliteiten van het gebied. Daarbij speelt de eventuele aanwezigheid en het behoud van waardevolle zichtlijnen een rol. De opmerking dat de gemeente de handen vooralsnog vrij wil houden in verband met de voorgenomen herontwikkeling is correct. Niet alle panden komen voor aanwijzing tot gemeentelijk monument in aanmerking. Er moet rekening worden gehouden met enige vervangende nieuwbouw. Het plein heeft zodanige afmetingen dat bebouwing in maximaal drie lagen in stedenbouwkundig opzicht zeer wel aanvaardbaar is. Ook elders in het plangebied is bij het toekennen van de maximale maten gelet op het profiel van de desbetreffende straten, pleinen, stegen en grachten. Bepalend is niet slechts de status van de eraan gelegen panden, maar vooral het ensemble in relatie tot de mogelijkheid dat panden – zij het sporadisch – geheel vervangen zullen worden tijdens de komende planperiode. Dat geldt ook het Vrouwekerkplein. Als op één of meer plaatsen in deze gevelwand panden in drie lagen worden gerealiseerd betekent dat nog geen abrupte stijlbreuk. Het zicht op de koepel van de Marekerk is in de huidige situatie al heel beperkt en zal bij eventuele vervangende nieuwbouw niet verder verslechteren. Reeds eerder is aangegeven dat op de begane grond een commerciële functie denkbaar is, waarboven twee woonlagen, zoals elders in de stad op honderden plaatsen voorkomt. Er is verder geen aanleiding om een uit te werken bestemming voor te stellen: de parcellering kan blijven zoals deze nu is. Het zal gaan om individuele invullingen en vervangingen. Als te zijner tijd een herontwikkelingsplan beschikbaar is zal een informatiebijeenkomst voor omwonenden en andere belanghebbenden worden belegd. Met de gemaakte opmerkingen en met suggesties zal rekening worden gehouden. Aldus kan toch op een goede manier met de omgeving gecommuniceerd worden. De zienswijzen komen niet voor overneming in aanmerking.	
--	--	--

c. <u>Hoogte bebouwing noordwand Vrouwenkerkhof.</u> In het plan wordt een hogere bebouwing van dit enigermate verpauperde gebied mogelijk gemaakt. Die nieuwbouw zal hoger worden dan de bestaande situatie. Daartegen bestaan bezwaren: het plein wordt erdoor visueel verkleind, mede gelet op de beschikbare ruimte. De resten van de Vrouwekerk worden visueel gemarginaliseerd ("dwarfed": een dwerg maken van). De koepel van de Marekerk is nu duidelijk zichtbaar. Dat zal veranderen. Er moet een visuele verbindingsslijn Vrouwekerk – Marekerk bewaard worden: vóór de reformatie was de Vrouwekerk de hoofdkerk in dit gebied. De Marekerk werd dat pas erna.	c. <u>Hoogte bebouwing noordwand Vrouwenkerkhof.</u> De noordwand van het Vrouwenkerkplein is, zoals reeds is aangegeven, verpauperd. Er zijn in het verleden initiatieven en plannen ontwikkeld welke tot op heden niet zijn uitgevoerd. De gemeente is eigenaar van de meeste panden in dit gebied. Bij herontwikkeling kunnen de gebouwen die niet tot monumenten zijn of worden aangewezen, vervangen worden door passende nieuwbouw. Die kan – volgens het plan – maximaal uit drie bouwlagen bestaan met een maximale totale hoogte van 13 m. Het is de bedoeling dat op de begane grond commerciële functies tot ontwikkeling komen, waaronder wellicht een restaurant. De bebouwing is nu grotendeels opgebouwd uit een begane grond en een erboven gelegen verdieping. Tevens zijn de meeste gebouwen van een kap voorzien. Een paar gebouwen bestaan slechts uit een begane grond. In het plan wordt ernaar gestreefd bebouwing in twee – incidenteel - in drie lagen mogelijk te maken. De muurresten van de Vrouwekerk, die op de plankaart zijn aangegeven en die beschermd worden, moeten overigens niet beschouwd worden als pleinwanden: het zijn restanten die weliswaar op een paar plekken volumineus zijn, maar niet meer dan dat. De ruimte is zeer wel geschikt voor bebouwing in maximaal drie lagen, zoals op talloze andere plaatsen in de binnenstad ook voorkomt. Dat op enkele plekken de Marekerk bij iets hogere bebouwing minder goed zichtbaar wordt is geen reden af te zien van de mogelijkheid voor de wat hogere bebouwing. Gebleken is dat de financiële grondslag van een herontwikkelingsplan in gevaar komt als het volume van bebouwing ter plaatse van de panden die geheel herontwikkeld worden, beperkt wordt, zoals reclamante voorstelt. De zienswijzen komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
d. <u>Onduidelijke begrenzingen op de plankaart.</u> Op de plankaart komen onduidelijke lijnen voor. Er zijn dunne lijntjes die op perceelsgrenzen duiden; er zijn belijningen die de afbakening van functies lijken weer te geven en er zijn perceelsgrenzen. Een	d. <u>Onduidelijke begrenzingen op de plankaart.</u> Alle op de plankaart voorkomende lijnen zijn in het renvoi verklaard. De historisch zo belangrijke parcellering is in juridisch opzicht in het plan opgenomen door middel van een bepaling dat zijgevels van panden in de zijgevelgrenzen moeten worden geplaatst. Dat zijn de dunne lijntjes waaraan reclamant refereert. Verder zijn de toegelaten – van een bestemming afwijkende functies – via een streepjeslijn aangegeven. Tenslotte zijn er bestemmings- en bebouwingsgrenzen. Laatstgenoemde lijnen zijn dik weergegeven. Het toevoegen van een	Geen

deugdelijke kadastrale ondergrond ontbreekt echter. Reclamant voorziet dat de toetsing van bouwplannen niet goed kan verlopen omdat de bestemmingsplankaart tekortkomingen vertoont. De rechtzekerheid komt alsdan in het gedrang. Tussen Lange Mare 67 en 69 bevindt zich een gang die op de kaart moet worden aangegeven.	kadastrale kaart heeft geen meerwaarde. De topografische situatie is uitgangspunt voor het tekenen van de plankaart en het toekennen van bouw- en functionele mogelijkheden. De eigendomssituatie wijkt daarvan in voorkomende gevallen wel eens van af. Dat wordt in de praktijk opgevangen door het verlenen van vrijstellingen. Voor het overige zijn deze afwijkingen alleen civielrechtelijk van belang. De bestaande opening tussen Lange Mare 67 en 69 is stedenbouwkundig niet maatgevend. Deze mag opengehouden worden dan wel bij vervangende nieuwbouw vervallen of overbouwd worden. Daarom is deze opening niet als open te houden ruimte op de plankaart aangegeven. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	
e. <u>Bezwaren tegen teveel horeca.</u> Op het adres Vrouwekerkkoorstraat 2 is enige tijd geleden een horecabedrijf gevestigd dat voor veel overlast zorgt. Er wordt ook gelegenheid tot dansen gegeven en 's nachts is het bedrijf ook in werking. Reclamant vermoedt dat dit bedrijf zich in strijd met het bestemmingplan heeft gevestigd en verzoekt de bestemming van het perceel aan te passen.	e. <u>Bezwaren tegen teveel horeca.</u> Mede naar aanleiding van klachten uit de omgeving is nagegaan of handhaving ingezet kan worden tegen de desbetreffende horecagelegenheid. Een vergunning op grond van de Drank- en Horecawet kon niet geweigerd worden omdat er (nog) geen koppeling in de verordening is aangebracht tussen de bestemmingsregeling en de verordening. De vestiging is in zoverre in strijd met de planologische regeling dat ten tijde van het "ontstaan" van het bedrijf een aanduiding "h III" op de plankaart voor het desbetreffende perceel voorkwam als voortzetting van een eerdere aanduiding in het vigerende bestemmingsplan "De Camp". De bedrijfsvoering mag derhalve niet "zwaarder" zijn dan maximaal restaurant. Inmiddels is overlegd met betrokkene met als inzet een omschakeling naar de gewenste restaurantfunctie. Het bedrijf staat te koop (september 2006). Een koper zal rekening moeten houden met het bovenstaande. De bestemming van het perceel wordt niet aangepast. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
f. <u>Geen draagvlak voor meer horeca.</u> In het Structuuronderzoek Horeca is aangegeven dat in het gebiedje Vrouwekerkhof slechts plaats is voor	f. <u>Geen draagvlak voor meer horeca.</u> Het structuuronderzoek is al weer enige jaren oud. Het onderzoek is niet omgezet in beleid dat doorvertaling behoeft in de bestemmingsplannen. In het kader van het project tot herontwikkeling van het Vrouwenkerkhof is aangegeven dat diverse functies op de begane grond	

hooguit één horecabedrijf. In de inspraaknota wordt gezegd dat het een klein uitgaansgebiedje betreft. Deze constatering staat op gespannen voet met de eerder uitgesproken beleidsrichting. De vestiging van het onder d. bedoelde bedrijf vult de ruimte - in ieder geval numeriek bezien – geheel in. Daarom bestaat bezwaar tegen de aanduiding op de plankaart op grond waarvan in de noordwand van het Vrouwenkerkhof nog een bedrijf gevestigd zou kunnen worden. Ter plaatse zou hoogstens een bedrijf dat de culturele activiteiten die in de omgeving plaats vinden ondersteunt een plek kunnen vinden. Een vrijstelling zoals opgenomen voor de winkelondersteunende horeca lijkt een goed middel om de eventuele vestiging mogelijk te maken. Er is dan betere grip op de omvang en de aard van de bedrijfsvoering.	van de gebouwen denkbaar zijn. In dat kader kan gedacht worden aan een ondersteunende functie zoals briefschrijver bedoelt maar ook aan een algemeen of een gespecialiseerd restaurant. De eventuele vestiging daarvan kan onderdeel uitmaken van een plan tot revitalisering van dit stadsgedeelte. Als blijkt dat er geen draagvlak voor lichte horeca bestaat is er geen plicht een en ander op te nemen. Hierbij kan een rol spelen dat het onder d. bedoelde bedrijf wellicht in de tijd gezien eerder als restaurant gaat fungeren en er derhalve geen economisch draagvlak meer bestaat voor een tweede vestiging. Dat moet echter niet op voorhand uitgesloten worden. Het is niet nodig de aanduiding “h III” van de plankaart te verwijderen en te vervangen door een vrijstelling. De gemeente is eigenaar van de in het geding zijnde panden. De vestiging gaat op basis van een nog op te stellen herontwikkelingsplan. Zoals reeds is aangegeven wordt dit met omwonenden en andere belanghebbenden tevoren besproken. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
g. <u>Woonbestemming voor Vrouwekerkhof 2.</u> Reclamant verzoekt met enige nadruk aan het hoekpand Vrouwekerkhof 2 geen bestemming voor “Gemengde doeleinden”(GD 5) toe te kennen, maar – conform het huidige gebruik – te kiezen voor een uitsluitende woonbestemming. Dit komt ook beter overeen met de	g. <u>Woonbestemming voor Vrouwekerkhof 2.</u> Het pand(je) in kwestie heeft inderdaad steeds een woonfunctie gehad. Het maakt deel uit van het project dat, zoals gezegd, weer ter hand genomen moet worden. Er kan nog niet met volle zekerheid aangegeven worden of het woongebruik ook in de toekomst, na renovatie of restauratie van dit adres, gehandhaafd zal worden. Het vloeroppervlak voor een niet-woonfunctie op de begane grond is maar heel beperkt. Dit geldt overigens voor veel van de kleinere panden in de binnenstad. Het heeft weinig meerwaarde de methodiek van het bestemmingsplan te veranderen op grond van constatering ten aanzien van de vermoedelijke	Geen

geschiedenis van het pand. Tevens wordt beter aangesloten op het woonkarakter van de buurt, noordelijk van het Vrouwekerkhof. h. <u>Muurrestanten van de Vrouwekerk.</u> Reclamant heeft er waardering voor dat in het in ontwerp ter inzage gelegde plan beschermende bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van de overblijfselen van de muren van de Vrouwenkerk. Deze weergave is echter onvolledig. Binnen de bebouwing van H&M en van Olive Garden treft men ook dergelijke relictten aan. Hetzelfde geldt voor het pand Haarlemmerstraat 74 en Vrouwekerksteeg 7. De plankaart zou aangevuld moeten worden. i. <u>Bomen.</u> Dhr. Kloeg attendeert erop dat zich een zestal platanen in het desbetreffende gebied bevinden. Deze zouden alsnog aangeduid moeten worden op de kaart "Cultuurhistorie en bomen". Hetzelfde geldt voor monumentale bomen die op de binnentuin van het museum Boerhaave aanwezig zijn. j. <u>Fundament trafozuil.</u> In de jaren 90 is het fundament van een trafozuil tijdelijk verplaatst naar de Mussenbroekstraat. Dhr. Kloeg zou graag zien dat dit fragment in het gebied waar	veranderbaarheid van een individueel pand. Bij handhaving van de bestemming is het wonen in het hele pand bij recht toegestaan. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. h. <u>Muurrestanten van de Vrouwekerk.</u> Aan het verzoek om de prominent op het openbaar gebied aanwezige restanten een afzonderlijk status toe te kennen is – zoals gezegd – tegemoetgekomen. Daarmee is niet gezegd dat fragmenten die zich binnen bestaande bebouwing bevinden worden prijsgegeven aan de ontwikkelingen. Deze restanten genieten krachtens de Monumentenwet 1988 in voldoende mate bescherming. De door reclamant geschetste situatie komt wel vaker voor wanneer in bestaande bebouwing overblijfselen van oudere bebouwing worden geïncorporeerd, dan wel op andere wijze al dan niet zichtbaar aanwezig zijn. Er is geen aanleiding de desbetreffende bebouwing op de plankaarten van afzonderlijke aanduiding te voorzien en de regels inzake bouwen en gebruiken daaromtrent aan te vullen. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. i. <u>Bomen.</u> De zes platanen zijn "gewone" straatbomen en verdienen op grond van die kwalificatie geen vermelding op de kaart "Cultuurhistorie en bomen". De twee monumentale bomen op het binnentuin van het Museum Boerhaave moeten echter wel ingetekend worden op die kaart. De zienswijze komt gedeeltelijk voor overneming in aanmerking. j. <u>Fundament trafozuil.</u> Enige jaren geleden is gewerkt aan een herinrichtingsplan voor de omgeving. Dat werk is i.v.m. andere prioriteiten opgeschort. Als deze werkzaamheden hervat worden of anderszins herplaatsing actueel kan worden, kan deze suggestie worden meegenomen. In het kader van het aan de orde zijnde bestemmingsplan is	Geen Plankaart Cultuurhisto rie en bomen: toevoeging twee
---	--	---

het uit afkomstig is herplaatst wordt. De Stichting Industrieel Erfgoed Leiden is daar eveneens voorstander van. k. <u>Terras Vrouwekerkkoorstraat 9.</u> Bij de beantwoording van een ongeveer gelijklopende inspraakreactie is er door de gemeente van uitgegaan dat reclamant het oog had op terrassen bij het restaurant Olive Garden, waar onder gebruikmaking van art. 17 WRO een tijdelijke vergunning is verleend voor een terras. Reclamant heeft echter het adres Vrouwekerkkoorstraat 9 op het oog. Aldaar is een terras aanwezig dat niet voor legalisering in aanmerking komt. Er is een negatief welstandsadvies en op grond van de planvoorschriften kan een terras na vrijstelling toegestaan worden mits daarvoor geen bebouwing wordt opgericht. l. <u>Bodemverontreiniging.</u> In de beantwoording van de inspraakreacties is toegezegd dat de plantoelichting zal worden aangevuld voorzover het om bodemverontreiniging gaat ter plaatse van de bestaande bebouwing. Deze verontreiniging kan de herontwikkeling van het gebied in de weg staan. In het verleden was aldaar een autobedrijf gevestigd.	dit geen onderwerp dat noodzaakt tot aanpassing van het plan. Inrichtingselementen mogen bij recht op het openbaar gebied geplaatst worden. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. k. <u>Terras Vrouwekerkkoorstraat 9.</u> Er is inderdaad sprake van een vergissing. Het bedoelde café is het Praethuys. Aldaar is een terras aanwezig met een vlonder, een zijdelingse afscheiding en een soort zonnewering. Dit café heeft inderdaad een vergunning. De vergunning is verleend in het jaar 2005 en is geldig tot en met 2007. Volgens de vergunning heeft men recht op 116+28 m². Voor de vlonders en zijschotten is vergunning nodig. De desbetreffende bebouwing kan beschouwd worden als "bouwwerken geen gebouwen zijnde" behorende bij de bestemming "Verblijfsgebied". als een terrasvergunning is verleend wordt als regel ook bouwvergunning verstrekt voor de daarvan deel uitmaken bouwsels. als die vergunning niet is aangevraagd kan dat alsnog gebeuren. Deze komt – zoals gezegd – verleend worden. Zaken van welstand worden niet betrokken bij de bestemmingslegging. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. l. <u>Bodemverontreiniging.</u> Bij de gemeente zijn momenteel geen gegevens bekend over bodemverontreiniging onder de desbetreffende panden. Naar dit planonderdeel is aanvullend onderzoek ingesteld. Bij de voorbereiding van een bouwplan wordt altijd een specifiek onderzoek ingesteld naar de bodemkwaliteit. Als op dat moment geconstateerd wordt dat sprake is van een saneringssituatie zullen gepaste maatregelen getroffen worden om de grond bijvoorbeeld af te voeren. Het betreft een uitvoeringsaspect dat aan de bestemmingslegging niet in de weg staat. De toelichting bij het bestemmingsplan kan – naar nu duidelijk is geworden - niet worden aangevuld.	monumentale bomen op het binnenplein van het Museum Boerhaave. Geen Geen
---	---	---

	Verzocht wordt de toegezegde aanvulling alsnog toe te voegen.	De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
Thema V: Bouwlocatie Caeciliastraat.			
	<i>Bewonerscomité Coninckshof: C.M. Loeff en L.M. van Dijk, Coninckshof 2, 2312 XN en 10 mede-ondertekenaars</i> a. <u>Omvang van de bouwlocatie.</u> Reclamanten zijn van mening dat de gemeente in haar Inspraaknota onduidelijk is geweest. Er wordt aangegeven dat bij het eventuele bouwplan een naastgelegen pakhuis betrokken kan worden. Betrokkenen vragen zich af welke berging bedoeld kan zijn: aan de westkant van de locatie bevindt zich een voormalige werkruimte van een reparatiebedrijf die in bouwkundige matige of slechte staat verkeert; aan de oostkant een garage die deel uitmaakt van bebouwing welke bij het Sint Elisabethgasthuishof hoort. Beide ruimten worden door dezelfde particulier gebruikt.	a. <u>Omvang van de bouwlocatie.</u> In het kader van de inspraak en naar aanleiding van latere contacten met betrokkenen is nagegaan wat de optimale omvang van de bouwlocatie kan zijn. Dit onderzoek heeft opgeleverd dat de westelijke berging/werkruimte het best daarbij betrokken kan worden. Aan de eigenaar wordt de mogelijkheid geboden het gebouw te vervangen door één woning met bescheiden afmetingen. De stallingsruimte aan de oostzijde van het perceel is inderdaad onderdeel van de bebouwing die bij het Sint Elisabethgasthuishof hoort. Deze kan buiten de planvorming blijven. In verband hiermee is het beter laatstgenoemd gebouw als bijgebouw te beschouwen. De bouwlocatie kan derhalve verkleind worden door deze bebouwing daarbuiten te laten. De zienswijze komt voor overneming in aanmerking.	<u>Plankaart:</u> Bebouwingsgrenzen en van de bestemming "Woondoeleinden" aan de Caeciliastraat zodanig verleggen dat de bebouwing behorend bij het Sint Elisabethgasthuis hof niet meer als hoofdbebouwing wordt aangemerkt.

<u>b. Nieuwbouw te dicht op de muur van het hofje.</u> Reclamanten maken zich zorgen dat eventuele nieuwbouw te dicht op de bestaande bebouwing in het hofje wordt geplaatst. Met name het adres Coninckshof 8 (9 ?) zou daardoor geschaad worden.	<u>b. Nieuwbouw te dicht op de muur van het hofje.</u> Het betreft een ontwikkelingslocatie. Daarbinnen is de situering van de woningen nog niet exact aan te geven. Een en ander zal geschieden op basis van een nog te vervaardigen plan door een projectontwikkelaar of een architect. Er zal vanzelfsprekend rekening moeten worden gehouden met de belangen van de aanwezige huizen. De woning Coninckshof 9 staat op slechts enkele meters van de muur die het hofje van de parkeerplaatsen scheidt. Aldaar zou bij voorkeur een bijgebouw of een open ruimte moeten worden gesitueerd, dan wel bebouwing die niet hoger is dan de muur zelf, eventueel hoger als het een dakvlak is dat aan de overzijde van de muur aansluit. Zoals gezegd: dit is een zaak van nadere detaillering. Het is niet nodig een en ander op dit moment exact vast te leggen. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
<u>c. Afvalcontainers in plaats van parkeren.</u> Reclamanten vrezen dat één of meer parkeerplaatsen zouden vervallen ten gunste van een plek voor afvalcontainers.	<u>c. Afvalcontainers in plaats van parkeren.</u> Er is wellicht sprake van een misverstand. Het plaatsen van afvalcontainers waarbij één of twee parkeerplaatsen zouden moeten vervallen is door een indiener van een inspraakreactie gesuggereerd. Het ligt niet in het gemeentelijk voornemen om deze suggestie op te volgen.	Geen
<u>d. Schade aan monumenten.</u> De tijdens de inspraakprocedure al geuite bezorgdheid dat door de bouw van woningen schade zal worden toegebracht aan de monumentale bebouwing van het Coninckshof wordt herhaald. De bodemsanering zal reeds gevaren voor deze bebouwing, die niet op heipalen is gefundeerd, met zich meebrengen. Het feit dat de gemeente niet aansprakelijk is voor bouwschade vergroot de zorg van briefschrijfter nog verder. Als er onverhoopt	<u>d. Schade aan monumenten.</u> Het in de Inspraaknota op pag. 20 gegeven antwoord kan op deze plaats als herhaald beschouwd worden. Daaraan kan worden toegevoegd dat de afgelopen decennia een grote expertise is opgedaan met het bouwen in binnenstedelijke locaties, met name bij kwetsbare belendingen. Het is waar dat zich incidenteel een calamiteit voordoet. Dat is echter geen reden de bouwlocatie te schrappen. Het is voorts gebruikelijk dat panden in de omgeving van de bouwlocatie door een bouwkundig adviesbureau vooraf worden gedocumenteerd door middel van foto's, opmetingen en rapportages. Het verslag wordt bij een notaris gedeponeerd en kan gebruikt worden als onverhoopt schade optreedt, dan wel een geschil ontstaat. In het onderhavige geval is het hoogst onwaarschijnlijk dat onherstelbare schade zal optreden. Daarop kan dan ook niet verder worden ingegaan. Zoals reeds aangegeven is de gemeente in financieel of juridisch opzicht niet aansprakelijk als een particulier	Geen

	onherstelbare schade zou ontstaan kan deze in het geheel niet verholpen worden door een verzekering. d. <u>Woonsituatie in het Coninckshof, kastanjeboom.</u> Reclamanten zijn ervoor beducht dat als gevolg van de bouw van “maximaal vier herenhuizen” niet meer sprake zal zijn van voldoende lichtinval en bezonning. Ook de privacy wordt bedreigd. Ook dient een oude kastanjeboom te worden ontzien. Deze boom draagt in hoge mate bij aan het woongerief in het hofje en heeft een grote ecologische waarde. Als vervuilde grond wordt afgegraven of funderingen worden aangebracht voor de nieuwbouw kan schade aan het wortelgestel van deze boom worden toegebracht. Dit kan het einde van deze boom betekenen. Het aanzicht en het uitzicht van het hofje mag geen geweld aangedaan worden. De bouwlocatie zou zeker niet in z'n geheel bebouwd moeten worden. Als van huizenbouw sprake is dan alleen achter de woningen nr. 8 tot en met 11.	bouwt en daarbij aan één of meer andere particulieren schade toebrengt. Wel is gebruikelijk dat de gemeente bij het vooroverleg over bouwplannen betrokkenen attendeert op de belendingen, zeker wanneer het belangrijke Rijks- en/of gemeentelijke monumenten betreffen. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. d. <u>Woonsituatie in het Coninckshof, kastanjeboom.</u> De wijzigingen in de bouwregels naar aanleiding van de inspraakreacties zijn bedoeld om het woongerief in het hofje veilig te stellen. Het is de bedoeling dat eventueel te bouwen huizen met de achterzijde aansluiten bij de bestaande tuinmuur. Aldaar zal sprake zijn van een lage goothoogte. Aan de straatzijde kan zonder bezwaar een wat grotere goothoogte worden toegepast. Bij de plaatsing van de huizen zal eveneens gelet worden op de woonsituatie, de privacy en de bruikbaarheid van de tuinen in het hofje. Dat zal inhouden dat aan de westzijde nog ruimte is voor één à twee huizen, met inbegrip van de woning die ter vervanging van de bestaande bouwvallige berging kan worden gerealiseerd. Aan de oostzijde kunnen ook maximaal twee, hooguit drie, huizen worden gebouwd. Direct achter de huizen, die het dichtst op de tuinmuur zijn gelegen, zal bij voorkeur niet gebouwd worden. Als dat al het geval is, dan met inachtneming van de hierboven weergegeven uitgangspunten met betrekking tot de goothoogte. Het is niet de bedoeling dat op deze vrij kleine bouwlocatie “herenhuizen” zullen verrijzen. De te bouwen huizen zullen qua afmetingen en materiaalgebruik moeten harmoniëren met het Coninckshof. Het is in dit kader ook mogelijk de woningen geheel of gedeeltelijk te beschouwen als een uitbreiding van het hofje naar de Caeciliastraat. Het bestuur van dit hofje kan, na overleg met de gemeente, in aanmerking komen het plan op dit onderdeel te verwezenlijken. Een kleiner bouwvolume dan maximaal stedenbouwkundig toelaatbaar, kan alsdan eveneens gerealiseerd worden. Het gemeentelijk beleid is erop gericht zo zorgvuldig mogelijk om te gaan met bestaande waardevolle of monumentale bomen. In de door de gemeente op te nemen voorwaarden waaronder bodemsanering plaats vindt zullen zo nodig regels inzake het veilig stellen van de kastanje worden opgenomen. Datzelfde geldt ten aanzien van bouwwerkzaamheden. Als een aan te brengen fundering zich geheel buiten de zgn.	Geen
--	--	---	-------------

	kroonprojectie van een boom bevindt zijn in het algemeen geen bijzondere maatregelen noodzakelijk. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. e. <u>Niet bouwen.</u> Briefschrijfters spreken een sterke voorkeur uit voor het niet bouwen van de geprojecteerde huizen. De desbetreffende grond zou het beste bij het Coninckshof gevoegd kunnen worden en de bestaande tuinmuur zou naar de straatzijde verplaatst moeten worden. Daarmee zou de straatwand ter hoogte van de Caeciliastraat ook hersteld kunnen worden en alle door reclamanten genoemde nadelen van het plaatsen van huizen zouden kunnen vervallen. Verzocht wordt zich in te leven in de belangen van het hofje en zijn bewoners.	e. <u>Niet bouwen.</u> De genoemde optie wordt vaak door omwonenden van bouwlocaties naar voren gebracht. De gemeente ziet zich echter voor de taak gesteld ook de kleinere bouwlocaties te benutten. Het laten vervallen van de bestemming "Woondoeleinden" ten gunste van een bestemming "Tuin" o.i.d. is dus niet aan de orde. Het staat reclamanten en het bestuur van het Coninckshof overigens vrij om met de gemeente - eigenaar van de voor bebouwing aangewezen grond – in overleg te treden. De grond kan eventueel onder voorwaarden verkocht worden aan het Coninckshof. Dat is de beste werkwijze om de belangen van het hofje, de kastanjeboom, de privacy etc. veilig te stellen. Er is overigens geen aanleiding de bestemmingen op grond van deze mogelijkheid te veranderen. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
Thema VI. Haarlemmerstraat, oostelijk deel			
1	<i>Quibus computers enzo</i> a. <u>Ruimere bestemming ten behoeve van vestiging van winkels e.d. wenselijk.</u> In het kader van het inspraakplan heeft reclamant en hebben anderen uit het oostelijk deel van de Haarlemmerstraat (Pelikaanstraat tot Havenplein) aangegeven dat een ruimere bestemming van de aldaar aanwezige panden wenselijk is om een revitalisatie van dit gebiedsdeel te bevorderen. De gemeente heeft in haar	a. <u>Ruimere bestemming ten behoeve van vestiging van winkels e.d. wenselijk.</u> De afgelopen decennia is de winkelfunctie van dit deel van de Haarlemmerstraat, maar ook van het Havenplein en van de Haven teruggelopen. Een soortgelijke ontwikkeling is waarneembaar op de Hogewoerd en het Noordeinde. Anderzijds hebben de Morsstraat, de Korevaarstraat en de Herenstraat zich staande kunnen houden. De invloed van het bestemmingsplan op de economische ontwikkelingen is beperkt, hoewel allermint te verwaarlozen. Het gemeentelijk beleid is erop gericht in het gebied van de Haven e.o. een ontwikkeling in de richting van het toerisme op gang te brengen. Verder kan de Haarlemmerstraat, oostelijk deel, profiteren van een grotere stroom voetgangers en fietsers die zich van en naar de Lage Rijndijk beweegt.	<u>Plankaart:</u> bestemming "Woondoeleinden" van de panden Haarlemmerstraat 24 tot en met 38 wijzigen in "Gemengde doeleinden 5".

beantwoording in de Inspraaknota gezegd dat er geen aanleiding is om winkelbestemming op de woningen die in dit gebied aanwezig zijn te leggen. Reclamant is niet tevreden met het antwoord. Er bevinden zich in het oostelijk deel van de Haarlemmerstraat 26 winkels, en ook horecabedrijven. In strijd met de gemeentelijke bewering is er wel degelijk sprake van een autonome revitalisering, zij het dat deze langzaam verloopt. Er zijn zowel winkels als horecagelegenheden bijgekomen. Het zou – om de ontwikkelingen verder te stimuleren – ten zeerste gewenst zijn als de woningen Haarlemmerstraat 24 tot en met 38 – een vrij nieuw woningbouwcomplex – ook voorzien worden van een gemengde bestemming. In tegenstelling tot hetgeen de gemeente beweert zijn deze panden zeer wel tot winkel of dienstverlenend bedrijf te transformeren. Het bestemmingsplan volgt de economie, maar de economie volgt ook het bestemmingsplan.	De door reclamant gewenste revitalisering is in potentie mogelijk. Het is wellicht een kwestie van tijd. Als zich meer winkels en vergelijkbare bedrijven zouden vestigen zou de ontwikkeling een goede stimulans kunnen ontvangen. Momenteel (september 2006) staan negen winkelruimten leeg, of staan op het punt gesloten te worden. In verhouding tot de in werking zijnde bedrijven is dat relatief veel. Dit laat zien dat er vrij veel mutaties zijn. De woningen waar reclamant op doelt zijn in 1982 gebouwd en zijn in bezit bij een woningbouwcorporatie. In bouwkundig opzicht is het niet onmogelijk de begane grond te transformeren tot winkelruimten. Teneinde deze ontwikkeling in ieder geval een goede kans te geven kan aan de desbetreffende strook de bestemming "Gemengde doeleinden 5" worden toegekend. De realisering hangt overigens af van de bereidheid van de eigenaar van de woningen. De zienswijze komt voor overneming in aanmerking.	
---	---	--

II.2. BESPREKING VAN DE OVERIGE ZIENSWIJZEN			
	Naam van indieners van zienswijzen en samenvatting ingekomen reactie.	reactie van het college	gevolgen voor het bestemmingsp lan
1.	Autorent Huurmij B.V. <u>Bezwaar tegen het ontbreken van een positieve bestemming voor het autoverhuurbedrijf.</u> Op de locatie Sint Aagtenstraat 14 is al vele decennia een autoverhuurbedrijf gevestigd. Deze onderneming voorziet in een duidelijke behoefte en past qua ligging (korte afstand tot het station Leiden Centraal) en functioneren uitstekend in de binnenstad. Bij het bedrijf hoort een benzinepomp, parkeergelegenheid en een spuitcabine. Bezoekers per openbaar vervoer aan Leiden kunnen ter plaatse een auto huren. Dit betekent een vermindering van het algemene autogebruik. Er zijn ca. 300 abonnementshouders – dat wil zeggen personen die op gezette tijden van een huurauto gebruik maken en zelf geen auto bezitten – waardoor het autogebruik eveneens teruggedrongen wordt. Ten onrechte wordt er in het plan van uitgegaan dat het bedrijf op korte termijn zou vertrekken. Reclamant verzoekt een legaliserende bestemming toe te kennen en de	<u>Bezwaar tegen het ontbreken van een positieve bestemming voor het autoverhuurbedrijf.</u> Het beleid van de gemeente is er al vele jaren op gericht de omgevingskwaliteit van de Sint Aagtenstraat te verbeteren. Voor een deel is de negatieve uitstraling van deze straat toe te schrijven aan de activiteiten van autobedrijven. Verder zijn er open plekken die opgevuld zouden moeten worden. Het bestemmingsplan bevat daarvoor de mogelijkheden. Hoewel waardering bestaat voor de gunstige effecten van het bedrijf van reclamant ten aanzien van het terugdringen van het algemene autogebruik, moet toch vastgesteld worden dat een autobedrijf in deze vrij smalle straat niet als passend kan worden beschouwd. Detailhandel, kleinschalige dienstverlening en wonen zijn functies die meer recht doen aan de (potentiële) kwaliteit van de straat. Het verhuren van auto's moet overigens als een vorm van dienstverlening worden beschouwd die in de bestemmingomschrijving bij de bestemming "Gemengde doeleinden 2" past, zodat het niet geheel juist is dat het bedrijf wegbestemd zou worden. Voorzover het verhuurbedrijf tevens als autospuiterij en verkooppunt voor motorbrandstoffen fungeert moet echter vastgesteld worden dat deze bedrijfsonderdelen op gespannen voet met de regeling staan. Het is de bedoeling de gewenste opwaardering van het gebied op basis van vrijwilligheid te bevorderen en het ligt vooralsnog niet in het voornemen van de gemeente het bedrijf tegen de wens van betrokkene te verplaatsen of te sluiten. Overigens is een meer legaliserende benadering van de bestaande activiteiten niet geboden, aangezien de verwachting gerechtvaardigd is dat het bedrijf binnen de planperiode ter plaatse beëindigd kan worden. Een dergelijke onderneming hoort thuis op een bedrijventerrein. Het gehele westelijke deel van de Sint Aagtenstraat is bij het bedrijf in gebruik alsmede de ertegenover gelegen percelen waar zich voorheen kleinschalige binnenstadbebouwing heeft bevonden en die nu braak liggen. De conclusie is dat het bedrijf te grootschalig is voor dit deel van de binnenstad, dit ondanks het feit dat de gebouwen een zeer verzorgde indruk maken en de open terreinen goed beheerd worden.	Geen

	toelichting op een aantal plaatsen aan te passen.	Het desbetreffende gat in de Sint Aagtenstraat zal opgevuld moeten worden. Daarom blijft het beleid erop gericht om in overleg met het bedrijf gedurende de planperiode (tot ca. 2017) tot verplaatsing te komen. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	
2.	<i>Bissessur & Lamme, advocaten namens Sanjo N.V.</i> <u>a. Verlaging van de goothoogte.</u> De goothoogte is in het in ontwerp ter inzage gelegde plan verlaagd van maximaal 6 m naar ten hoogste 3,50 m. In het nog van kracht zijnde bestemmingsplan Pancras Oost was ook reeds een bouwmogelijkheid opgenomen waarbij een maximale goothoogte van 6 m werd mogelijk gemaakt. Het gevolg van de lagere goothoogte is dat veel kleinere woningen gebouwd kunnen worden. De totale hoogte van de op te richten huizen zou alsdan maximaal 10 m bedragen, als uitgegaan wordt van toevoeging van een kap. Een dergelijke hoogte is als normaal te beschouwen in de binnenstad. De rond het gebied aanwezige panden hebben veelal een gelijke of grotere goothoogte. Cliënt heeft reeds een bouwplan ingediend dat past in de aanvankelijk geldende uitwerkingsregels. Het is gewenst dat de uitvoering daarvan niet geblokkeerd wordt door een veranderd bestemmingsplan.	Sanjo N.V. is eigenaar van een binnenterrein achter de Middelstegracht en de Nieuwe Rijn. Het is de bedoeling dat aldaar vijf woningen tot stand gebracht worden. In die zin is het plan in de inspraak gebracht. Na de inspraak is het plan in voor cliënt nadelige zin aangepast. <u>a. Verlaging van de goothoogte.</u> Ten tijde van het inspraakplan is door omwonenden aangegeven dat zij vrezen voor verlies van privacy, het benemen van zonlicht in hun tuinen en een waardevermindering van hun huizen. Wat hier ook van zijn moge: in stedenbouwkundig opzicht geldt dat bebouwing van een binnenterrein met vele belendingen en van beperkte afmetingen met grote zorgvuldigheid dient te geschieden. Bebouwing in twee lagen van dergelijke gebiedjes is niet geheel en al uit te sluiten, maar zal een uitzondering moeten zijn. In het onderhavige geval bevinden zich in het desbetreffende bouwblok al een paar hofjes. Het is gewenst aan te sluiten bij de bouwtrant van deze hofjes. Dat heeft tevens het voordeel dat de woon- en leefsituatie voor omwonenden beter gewaarborgd is. Tegenover het in de voorschriften verlagen van de goothoogte staat overigens het vervallen van de bepaling dat de afstand van de nieuw te bouwen woningen tot aan de perceelsgrenzen niet minder dan 5 m mag bedragen. Dit geeft een grotere ontwerpvrijheid om het gebied met meer fantasie en vindrijkheid te ontwikkelen. Alsdan kan tevens een mooiere centrale ruimte worden gecreëerd. In dit kader moet overigens ook gememoreerd worden dat het indienen van een bouwplan voor eigen risico is. Een ingediend bouwplan voor een uit te werken locatie legt in formele zin geen gewicht in de schaal. Eerst zal de gemeente in overleg met alle betrokkenen een ontwerp verkavelingsplan opstellen. Als daaromtrent een bestuurlijke keuze is gemaakt, kan een bouwplan worden vervaardigd dan wel een meer definitieve status verkrijgen. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen

b. <u>Vergroting van het uitwerkingsgebied.</u> Tevens is het uitwerkingsgebied in het thans ter inzage gelegde bestemmingsplan ten opzichte van het inspraakplan vergroot door een garage die aan de Middelstegracht is gelegen en die in bezit is bij een aldaar woonachtige particulier daarbij te betrekken. Weliswaar betekent het vergroten van het uitwerkingsgebied dat deze garage/berging kan verdwijnen ten gunste van een bredere toegang tot het terrein in kwestie; anderzijds is het lang niet zeker of deze particulier medewerking zal geven, zodat gevreesd wordt voor een lange onteigeningsprocedure.	b. <u>Vergroting van het uitwerkinggebied.</u> Bij het onderzoek inzake de inspraakreacties is gebleken dat de beoogde toegang tot het te ontwikkelen terrein uitsluitend via een smal poortje zou kunnen geschieden. De breedte daarvan bedraagt slechts 80 cm. Weliswaar is een dergelijk nauw poortje niet geheel en al ongebruikelijk in de historische binnenstad. Anderzijds kunnen de woningen niet door rolstoelgebruikers worden bereikt en is de toegankelijkheid voor hulpdiensten e.d. ook zeer beperkt. Grote meubelstukken kunnen zelfs niet naar binnen gedragen worden. Nu herontwikkeling van het gebiedje aan de orde is, dient dit meteen op een goede manier te geschieden. In het plan is dan ook voorschreven dat de breedte van de toegang ten minste 1.40 m moet bedragen. Dat houdt in dat de zijmuur van die aan het poortje grenzende garage minimaal ca. 60 cm verplaatst moet worden. Deze garage steekt tevens vooruit in het openbaar gebied en benadeelt de beeldkwaliteit ter plaatse. Het is overigens een slechts gedeeltelijk overkapte ruimte. Nader onderzoek heeft ook aangetoond dat deze garage teruggebouwd zou kunnen worden, waarbij deze versmald wordt, maar nog steeds zeer wel bruikbaar blijft. Een en ander is zelfs te combineren met het opvullen van het gat aan de Middelstegracht met een complete woning. Van tegenwerking van de betrokken eigenaar die met deze ontwikkeling gebaat kan zijn, is vooralsnog niet gebleken. Er is in ieder geval geen reden om het plan op dit onderdeel te wijzigen. bij de uitwerking kan naar bevind van zaken gehandeld worden. Ook hier is enige creativiteit geboden. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
c. <u>Vervallen van de vrijstellingsbevoegdheid.</u> In het inspraakplan was een vrijstellingbevoegdheid voor B&W opgenomen op grond waarvan – na verkregen verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten - bouwvergunning kon worden verleend, vooruitlopend op het van kracht worden van een uitwerkingsplan. Reclamant meent dat het omwonenden	c. <u>Vervallen van de vrijstellingsbevoegdheid.</u> De desbetreffende vrijstelling werd en wordt toegepast als een bouwplan past in een concept-uitwerkingsplan. In de praktijk kan door toepassing van deze vrijstelling - vooruitlopend op het van kracht worden van een uitwerking – op relatief korte termijn bouwvergunning worden verleend. Het formeel uitwerken van een locatie blijft dan als regel achterwege. Het tijdsvoordeel bedraagt ca. vier maanden. De mogelijkheden voor bezwaar en beroep verschillen van die bij een uitwerkingsplan. Voor een binnenstadlocatie waar geen urgentie aan de orde is moet de voorkeur gegeven worden aan het doorlopen van de uitwerkingsprocedure. Het genoemde tijdsverschil is niet van overwegend belang, temeer omdat de locatie al enige decennia voor herontwikkeling beschikbaar is en het tot nu	Geen

	erom te doen is de bouw van de huizen onmogelijk te maken. Het vervallen van de vrijstellingmogelijkheid betekent veel langere procedures hetgeen als een onterechte handreiking naar deze omwonenden wordt beschouwd. De gemeente had hun motieven moeten voorzien. Het vervallen van de vrijstelling betekent een tijdsnadeel en mede als gevolg daarvan vermogensschade. <u>d. Gemaakte afspraken geschonden.</u> Cliënt beroept zich op met de gemeente gemaakte afspraken, met name inzake de gothoogte en de wijze van ontsluiting. Daarover zijn in het recente verleden besprekingen gevoerd met ambtelijke medewerkers. Inmiddels is een bouwplan door cliënt ontwikkeld dat door de gemeente in behandeling is genomen. Er is reeds een bodemsaneringsplan dat gemeentelijke goedkeuring heeft. De geloofwaardigheid van de gemeente is in het geding. Reclamant gaat ervan uit dat intern tussen de diverse medewerkers onvoldoende contact geweest is. Als dat wel het geval zou zijn geweest, zou de inhoud van een memo van 16 juni 2005 op betere wijze zijn vertaald in het voorliggende plan.	daarvan niet is gekomen. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. <u>d. Gemaakte afspraken geschonden.</u> Er is inderdaad in het verleden op ambtelijk niveau enkele malen met de cliënt van reclamant overlegd. Van het gesprek van 16 juni 2005 is een verslag opgesteld. Een dergelijk overleg heeft echter niet het karakter gehad van het bindend vastleggen van afspraken met betrekking tot gothoogten, breedten van ontsluiting e.d. Betrokkene weet dat de implementatie van voornemens steeds afhankelijk is van daaropvolgende college- en raadsbesluiten. Tevens dient de gemeente de handen vrij te houden om objectief en neutraal te reageren op bezwaren en zienswijzen van omwonenden en andere belanghebbenden. Dat is in het onderhavige geval geschied. De aangehaalde bespreking vond plaats voordat het voorontwerp van het bestemmingsplan in de inspraak werd gebracht. Het ingediende bouwplan kan – wellicht met een paar aanpassingen, met name ten aanzien van de ontsluiting - als basis dienen voor nader overleg en eventueel inspraak van omwonenden. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
3.	<i>Bissessur & Lamme namens mevr. L.H.M. Braham.</i>		

	<u>Overeenkomst met de gemeente onvoldoende in het plan vertaald.</u> Reclamant brengt een contract tussen de gemeente Leiden en zijn cliënte in herinnering waarbij een grondruil is overeengekomen inzake percelen aan de Garenmarkt die nu (gedeeltelijk) zijn begrepen in een ontwikkelingsplan om aldaar woningen te bouwen om een gat in de gevelwand op te vullen. Er zijn voorwaarden gesteld die de gemeente niet, of niet volledig heeft nageleefd in het aan de orde zijnde bestemmingsplan. Zo is in 1991 overeengekomen dat aan het achterste gedeelte van het perceel (gemeente Leiden sectie E nr. 1921) een bestemming ten dienste van het oprichten van aanbouwen en bijgebouwen zou worden toegekend. In afwijking van deze afspraak is een bestemming "Tuin" gelegd waarop niet gebouwd mag worden. Tevens is de overeenkomst voor wat betreft de mogelijkheid tot het uitoefenen van het gebruik als kantoor, dienstverlenend bedrijf, restaurant of detailhandel niet geïmplementeerd via de bestemming "Gemengde doeleinden 4". Verzocht wordt het plan op deze onderdelen aan te passen.	<u>Overeenkomst met de gemeente onvoldoende in het plan vertaald.</u> In 1991 is inderdaad een overeenkomst tot grondruil met mevr. Braham gesloten. Deze overeenkomst hield verband met het voornemen om vervangende bebouwing aan de Garenmarkt tot stand te brengen. De bedoelde bouwlocatie is nog steeds niet bebouwd en als ontwikkelingslocatie in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Aan het aan cliënte van reclamant overblijvende grondstuk is de bestemming "Gemengde doeleinden 4" toegekend. De bestemming "Tuin" is op het gemeentelijke perceel gelegd, dat in de toekomst gaat dienen als achtertuin bij de te bouwen huizen aan de Garenmarkt. De bestemming GD 4 heeft voldoende mogelijkheden voor het oprichten van aanbouwen en bijgebouwen bij de hoofdgebouwen die aan de Korevaarstraat zijn georiënteerd. Ten aanzien van de toegekende bestemming GD 4 geldt dat de mogelijkheden voor het gebruik beperkt zijn tot wonen en detailhandel. Daardoor is de overeenkomst niet in voldoende mate geïmplementeerd. Aan deze zienswijze kan tegemoet gekomen worden door de bestemming bij de vaststelling te wijzigen in GD 5. Alsdan is gebruik voor dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke doeleinden eveneens toegestaan. Kleinschalig kantoorgebruik kan binnen de formule dienstverlening uitgeoefend worden (bijv. advocaat, accountant e.d.). Een afzonderlijke kantorenbestemming is niet nodig. Het is overigens gewenst deze verandering niet te beperken tot de percelen Korevaarstraat 43 tot en met 47 – de eigendommen van mevr. Braham – maar ook tot de overige bebouwing in dit bouwblok. Ook andere gebouwen in dit gebiedsdeel kunnen zonder bezwaar voor dienstverlening of maatschappelijke doeleinden worden aangewend. Dit gedeelte van de Korevaarstraat en de Garenmarkt zuidzijde fungeren als aanlooproute naar de binnenstad. Een rijker geschakeerde invulling is in dit geval geïndiceerd. Ten aanzien van horeca kan er tenslotte op gewezen worden dat op de kaart in de panden Korevaarstraat 43 tot en met 47 de aanduiding "h III" is geplaatst. Op grond daarvan kan het restaurantbedrijf worden uitgeoefend. Dat geldt ook eventuele aanbouwen op het binnenterrein. De zienswijzen komen gedeeltelijk voor overneming in aanmerking.	<u>Plankaart:</u> vervanging van de bestemming "Gemengde doeleinden 4" door de bestemming "Gemengde doeleinden 5" voor de percelen Korevaarstraat 19 tot en met 57 en Garenmarkt 61 tot en met 87.
4.	<i>F.Ph.C. de Boer.</i> <u>Verzoek om Noordeinde 51</u>	<u>Verzoek om Noordeinde 51 en 53 te voorzien van een</u>	

	en 53 te voorzien van een <u>horecabestemming</u>. Reclamant heeft geconstateerd dat aan de panden Noordeinde 51 – 53 geen (mede)bestemming voor horeca is toegekend. Aldaar is al 25 jaar het Indonesische specialiteitenrestaurant Surakarta gevestigd. Tevens is er een afhaalservice en wordt de catering verzorgd. De gemeente wordt aansprakelijk gesteld voor de eventueel te lijden schade.	<u>horecabestemming</u>. Bij de opstelling van het plan is abusievelijk geen reekening gehouden met de aanwezigheid van dit bedrijf. Daarom is een rectificatie geboden. Daarbij zal op de plankaart in de desbetreffende percelen de aanduiding “h III” worden geplaatst waarmee alle activiteiten van het bedrijf worden gelegaliseerd. Er is aldus geen aanleiding meer voor een schadeclaim. De zienswijze komt voor overneming in aanmerking.	<u>Plankaart</u>: plaatsing van de aanduiding “h III” in de percelen Noordeinde 51 – 53.
5.	<i>Bouwadvies PAJ Noordermeer.</i> <u>Verzoek woningbouw mogelijk te maken op de percelen Vollersgracht 35 – 37.</u> Namens zijn opdrachtgever verzoekt reclamant om medewerking mogelijk te maken aan de bouw van een woning ter plaatse van Vollersgracht 35 – 37. aldaar bevinden zich momenteel twee autobergingen. Het plan is deze te vervangen door één huis. De bepaling van art. 8 lid 3 onder 3 staat daaraan in de weg. Aldaar is bepaald dat de zijgevels van de hoofdgebouwen in de zijdelingse perceelsgrenzen moeten worden geplaatst. In het onderhavige geval betreft het twee smalle perceeltjes. Het in acht nemen van deze bepaling brengt met zich mee dat een plan tot vervangen woningbouw niet van de	<u>Verzoek woningbouw mogelijk te maken op de percelen Vollersgracht 35 – 37.</u> Zoals reclamant reeds aangeeft bevinden zich op de genoemde adressen twee garages. Het vervangen door één woning betekent een positieve ontwikkeling. De garages zijn gevestigd in restanten van voorheen aanwezige bebouwing. Er is geen aanleiding de bestaande bebouwing te handhaven. Daarom komt het verzoek van betrokkene voor honorering in aanmerking met dien verstande dat de zijdelingse perceelsgrens tussen de percelen nr. 35 en 37 van de kaart geschrapt kan worden. De bewoonster van het pand Vollersgracht nr. 33, mevr. Van der Stok, heeft bezwaar tegen deze mogelijkheid. Haar zienswijzen worden onder. 15 besproken. De zienswijze komt voor overneming in aanmerking.	<u>Plankaart</u>: verwijdering van de zijerfgrens tussen Vollersgracht 35 en 37.

	grond kan komen.		
6.	J. Brinkman. <u>Bezwaar tegen de herontwikkeling van de locatie Kaiserstraat.</u> Dhr. Brinkman heeft kennis genomen van het voornemen om medewerking te geven aan het vervangen van diverse gebouwen op het Sterrenwachterrein door nieuwbouw. Hoewel hij zich op zichzelf beschouwd wel kan verenigen met de sloop van diverse gebouwen en de herontwikkeling van het terrein bestaan daartegen toch grote bezwaren. Gememoreerd wordt dat in de jaren dertig van de 19^e eeuw een groenfunctie in de plaats gekomen is van de vestingmuren en bastions die de Leidse binnenstad tot dan toe omringden. Het Plantsoen, de begraafplaatsen en diverse parken zijn toen tot stand gebracht met name conform de ontwerpen van de befaamde architect Zocher. In samenhang met de beplanting en het water van de singels heeft zich een beeld gevormd met een groen karakter en een duidelijke continuïteit. De gemeente waardeert dit beeld getuige diverse alinea's in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan. Tevens wordt aangegeven dat een verstening van de singelrand ongewenst is. Aangezien het voorliggende	<u>Bezwaar tegen de herontwikkeling van de locatie Kaiserstraat.</u> In de loop van de 19^e eeuw is op dit deel van de binnenstad de Sterrenwacht tot stand gekomen. Geleidelijk zijn er in de loop der jaren gebouwen toegevoegd, in een aantal gevallen met weinig respect voor de historisch context van de locatie. Dat geldt met name het hoge gebouw aan de Kaiserstraat en het te slopen laboratorium. Het zou conform de visie van reclamant de voorkeur verdienen om een sterker accent te leggen op een doorlopende openbare groenvoorziening. Niettemin is er in juridische zin sprake van verworven rechten op bebouwing. Bij vervanging leggen die rechten veel gewicht in de schaal, tenzij de gemeente verklaart tot schadeloosstelling over te zullen gaan. Daarvoor ontbreken de middelen. Daarom is er niet aan te ontkomen toch medewerking te geven aan de plannen tot herontwikkeling. Daarin neemt het groen overigens een prominente plaats in. Er dient op gewezen te worden dat de oude Sterrenwacht bij het Hortuscomplex zal worden gevoegd en dat vóór de woningen langs, parallel aan de singel, een semi-openbare groenvoorziening is geprojecteerd met een wandelpad. De hoeveelheid vervangende bebouwing is geringer dan het volume van de te slopen gebouwen. Dat is op zich voor een binnenstedelijke locatie tamelijk uniek. Bij het herontwikkelingsplan is veel aandacht voor de bestaande waardevolle beplantingen. Deze worden zo goed mogelijk in de nieuwbouw ingepast. In dat kader wordt gewezen op de vorm van het halfverdiept aan te brengen bezoekerscentrum onder het Sterrenwachtgebouw, die zodanig is gekozen dat een paar fraaie bomen gespaard kunnen worden. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen

	plan voorziet in de totstandkoming van woningen die voor een belangrijk deel op verdiepte parkeervoorzieningen gebouwd zullen worden zal er weinig terecht komen van toevoeging van groen op deze locatie. Verder attendeert hij erop dat in de Leidse binnenstad weinig openbare groene ruimten voorkomen. Deze locatie leent zich uitstekend voor een openbare groenvoorziening met uitloopmogelijkheden naar de Hortus. Aan een dergelijke openbare groenvoorziening moet de voorkeur gegeven worden boven het scheppen van woongelegenheden voor enkele particulieren. In dit kader is het onjuist dat reeds afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelende universiteit. Tot slot wordt aangegeven dat het bestuur van de Vereniging voor Pieters- en Academiewijk zijn visie onverkort steunt.		
7.	<i>College van Kerkrentmeesters van de Hervormde Gemeente Leiden.</i> a. <u>Marekerk, overkapping en horecafunctie van een poort.</u> In de inspraakreactie is gevraagd in het plan de mogelijkheid op te nemen een poort naar het kerkgebouw, naast het pand Oude Vest 61 te kunnen overkappen. Tevens zouden de ruimten onder die poort mede voor	a. <u>Marekerk, overkapping en horecafunctie van een poort.</u> Ten aanzien van de verwerking van de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan is verzuimd de aanduiding "0%" die betrekking heeft op de poort naast Oude Vest 61 van de plankaart te verwijderen. Hetzelfde geldt ten aanzien van het op de kaart inschrijven van "h III" in het kerkgebouw. Zoals in de beantwoording van de inspraakreactie reeds is aangegeven is er in juridische zin geen noodzaak afzonderlijke horecabestemmingen aan kerkgebouwen toe te kennen omdat een functiegebonden gebruik voor	<u>Plankaart:</u> plaatsing van "H III" in de Marekerk en het pand Oude Vest 61; verwijderen van de aanduiding "0%" uit de poort naast

horecadoeleinden moet kunnen dienen. In het desbetreffende vlak is de aanduiding 0% geplaatst zodat de overkapping niet gerealiseerd kan worden. Met betrekking tot de gewenste horecafunctie van het pand Oude Vest 61 wordt opgemerkt dat dit pand enige tijd geleden voor € 800.000 is verworven mede met het oog op een betere exploitatie van het kerkgebouw. Het pand zal gebruikt worden in samenhang met het kerkgebouw. Reclamant trekt een parallel met de Tuynzaal bij de Hooglandse Kerk die ook op gezette tijden voor horecadoeleinden in relatie met de kerk wordt gebruikt. Reclamant geeft verder aan dat geen sprake zal zijn van afsplitsing naar een afzonderlijk horecabedrijf. De overkapping krijgt een functie in dit geheel.	horecadoeleinden krachtens recht bij gebouwen met een bestemming voor “maatschappelijke doeleinden” reeds is toegestaan. Niettemin is het consequent om – zoals dat in het bestemmingsplan Binnenstad I voor de Pieterskerk en de Hooglandse kerk is gedaan – ook de Marekerk met het bijbehorend pand oude Vest 61 van een desbetreffende aanduiding te voorzien. Van de toezegging dat Oude Vest 61 niet als zelfstandig bedrijf zal worden afgesplitst is goed nota genomen. Het is niet nodig deze poort tevens voor horecadoeleinden aan te duiden: functies die in het hoofdgebouw uitgeoefend mogen worden zijn ook op het bijbehorend erf toegestaan. Het is wel noodzakelijk de maximale hoogte van de overkapping in te schrijven. De zienswijze komt voor overneming in aanmerking.	Oude Vest 61; toevoeging van de aanduiding “bh 5” voor de poort naast Oude Vest 61.
b. <u>Doorgang naar Groeneveldstichting op de juiste wijze aangeven.</u> In de Inspraaknota is een reactie ten aanzien van de plaats van de onderdoorgang ter plaatse van Oude Vest 41 overgenomen. Het blijkt echter dat de desbetreffende aanduiding op het verkeerde deel van het perceel is geplaatst.	b. <u>Doorgang naar Groeneveldstichting op de juiste wijze aangeven.</u> Er is sprake van een vergissing: de aanduiding “onderdoorgang” moet naar het westelijke deel van het perceel verplaatst worden; de daaraan gegeven uitsluitende woonbestemming moet gewijzigd worden in “Maatschappelijke doeleinden”. De zienswijze komt voor overneming in aanmerking.	<u>Plankaar</u> verwijderen van de aanduiding “onderdoorgang” uit het oostelijke perceelsgedeelte van Oude Vest 41 en verplaatsing daarvan naar het westelijk deel; veranderen van de bestemming “Woondoeleinden” Van Oude

			Vest 41 in "Maatschappelijke doeleinden".
8.	<i>E. Dietz en W. Verbeek.</i> <u>Verzoek om een winterterras te mogen overkappen.</u> Reclamanten exploiteren het lunchcafé De Catwalk aan de Steenstraat nr. 30. Het bedrijf bevindt zich als een vrijstaand gebouw in moderne architectuur op het plein nabij de afvaartgelegenheid voor de rondvaartboten. In het kader van de inspraak is verzocht om medewerking om een gedeelte van het terras van een (semi)permanente overkapping te voorzien. Hun inspraakreactie is niet gehonoreerd. Allereerst gaat het slechts om het vaste deel van het buitenterras dat al van een glazen afscheiding is voorzien. Aldaar kunnen gasten ook in de wintermaanden plaats nemen. Het argument dat als zou het toestaan van overkappingen schade toebrengen aan de cultuurhistorische waarden van gevelwanden gaat in dit geval allerminst op: het betreft een vrijstaand café van moderne architectuur uit 1998. Het winterterras is aan de achterzijde van het gebouw gelegen. Verder gaat het argument als zou sprake zijn van een voorzienbaar ondernemers risico niet op. Het winterterras maakt al deel uit van de	<u>Verzoek om een winterterras te mogen overkappen.</u> Verzoeken om een zomer- of winterterras te mogen overkappen worden met enige regelmaat door de betrokken horecaondernemers ingediend. De gemeente heeft al vele jaren geleden het standpunt ingenomen dat aan dergelijke verzoeken geen medewerking moet worden gegeven. De horecabedrijven moeten de uitbreidingsrichting op eigen terrein realiseren en niet op het bijbehorend terrein of op gemeentegrond. Reclamanten hadden zich daarvan op de hoogte kunnen stellen omdat ten tijde van de bouw van De Catwalk reeds sprake was van dat beleid. Waar cultuurhistorisch belangrijke gevelwanden in het geding zijn vormt dit nog een extra argument. Het honoreren van deze aanvraag betekent zonder twijfel dat andere ondernemers in enigszins vergelijkbare omstandigheden dit als een precedent gaan beschouwen en daar een beroep op gaan doen. Mede hierom is het niet nodig in te gaan op de specifieke omstandigheden van reclamanten. De zienswijzen komen niet voor overneming in aanmerking.	Geen

	bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijf. Van een vergroting van de exploiteerbare ruimte is derhalve geen sprake. Er behoeft ten slotte geen permanente overkapping gebouwd te worden. Betrokkenen willen volstaan met een semi-permanente aanbouw. Een verwarmd terras zal ongetwijfeld meer toeristen aantrekken. De gemeente had aanvankelijk enthousiast gereageerd op de plannen tot overkapping.		
9	W. Hofman, architectenbureau, namens R.Porsius. <u>Woningbouw achter Haarlemmerstraat 206 mogelijk maken.</u> Betrokkene heeft geconstateerd dat een plan om drie woningen (appartementen) te bouwen op een perceel dat gedeeltelijk achter de winkel Haarlemmerstraat 206 en voor een deel aan de Duizenddraadsteeg is gelegen niet in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt is. Aan de desbetreffende grond is de bestemming "Winkeldoeleinden" toegekend op basis waarvan in ieder geval op de begane grond geen woningen gebouwd mogen worden.	<u>Woningbouw achter Haarlemmerstraat 206 mogelijk maken.</u> Het is van belang dat aan de Haarlemmerstraat een gesloten winkelfront gehandhaafd blijft. De stegen die op deze winkelstraat uitkomen hebben deels een gemengde functie, deels een woonfunctie. Aan de Duizenddraadsteeg zijn al meerdere huizen aanwezig. Er is geen bezwaar tegen medewerking te geven aan het bouwplan van reclamant. De winkelfunctie van Haarlemmerstraat 206 is niet in het geding; een bouwvallig pakhuis op het binnenterrein wordt vervangen door een woning. Op het adres Duizenddraadsteeg nr. 2 is ook reeds een woning tot stand gekomen. In verband hiermee moet aan het achterste stuk van het perceel Haarlemmerstraat 206 en aan Duizenddraadsteeg nr. 2 en 4 een bestemming "Woondoeleinden" toegekend worden. De zienswijze komt voor overneming in aanmerking.	<u>Plankaart:</u> bestemming "winkeldoeleinden" van het perceel Duizenddraadsteeg 2 en 4 alsmede van de achterzijde van het perceel Haarlemmerstraat 206 vervangen door de bestemming "Woondoeleinden"
10	King Pin holding B.V. <u>Verzoek horecabestemming voor Morsstraat 35.</u> Reclamant heeft	<u>Verzoek horecabestemming voor Morsstraat 35.</u> De constatering is correct. Het is gewenst het plan op dit onderdeel te rectificeren en de aanduiding "h IV" op de	<u>Plankaart:</u> aanduiding "h

	geconstateerd dat aan het pand Morsstraat 35 geen bestemming voor horeca is toegekend. Dit pand wordt al ca. 50 jaar voor horeca (café) gebruikt. Verzocht wordt het vast te stellen plan op dit punt aan te passen.	plankaart in het perceel Morsstraat 35 te plaatsen. De zienswijze komt voor overneming in aanmerking.	IV" plaatsen in het perceel Morsstraat 35.
11	J. Kloeg. a. <u>Opengraven van de Lange Mare.</u> In het plan zou rekening moeten worden gehouden met het weer opengraven van de Lange Mare. Op de plankaart dient de bestemming "Water" te worden ingevoegd, bruggen moeten op de daarvoor in aanmerking komende plaatsen worden ingetekend e.d. In het Structuurplan "Boomgaard van Kennis" wordt op pagina 47 aandacht gegeven aan deze wenselijkheid. b. <u>Inspraak bij vrijstellingen.</u> Veel bepalingen in de voorschriften bevatten - naast regels die in acht genomen moeten worden - ook vrijstellingen die erop verleend kunnen worden. Briefschrijver zou graag zien dat daarbij inspraak kan worden verleend en dat procedureregels van toepassing zijn.	a. <u>Opengraven van de Lange Mare.</u> Zoals in het Structuurplan omschreven, bestaat al vele jaren de wens om de Lange Mare weer in ere te herstellen. Deze fraaie stadsgracht is in 1953 gedempt. In het bestemmingsplan Maredorp van 1980 was de bestemming "Water" aangegeven teneinde de planologische grondslag te bieden voor het weer opengraven. Uitgangspunt van ieder recent bestemmingsplan is echter dat alleen die gebruiksveranderingen planologisch mogelijk gemaakt moeten worden waarvan de uitvoering gedurende de planperiode (10 jaar na de goedkeuring) is gewaarborgd. Voor dit project is geen geld gereserveerd. Vaststaat dat het een zeer kostbare aangelegenheid wordt, mede omdat doorverbinding met de Rijn via de Stille Mare - ook gedempt - noodzakelijk is om het ontstaan van stilstaand water tegen te gaan. Als het project op andere wijze wel actueel zou worden kan het voeren van een art. 19 WRO procedure geïndiceerd zijn. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. b. <u>Inspraak bij vrijstellingen.</u> Als een verzoek om vrijstelling ingediend is wordt overlegd of daaraan medewerking kan worden gegeven. Als het oordeel positief is wordt het verzoek in de Stadskrant gepubliceerd met vermelding van de mogelijkheid daartegen zienswijzen in te dienen. Ingekomen zienswijzen worden beoordeeld. Als de conclusie getrokken wordt dat het beter is niet tot verlening van de vrijstelling over te gaan wordt dit medegedeeld aan partijen. Als de vrijstelling wel voor verlening in aanmerking komt wordt het desbetreffende besluit genome. De indieners van zienswijzen ontvangen daarvan bericht. Tegen een verleende vrijstelling - vaak gecombineerd met een verleende bouwvergunning - kan bezwaar worden ingesteld. Aan de Bestuursrechter kan gevraagd worden een voorlopige voorziening te treffen totdat omtrent de bodemprocedure zal zijn beslist.	Geen Geen

	c. <u>Gemeentelijke monumenten.</u> Ten tijde van het inspraakplan heeft reclamant gevraagd om ondermeer de Dulletoren aan de Oude Vest op de plankaart weer te geven. aan dat verzoek is voldaan. Het blijkt echter dat er meer vergelijkbare monumenten zijn. Aan het Galgewater nabij het Rembrandtpark zijn ook restanten aanwezig. Deze moeten op de plankaart worden aangegeven. De Rijks- en gemeentelijke monumenten moeten op de juiste wijze worden weergegeven.	Het moge duidelijk zijn dat er voldoende mogelijkheden bestaan om opvattingen naar voren te brengen. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. c. <u>Gemeentelijke monumenten.</u> Op de plankaart "Cultuurhistorie en bomen" zijn alle Rijks- en gemeentelijke monumenten aangegeven. Tevens zijn de beeldbepalende panden die geen monumentstatus hebben maar toch het behouden waard zijn op die kaart aangeduid. Aan deze weergave kan maar een betrekkelijke waarde worden toegekend. Het betekent niet dat de bescherming dan ook via het bestemmingsplan is gewaarborgd. Er kan te allen tijde verzocht worden een pand van de lijsten af te voeren. Er kunnen ook panden toegevoegd worden. Na verloop van een aantal jaren ontstaan derhalve verschillen tussen het bestemmingsplan en de actuele juridische situatie van panden. De restanten in het Rembrandtpark waarop reclamant doelt moeten op de plankaart worden weergegeven. De zienswijze komt gedeeltelijk voor overneming in aanmerking.	Plankaart 1: restanten stadsmuur nabij het Rembrandtpark op de plankaart aangegeven als Vbcwr (Cultuurhistorisch waardevolle restanten)
12	M.J.P.M. van der Klugt, S. van der Klugt-Derneer en H.G. Palm. <u>Uitbreiding winkelbedrijven versus woningbouw aan de Klimmende Leeuwsteeg.</u> In de inspraakreactie van betrokkenen hebben dezen aangegeven dat zij geen voorstanders zijn van woningbouw in de Klimmende Leeuwsteeg (Haarlemmerstraat, oostelijk deel). Daartoe moet onder meer een loods afgebroken worden. Zij opteren voor uitbreiding van de aan het gebied grenzende winkels en doen de suggestie die uitbreiding daadwerkelijk mogelijk te maken,	<u>Uitbreiding winkelbedrijven versus woningbouw aan de Klimmende Leeuwsteeg.</u> In dit kleine gebiedje kunnen een paar woningen tot stand gebracht worden. In combinatie met de bestaande huizen oostelijk van deze ontwikkelingslocatie kan een aantrekkelijk gebiedje ontstaan. De gemeente heeft de desbetreffende panden met het doel deze door woningen te vervangen verworven. Het is inderdaad – zoals reclamanten aangeven – "te kort door de bocht" om te stellen dat de bestaande aan het ontwikkelingsgebied grenzende winkels over voldoende vloeroppervlak beschikken. De door reclamanten aangehaalde zinsnede moet derhalve geacht worden geschrapt te zijn uit de Inspraaknota. In ieder geval staat vast dat het functioneren van één of meer winkels in het gebied niet in gevaar komt als de desbetreffende schuur afgebroken wordt en vervangen wordt door woningen. Daarom verdient het handhaven van de gelegde	Geen

	eventueel met woonruimten boven een vergroting van die winkels. De gemeente heeft in de beantwoording van die inspraakreactie gezegd dat de winkels in het desbetreffende gebied in het algemeen over voldoende vloeroppervlak beschikken. Dat is onjuist; in dit gebied zijn tenminste drie bedrijven gevestigd met een groter vloeroppervlak (Myco, Swaak en Van der Klugt). De desbetreffende constatering mist dus iedere grond. De gemeente wordt uitgenodigd met betrokkenen te gaan praten.	bestemmingen de voorkeur boven een eventuele winkeluitbreiding met bovenwoningen. Als het plan voor vervangende woningbouw in concept gereed is zal een informatiebijeenkomst voor omwonenden en andere belanghebbenden worden belegd waarop dezen hun opvatting kenbaar kunnen maken. Het is niet nodig om vooruitlopend op de voorbereiding van een bouwplan nu reeds met betrokkenen te gaan praten. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	
13	<i>Navigators Studentenvereniging Leiden.</i> <u>Verzoek om Oude Vest 185 / 185a te bestemmen tot sociëteitsruimte.</u> Deze studentenvereniging is al geruime tijd op zoek naar een eigen sociëteitsruimte. Momenteel heeft men nog onderdak in het gebouw Staalwijk aan de Herenstraat, maar men wenst een eigen accommodatie te betrekken. In het verleden zijn een paar mogelijkheden afgevallen. Men heeft nu echter het oog laten vallen op het pand Oude Vest 185 / 185a. De ruimte op de begane grond is groot genoeg; op de verdiepingen kunnen studentkamers worden ondergebracht. Er kan een oplossing bevonden worden voor het stallingsprobleem	<u>Verzoek om Oude Vest 185 / 185a te bestemmen tot sociëteitsruimte.</u> De gemeente is al enige tijd met NSL in overleg om het ruimteprobleem op te lossen. Verschillende mogelijkheden zijn inderdaad aangedragen en weer afgevallen. Het pand in kwestie voldoet aan de door de studenten gestelde criteria. In het verleden was aldaar een verdeelpunt voor kranten gevestigd. Teneinde lange procedures te voorkomen heeft reclamant het advies gevolgd om ten tijde van de planperiode actief te zoeken naar een geschikte ruimte. Ten aanzien van het voorgestelde adres moet allereerst gezegd worden dat de Oude Vest een uitgesproken woonkarakter heeft. De overheersende bestemming is dan ook "Woondoeleinden". Dat neemt niet weg dat een pand geschikt kan zijn en dat voor de akoestische en eventuele andere problemen in beginsel een oplossing gevonden kan worden. Leiden is een studentenstad. Dat betekent dat er sociëteitsruimten moeten zijn, of – in voorkomend geval – komen. Een sociëteit is in formeel opzicht, volgens de bij de bestemmingsplannen gevolgde methodiek, een horecabedrijf van de zwaardere categorie. Het is minder juist om een dergelijke inrichting zonder zorgvuldige toetsing en overleg met belanghebbenden te faciliteren. Dat geldt ook	<u>Voorschriften:</u> Aanvulling van art. 30 (Wijzigingsbevoegdheden) met een lid 6, luidend: "Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een studentensociëteit mits aangetoond is dat geen overlast zal ontstaan voor de omgeving, waaronder

	van de fietsen (maximaal 70 per avond) door deze onder meer te plaatsen bij de studentenflat Pelikaanhof en bij de brug. NSL wil de vestiging in goed overleg met de buurtbewoners regelen om vooraf het ontstaan van problemen en overlast te voorkomen. Buurtbewoners zullen over een nog op te stellen plan tot verbouwing worden geïnformeerd. Een geluidstechnisch bureau zal een advies opstellen met het doel ervoor te zorgen dat geen geluidsoverlast zal ontstaan. De desbetreffende studentenvereniging staat als rustig bekend. Het pand is nog niet aangekocht. NSL verzoekt de bestemming van het pand te verruimen.	een tussentijdse wijziging van het bestemmingsplan. De aanvraag gaat niet vergezeld van nadere gegevens. Het is slechts een principeverzoek. Daarom is het beter niet zonder meer aan het adres Oude Vest 185 / 185a een horeca-aanduiding conform categorie VII toe te kennen, maar in het plan een algemene mogelijkheid tot vestiging op te nemen, zoals die ook bestaat ten aanzien van een binnenstadshotel. In verband hiermee is het tevens beter art. 30 (wijzigingsbevoegdheden) van een zesde lid te voorzien op grond waarvan hetzij voor dit pand hetzij voor een andere locatie medewerking kan worden gegeven als aan de gebruikelijke voorwaarden wordt voldaan en omwonenden tevoren van hun opvattingen hebben kunnen doen blijken. Tot de voorwaarden wordt gerekend een netto vloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een oplossing van het geluid en de te stallen auto's en fietsen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid kan toepassing worden gegeven voor het onderhavige adres maar ook voor een andere potentiële locatie. De zienswijze komt – zij het met een ander resultaat – voor overneming in aanmerking.	gerekend wordt een analyse van en een oplossing voor eventuele geluidsoverlast een regeling van komende en vertrekkende bezoekers, de openingstijden en voldoende stallings- en parkeermogelijkheden voor fietsen en auto's."
14	<i>Stichting Arent van 's-Gravensande.</i> <u>a. Niet gehonoreerde inspraakreacties worden herhaald.</u> De in de zienswijzenbrief niet naar voren gebrachte bezwaren tegen het plan, die opgenomen waren in de reacties inzake het inspraakplan en waaraan niet tegemoet gekomen is, worden geacht ingevoegd en herhaald te zijn. <u>b. Plan ongeschikt voor het beschermd stadsgezicht.</u> Het plan maakt op	<u>a. Niet gehonoreerde inspraakreacties worden herhaald.</u> Reclamante heeft in het kader van de inspraak een uitvoerige brief gezonden die in de Inspraaknota op de pagina's 52 tot en met 61 is weergegeven en becommentarieerd. Met waardering is daarvan kennis genomen. In de nu aan de orde zijnde zienswijzenbrief wordt een aantal van de destijds gegeven inspraakreacties herhaald en van nieuwe argumenten voorzien. Ten aanzien van de overige inspraakreacties die niet zijn overgenomen in het plan geldt dat de daarop gegeven antwoorden op deze plaats geacht moeten worden letterlijk ingelast en herhaald te zijn. Aangezien reclamante niet heeft aangegeven waarom niet ingestemd kan worden met de in de Inspraaknota gegeven antwoorden kan de beantwoording helaas niet worden aangevuld. De zienswijzen komen niet voor overneming in aanmerking. <u>b. Plan ongeschikt voor het beschermd stadsgezicht.</u> Het is te betreuren dat de planstukken op reclamante geen samenhangende indruk gemaakt hebben. Het is inderdaad	Geen

briefschrijfter een chaotische indruk. Kennelijk hebben divers auteurs aan de opstelling ervan bijgedragen. Er komt niet veel terecht van de doelstelling, te weten een verantwoorde conservering van het historische stadsbeeld. Ten opzichte van vorige bestemmingsplannen is sprake van regressie (achteruitgang). Daarmee wordt niet voldaan aan art. 36 van de Monumentenwet 1988, waarin wordt voorgeschreven dat de Raad "ter bescherming" een bestemmingsplan dient vast te stellen.	juist, zoals geconstateerd wordt, dat diverse medewerkers aan het plan bijdragen. Zij beschikken, voor wat betreft de aan de orde zijnde onderwerpen, over gespecialiseerde expertise. Er is overigens geen enkel bestemmingsplan dat door één auteur wordt opgesteld. In vergelijking tot de nu nog van kracht zijnde stedenbouwkundige regelingen is er sprake van een verschuiving. Die oudere plannen waren - meer dan het voorliggende plan - op strikte conservering gericht. Dat is echter niet wat de gemeente en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg voorstaan: binnen de historisch gaaf overgeleverde structuur en in de panden die voor een groot deel tot Rijks- en gemeentelijk monument zijn aangewezen kan een ruim scala van functies tot ontplooiing komen. Wellicht heeft reclamante een andere visie op het accommoderen van de dynamiek die onze binnenstad eigen is. Een gegeven is dat het pragmatischer is deze bewegelijkheid goed te kanaliseren dan via een beleid dat op conservering is gericht tegen te gaan of te ontkennen. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
<u>c. Kaart inzake de zonering van het beschermde stadsgezicht ontbreekt.</u> Reclamante constateert dat de gemeente zich weinig lijkt aan te trekken van wettelijke voorschriften. Dat werd door vorige wethouders zelfs erkend en zelfs als normaal gekwalificeerd. De gemeente stelt op pag. 53 van de Inspraaknota dat de toelichting bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht verouderd is. Daar gaat het echter niet om: het betreft de uitwerking. Daar hoort een zoneringskaart bij met aanwijzingen voor de bestemmingen waar de gemeente zich weinig van lijkt aan te trekken. De wetgever gaat ervan uit dat binnen één jaar na de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht door de Raad	<u>c. Kaart inzake de zonering van het beschermde stadsgezicht ontbreekt.</u> Het heeft geen meerwaarde in het plan toelichtende kaarten op te nemen waarvan de vertaling in de juridische regeling niet terug te vinden is. Dat was overigens ook niet het geval bij de nu nog van kracht zijnde regelingen. De bedoelde zoneringen zijn indicatief en moeten niet noodzakelijkerwijs resulteren in gedifferentieerde voorschriften. Er zijn in de binnenstad gebieden die inderdaad minder waardevol zijn in cultuurhistorisch opzicht. Dat wil echter niet zeggen dat voor die gebiedsdelen de bepalingen inzake bijvoorbeeld de toepassing van kappen, of het handhaven van de kleinschalige parcellering losgelaten moeten worden. De opmerkingen van reclamante over het door de gemeente bewust veronachtzamen van wettelijke voorschriften laten wij graag voor rekening van reclamante. Zij vertonen geen relevantie met de aan de orde zijnde stedenbouwkundige regeling. De te actualiseren beschrijving speelt in op de nieuwste inzichten inzake bescherming en begeleiding van ontwikkelingen. De oude beschrijving is reeds eind jaren zeventig opgesteld. De formele aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is van 1982. Reeds in de jaren daaraan voorafgaand werd intensief gewerkt aan de totstandkoming van bestemmingsplannen die inhoudelijk uitgingen van de in de aanwijzing neergelegde uitgangspunten. Het omslagpunt in het denken over de binnenstad viel begin jaren zeventig.	Geen

	een bestemmingsplan wordt vastgesteld. De gemeente wacht hiermee reeds meer dan 25 jaar. Het is jammer dat de wetgever hieraan geen sanctie heeft verbonden. <u>d. Toepassing van kappen.</u> De stichting stelt vast dat in het voorliggende plan afstand genomen wordt van het bekappingsvoorschrift. In de te vervangen bestemmingsplannen werd consequent voorgeschreven dat bij verbouwing of bij vervanging van een pand altijd een kap met hellende dakvlakken moet worden toegepast. Mede daarom bestaat bezwaar dat in het voorliggende plan een kappenkaart en een profielenblad ontbreekt zoals dat bijvoorbeeld bij het bestemmingsplan Maredorp (1980) was gevoegd. Reclamante is van oordeel dat dit "boekdelen spreekt". Zij is van mening dat de deur ver opgezet wordt naar vrijstellingen en art. 19 WRO procedures.	Vrijwel alle sindsdien opgestelde bestemmingsregelingen gaan uit van bescherming en nemen afstand van de met name in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw aangehangen ideeën inzake sanering en verkeersdoorbraken. Aldus is het verklaarbaar dat voor een paar binnenstadswijken het vervangen bestemmingsplan dat dateert van vóór de aanwijzing. Inhoudelijk is er echter geen verschil met de daarna opgestelde plannen. De zienswijzen komen niet voor overneming in aanmerking. <u>d. Toepassing van kappen.</u> Evenals in de te vervangen stedenbouwkundige regelingen geldt er een primair voorschrift om kappen toe te passen. Als een bestaand hoofdgebouw van een kap is voorzien, dient deze bij verbouwing en vervanging te worden gehandhaafd. Datzelfde geldt voor de nokrichting. Op dit voorschrift is een vrijstelling van toepassing. Daaraan zijn drie voorwaarden verbonden. Deze zijn opgenomen in art. 3 lid 3 van de planvoorschriften waarnaar kortheidshalve wordt verwezen. Iedere voorgenomen vrijstelling wordt overigens voor advies aan de Monumentencommissie voorgelegd. Dit is geen waterdichte garantie tegen een later blijvende minder juiste toepassing. Wel is gewaarborgd dat nagedacht moet worden over de toepassing van een vrijstelling en dat tegen het verlenen bezwaar gemaakt kan worden. Er moet niet uit het oog verloren worden dat in de loop van de 19^e eeuw steeds betere materialen beschikbaar kwamen voor platte afdekking van panden. Veel panden uit die periode en daarna zijn slechts gedeeltelijk plat afgedekt. Met andere woorden: de platte afdekking komt veel voor, niet alleen bij de nieuwe panden. Bij ieder vrijstellingsverzoek wordt de omgeving van een bouwplan bekeken en wordt erop gelet of een kap geëist moet worden dan wel of een andere afdekkingswijze zich verdraagt met de karakteristiek van het desbetreffende stadsgedeelte. Bij de herziening van het Besluit op de ruimtelijke ordening in 1985 is de verplichting tot het weergeven van dwarsdoorsneden vervallen. Die bestaat nog slechts in relatie tot de Wet geluidhinder en dan alleen nog voor de voornaamste wegen in een plangebied. Er kan ook volstaan worden met het vermelden van het aantal rijstroken. Profielen missen extra betekenis als de ligging van een openbaar gebied exact begrensd is alsmede de hoogte van de erlangs aanwezige of toelaatbare bebouwing exact binnen de krachtens het plan gegeven bepalingen begrensd is. De indeling van openbaar gebied – voorheen vaak weergegeven in de profielbladen – wordt niet meer	Geen
--	--	--	-------------

		voorgeschreven teneinde daaromtrent de nodige armslag te behouden.	
		De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	
	e. <u>Bebouwing van binnenterreinen.</u> De stichting is erop tegen dat binnenterreinen te intensief bebouwd worden. Zij wijst erop dat met name in de 19^e eeuw, veel bebouwing op binnengebieden tot stand gekomen is ten koste van groen, licht en lucht. Er was sprake van een verstikkende wildgroei. Bestemmingsplannen uit de tweede helft van de vorige eeuw werden vastgesteld met het doel meer openheid in de bouwblokken te bewerkstelligen. Het huidige plan is daarop kennelijk niet meer toegesneden.	e. <u>Bebouwing van binnenterreinen.</u> Ten behoeve van de arbeiders in bedrijven en fabrieken werd inderdaad in de periode van de industrialisatie veelvuldig en op willekeurige wijze gebouwd op daarvoor beschikbaar komende terreinen, vaak in de vorm van minimale huisjes in grote dichtheden. Veel van die bebouwing – vaak van slechte bouwkundige kwaliteit - is inmiddels gesloopt. In het bestemmingsplan wordt nergens de mogelijkheid geboden terug te keren naar die situatie. Bestaande stadstuinen en open ruimten in de bouwblokken worden zo goed mogelijk beschermd met name via de bestemming “Tuin”. Een andere factor is echter het legaliseringsprincipe: waar momenteel erfbebouwing aanwezig is zal die in het plan opgenomen moeten worden, tenzij de gemeente of een andere instantie in de planperiode, dan wel de rechthebbende tot sloop zal overgaan. De gemeente is niet voornemens dergelijke bebouwing op particuliere terreinen aan te kopen met het doel deze te verwijderen. Daarom moeten vrij veel dichtbebouwde binnengebieden als een gegeven worden geaccepteerd. Overigens maakt het plan de aanleg van dakterrassen op aangebouwde bijgebouwen mogelijk, zodat vaak – zij het op een andere wijze – toch voorzien kan worden in de behoefte aan een eigen buitenruimte. Bebouwing op achterterreinen dient vaak als winkel- of opslagruimte. Daarboven bevinden zich woningen. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
	g. <u>Plangrens ter hoogte van de Morssingel.</u> Reclamante heeft herhaaldelijk aangedrongen op herstel van de “mooie gespannen buitenomtrek” van de Morssingel. Een deel daarvan blijkt in het bestemmingsplan “Stationsgebied, Stadszijde” te vallen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland steunt reclamante overigens, zij het onder de	g. <u>Plangrens ter hoogte van de Morssingel.</u> De ligging van de plangrenzen wordt ingegeven door pragmatische overwegingen. Uitgangspunt is de planbegrenzing zoveel mogelijk te laten samenvallen met de begrenzing van het beschermde stadsgezicht. Verder moet voorkomen worden dat stroken in geen enkel bestemmingsplan vallen. Binnen ieder bestemmingsplan moet een waterbalans worden nagestreefd. Er moet, met andere woorden, voldaan worden aan de vereisten die het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt ten aanzien van de hoeveelheid oppervlaktewater in verhouding tot de verhardingsoppervlakte. Als de norm in een bepaald plangebied niet gehaald wordt is compensatie in een ander plangebied mogelijk. Dat is ook hier aan de orde. Anders	

argumentatie dat in het bestemmingsplan binnenstad II niet genoeg oppervlaktewater wordt begrepen. De reactie van het college kwam erop neer dat in het bestemmingsplan Leeuwenhoek een bestaande sloot verbreed zal worden. Reclamante acht dit een zwakhoofdige compensatiegedachte. In Leiden zou men toch ook geen slecht bestemmingsplan accepteren omdat er in de gemeente Oegstgeest een goed plan wordt vastgesteld ,hetgeen op zich ondenkbaar is.	dan reclamante veronderstelt, is juist sprake van een intelligente oplossing. Mede daarom is het niet nodig bestemmingsplannen van een nabuurgemeente aan een kwalitatieve analyse te onderwerpen. Gelet op het goede woon- en leefklimaat in Oegstgeest is er dezerzijds geen enkele twijfel dienaangaande. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
<u>h. Begrenzing van het plan, Morssingel en Witte Singel.</u> Gelijksoortige bezwaren gelden ten aanzien van de planbegrenzing, niet alleen ter hoogte van de Morssingel maar ook ten aanzien van de Witte Singel. De boombeplantingen moeten erin opgenomen worden. De taluds moeten geregeld worden waarbij de helling en de breedte moet worden vastgelegd. Tevens dienen er voorschriften gegeven te worden ten aanzien van de afstanden tussen de bomen die aldaar geplant moeten worden.	<u>h. Begrenzing van het plan, Morssingel en Witte Singel.</u> De hierboven gegeven beantwoording kan ook geacht worden van toepassing te zijn op andere plekken waar de plangrens niet de gehele waterbreedte met overzijde omvat. Ten aanzien van de Witte Singel en ook de niet genoemde Zoeterwoudse Singel geldt dat deze begrepen zijn in het voorontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Schil en daarin van beschermende bepalingen zijn voorzien. De bestemming is "Groenvoorzieningen" waarbinnen geen verharding (en dus ook geen parkeerplaatsen) is toegestaan. Het realiseren en regelen van boombeplanting is overigens geen zaak die op het niveau van het bestemmingsplan opgenomen wordt. De gemeente bepaalt naar bevind van zaken op welke afstanden bomen van elkaar gezet moeten worden. Hiervoor gelden ervaringsgegevens, mede afhankelijk van de standplaats en de te kiezen boomsoorten. De taluds bestaan altijd uit gras. Er worden geen voorschriften gegeven ten aanzien van de helling van die taluds. Het bestaande beeld met taluds die naar de waterzijde aflopen met rijtjes perkoenpaaltjes ter bescherming van de oevers blijft gehandhaafd. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
<u>i. RijnGouweLijn in het bestemmingsplan.</u> De stichting heeft	<u>i. RijnGouweLijn in het bestemmingsplan.</u> Zoals onder I.2.1 al is aangegeven wordt de RGL – met inbegrip van de zgn. Turfmarktbus – in het bestemmingsplan	

	geconstateerd dat het bestemmingsplan de aanleg van de RGL mogelijk maakt. Daarbij wordt ten onrechte vooruitgelopen op de definitieve besluitvorming. Er bestaat bezwaar tegen verkleining van het waterbassin naast de Turfmarkt. De Borstelbrug zou verbreed moeten worden, hetgeen de teloorgang van een gemeentelijk monument zal betekenen. Er is sprake van een aanzienlijke kapitaalsvernietiging aangezien een rendabele spoorwegverbinding opgeheven zal worden ten gunste van een verliesgevende RGL. <u>j. Bezwaar tegen de ontwikkelingslocatie Caeciliastraat.</u> Reclamante vindt het een slecht idee om tegen het Coninckshof aan te bouwen. De grond aldaar is ernstig vervuild. De strook zou bestemd moeten worden voor park omdat er in dit stadsgedeelte nauwelijks openbaar groen voorkomt. <u>k. Resten Vrouwenkerk als monument aangeven.</u> De desbetreffende restanten moeten aangegeven worden als beschermde monumenten.	gehandhaafd, evenwel met toevoeging van een wijzigingsbevoegdheid, met behulp waarvan de planologisch reservering kan vervallen als definitief geen dan wel een ander tracé zal worden gekozen. De uitvoering van de RGL is een project met een gemeenteverstijgend belang. Het ongewijzigd behoud van een paar individuele bouwwerken zoals de Blauwpoortsbrug en de Borstelbrug weegt niet op tegen de voor ogen staande voordelen. Beide bruggen worden in de Voorkeursvariant van de RGL overigens gehandhaafd en slechts aangepast voorzover dit voor de technische inpassing van de RGL noodzakelijk is. Een en ander betreft overigens een uitvoeringsaangelegenheid die met de bestemmingslegging geen verband houdt. Bij de voorbereiding van de plannen wordt ernaar gestreefd de nieuwe infrastructuur over de bestaande - eventueel aan te passen - bruggen te realiseren. Er is overigens geen sprake van dat bestaande treinverbinding met Alphen aan de Rijn en Utrecht opgeheven gaat worden als de RGL in werking zal zijn. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. <u>j. Bezwaar tegen de ontwikkelingslocatie Caeciliastraat.</u> Het op een goede wijze tot stand brengen van een paar woningen tegen het Coninckshof aan is inderdaad geen eenvoudige opgave. Niettemin is het een aantrekkelijke locatie voor een paar kleine binnenstadswoningen. Het hof kan naar de straatzijde een goede begrenzing vinden en een ontsierende in verval zijnde bergruimte kan vervangen worden door een passend huis. Onderdeel van een plan zal de bodemsanering zijn. Om die reden moet niet van de herontwikkeling worden afgezien trouwens. De locatie is te klein voor een groenvoorziening van enig formaat. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. <u>k. Resten Vrouwekerk als monument aangeven.</u> De overblijfselen van de muren van de Vrouwenkerk zijn nog niet weergegeven op de afzonderlijke kaart "Monumenten en bomen". Dit dient alsnog te geschieden. De zienswijze komt voor overneming in aanmerking.	Geen Geen
--	---	--	-------------------------

<u>l. Omschrijving van de bestemming “Verblijfsgebied”.</u> De Stichting is van oordeel dat de bestemming “Verblijfsgebied” te “wollig” is omschreven. De indeling van het openbaar gebied in rijbanen, trottoirs e.d. dient op de plankaarten te worden weergegeven. <u>m. Verhelingen tegengaan.</u> Reclamante heeft geconstateerd dat in het verleden vooral in het winkelgebied panden zijn samengevoegd (verheeld) hetgeen tegengestaan had moeten worden. Het plan in zijn huidige vorm legaliseert deze verhelingen. Vooral bij winkelpuien dient schaalvergroting te worden vermeden. <u>n. Torengedouw aan de Kaiserstraat niet handhaven.</u> Reclamante heeft geconstateerd dat het torengebouw aan de Kaiserstraat in het plan is opgenomen. De voormalige Instrumentmakersschool aan het Rapenburg, een gebouw dat eveneens in goede bouwkundige staat verkeerde is gesloopt. Het	<u>l. Omschrijving van de bestemming “Verblijfsgebied”.</u> In de praktijk blijkt dat dergelijke indelingen tijdsgebonden zijn. Een bindend weergegeven detaillering beperkt de beleidsvrijheid van de gemeente om naar bevind van zaken tot herinrichting over te gaan te zeer. Dat zou alsdan slechts mogelijk zijn na bestemmingsplanherziening. Plannen tot herinrichting worden als regel met omwonenden en andere belanghebbenden vooraf besproken. Als een historisch waardevol gedeelte van de binnenstad in het geding is wordt de Monumentencommissie vooraf geraadpleegd. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. <u>m. Verhelingen tegengaan.</u> In het kernwinkelgebied, met name in de Haarlemmerstraat, waar veel filiaalbedrijven zijn gevestigd, komen samenvoegingen van twee tot vier panden op vrij veel plaatsen voor. Onder de vigeur van het bestemmingsplan Mareldorp, waaronder een groot deel van de Haarlemmerstraat valt, mochten panden tot een gevelbreedte van maximaal 24 m worden samengevoegd. De genoemde verhelingen waren dus al gelegaliseerd in het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan beperkt dit tot maximaal 18 m. In de praktijk kunnen aldus maximaal drie panden op de begane grond worden samengevoegd. Bij een panddiepte van 20 tot 30 m wordt aldus voldaan aan de vloeroppervlakenormen die voor de hedendaagse filiaalbedrijven gelden. In het kernwinkelgebied ligt in beleidsmatig opzicht een accent op het in stand houden van een gezond detailhandelsapparaat. Daarom wordt als regel medewerking verleend aan een vrijstellingsverzoek tot samenvoeging. Het komt overigens ook wel voor dat verhelingen weer ongedaan gemaakt worden en de oorspronkelijk parcellering weer wordt hersteld. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. <u>n. Torengedouw aan de Kaiserstraat niet handhaven.</u> Volgens wettelijk voorschrift dient bij ieder bestemmingsplan de economische uitvoerbaarheid aangetoond te worden. Als een eigenaar niet tot sloop wenst over te gaan heeft de gemeente weliswaar de juridische bevoegdheid tot sloop te besluiten na onteigening. Dit kan slechts als voor de financiële gevolgen dekking bestaat. Ingeval van het Torengedouw aan de Kaiserstraat wenst de eigenaar het gebouw te handhaven. Dit in tegenstelling tot de inmiddels gesloopte Instrumentmakersschool. In beide gevallen heeft de gemeente deze keuze gerespecteerd. Naast stedenbouwkundige motieven en argumenten dient in ieder	<u>Plankaart:</u> kaart Monumenten en bomen aanvuller voor de muurresten van de Vrouwenkerk daarop aan te geven als beschermd Rijksmonument. Geen Geen
--	--	---

torengedebouw komt ook voor sloop in aanmerking. Niet de economie maar de stedenbouwkundige inzichten dienen in een bestemmingsplan te worden neergelegd. p. <u>Binnenterrein tussen Rapenburg 27 – 33 en Groenhazengracht 2 – 6.</u> In de Inspiraaknota is aangegeven dat het een bouwlocatie aan de Doelengracht betreft. Dit berust volgens de Stichting op een misverstand. Het betreft een binnenterrein dat tot "Tuin of onbebouwd erf" bestemd had moeten worden, conform het nog van kracht zijnde bestemmingsplan Academiewijk. q. <u>Diverse definities.</u> 1. <u>Balustrade versus afrastering.</u> In art. 1 wordt een begripsbepaling gegeven van de gebouwde ruimtelijke begrenzing van een dakterras. Daarvoor dient volgens reclamante het woord "balustrade" gebezigd te worden. Het in het voorschrift opgenomen woord "afrastering" doet teveel denken aan kippengaas en gebieden waar hoenders worden gehouden zoals de Gelderse Vallei. De planopstellers hebben geen enkele affiniteit met de historische architectuur. Zijn geven echter ook blijk van een volslagen gebrek aan	bestemmingsplan ook rekening gehouden te worden met de financiële grondslagen van een plan. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. p. <u>Binnenterrein tussen Rapenburg 27 – 33 en Groenhazengracht 2 – 6.</u> Er is inderdaad sprake van een misverstand. De bouwlocatie Doelengracht is dichtbij de door Reclamante bedoelde gronden gelegen, maar wordt door haar niet bedoeld. De percelen in kwestie zijn voor een deel als stadstuin in gebruik en voor het overige zijn het bestrate buitenruimten. In het bestemmingsplan is aan deze gronden de bestemming "Woondoeleinden" toegekend. Tevens is de aanduiding "0%" toegevoegd. Op grond van die aanduiding mogen geen gebouwen worden opgericht. Daarmee wordt de status zoals opgenomen in het bestemmingsplan Academiewijk voortgezet. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. q. <u>Diverse definities.</u> 1. <u>Balustrade versus afrastering.</u> De wederom in het geding gebracht definitie wordt algemeen gebezigd in de bestemmingsplannen voor de binnenstad. Het dringt nog niet voldoende tot reclamante door dat er in de overgrote meerderheid van de gevallen bij dakterrassen sprake is van een vlonder die op een plat afgedekte aanbouw gelegd wordt. Als omheining wordt vrijwel steeds gekozen voor ijzeren of houten paaltjes, onderling verbonden met plankjes met daartussen vaak kippengaas of vlechtwerk. Voor de desbetreffende bouwaanvragen wordt nimmer het woord "balustrade" gebruikt. Dat woord is voorbehouden aan balkonhekken e.d. met enige allure. Alles heeft, dan wel ontbeert kwaliteit. Zo ook de capaciteiten van de in- en externe medewerkers waarvan de gemeente zich bedient bij de planopstelling. Het is spijtig te constateren dat dezen niet aan de door de Stichting gewenste kwaliteit blijken te voldoen. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen Geen
--	---	-------------------------

taalkundig inzicht. <u>2. Definitie van het begrip “kap”.</u> In art. 1 onder 39 van de voorschriften is een begripsbepaling van het woord “kap”(dakbedekking) opgenomen. Daarbij is bepaald dat de horizontale projectie van een kap ten minste 40% moet bedragen van de (eronder aanwezige) grondoppervlakte. Reclamante is van oordeel dat het percentage te laag is en verzoekt dit te verhogen naar 70%, teneinde te voorkomen dat in de binnenstad niet passende dakvormen ontstaan. <u>3. Light rail.</u> Deze definitie heeft betrekking op de RijnGouweLijn. De begripsbepaling betreft de treinstellen waarvan aangegeven wordt dat deze zowel over trein- als over tramrails kunnen rijden. Reclamante is van oordeel dat – vooral wanneer treinrails in de binnenstad worden toegepast – sprake kan zijn van een gevaarlijke situatie. <u>4. Oppervlakte van een nutsgebouw.</u> In de artikelen die betrekking hebben op het openbaar gebied is aangegeven dat de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van de RGL maximaal 40 m² mag bedragen. Die maat acht reclamante te ruim. Men zou	<u>2. Definitie van het begrip “kap”.</u> De aan de orde zijnde begripsbepaling heeft vooral tot doel situaties te legaliseren c.q. verbouwingen en nieuwbouw toe te staan waarbij een dak gedeeltelijk plat wordt afgedekt en gedeeltelijk van hellende dakvlakken wordt voorzien. De oppervlaktemaat lijkt klein, maar in de praktijk worden toch dakvlakken toegepast met een vrij grote oppervlakte omdat het om de projectie van een schuin vlak op een horizontaal vlak gaat. Overigens kan op grond van artikel 7 lid onder i. een nadere eis gesteld worden met behulp waarvan de beeldkwaliteit gewaarborgd kan worden. Het is niettemin wenselijk om deze bepaling aan te vullen, teneinde te voorkomen dat panden die voor afdekking met een volledige kap in aanmerking komen slechts gedeeltelijk bekap worden. De zienswijze komt voor overneming in aanmerking. <u>3. Light rail.</u> Bij de beantwoording van de inspraakreactie omtrent dit planonderdeel is aangegeven dat het een uitvoeringsdetail betreft. De breedte van de toe te passen rails in de stad is geen zaak die in het bestemmingsplan geregeld moet worden. Het ermee samenhangende probleem - te weten het gevaar voor fietsers en voetgangers om met hun rijwielen dan wel schoeisel in de gleuf tussen de rails terecht te komen - is bij de planopstellers ten volle bekend. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. <u>4. Oppervlakte van een nutsgebouw.</u> In het algemeen worden in planvoorschriften vrij ruime oppervlaktematen toegelaten voor de bouw van bouwwerken van openbaar nut. In de praktijk wordt nooit groter gebouwd dan strikt noodzakelijk. Dat is de achtergrond van de op het eerste gezicht ruime afmetingen. Een langgerekte abri moet overigens niet uitgesloten worden. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	<u>Voorschriften:</u> toevoeging var
--	---	---

eenabri van wel 20 m lang kunnen bouwen. <u>5. Terrasboot.</u> In lid 51 van de begripsbepalingen wordt een terrasboot voor horecabedrijven gedefinieerd. De Stichting ziet graag dat de ligplaatsen voor terrasboten worden aangegeven op de plankaarten. Tevens moet de maximale afstand tot het bijbehorende horecabedrijf worden vermeld. een terrasboot mag niet voor de woning of het bedrijf van een ander afgemeerd worden.	<u>5. Terrasboot.</u> Het kiezen van een ligplaats voor een terrasboot verloopt via een vrijstellingsverzoek. Tevens moet voldaan worden aan de verordening op de terrasboten. In artikel 17 (Water) lid 4 is deze vrijstelling opgenomen. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen. Op de plankaarten zijn de grachten en singels waar dergelijke boten afgemeerd kunnen worden niet aangegeven. Bij de beleidsmatige toepassing van de vrijstelling zal te zijner tijd een nadere objectivering worden gevoegd in de vorm van een beleidsdocument waarin wordt aangegeven waar wel en waar geen terrasboten kunnen worden afgemeerd. Daarbij wordt vooral gelet op de cultuurhistorische waarde van een gracht, singel of andere waterpartij. Er is geen aanleiding nadere regels toe te voegen inzake de afstand tussen een terrasboot en het horecabedrijf waar het bij hoort. Bij de vrijstellingsverlening komt een en ander aan de orde. In de praktijk is die afstand niet meer dan 10 à 15 m. Er mogen geen terrasboten afgemeerd worden die als zelfstandig horecabedrijf fungeren. In voorkomende gevallen is het niet te voorkomen dat een terrasboot gedeeltelijk voor een woning of een winkel wordt gelegd, voornamelijk omdat een terrasboot als regel breder is dan de gemiddelde gevelbreedte van het bijbehorende horecabedrijf. Dit is op zich niet altijd bezwaarlijk. Eventueel kan bezwaar worden gemaakt tegen een verleende vrijstelling. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	een tweede bepaling aan art. 7 (Algemene bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen) lid i. luidend: "Het toepassen van één of meer kappen als afdekking van een gebouw, waarbij - in afwijking van het bepaalde in artikel 1 onder 39 - een groter percentage dan 40% van de horizontale projectie van de dakschilden kan worden geëist tot maximaal 100%." Geen Geen
<u>6. Goothoogte.</u> Reclamante blijft haar bezwaren houden tegen de misleidende wijze waarop het begrip "gothoogte" is geregeld. <u>r. Vrijstelling ten behoeve van de toepassing van een plat dak.</u> In tegenstelling tot de nog van kracht zijnde bestemmingsplannen bevat het voorliggende bestemmingsplan een vrijstellingsmogelijkheid om gebouwen die voorheen met	<u>6. Goothoogte.</u> In het kader van de Inspraaknota is reeds aangegeven dat de definiëring van dat begrip al vele jaren niet gewijzigd is en in de praktijk goed voldoet. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. <u>r. Vrijstelling ten behoeve van de toepassing van een plat dak.</u> De vrijstelling waar het hier over gaat is in artikel 3 (Kappen) opgenomen. Er kan geen vrijstelling worden toegepast voor Rijks- en gemeentelijke monumenten en voor beeldbepalende panden. Een groot percentage van de in het plangebied voorkomende panden kan dus niet van een platte afdekking worden voorzien. Los hiervan: binnen het beschermd stadgezicht moet ook plaats zijn voor hoogwaardige nieuwe architectonische uitingen. Zowel deze	Geen Geen

	een kap waren afgedekt te voorzien van een plat dak. Dit is in de ogen van reclamante een achteruitgang. De Raad zou gehoord moeten worden bij een aanvraag. De Stichting noemt het bouwplan voor het adres Rapenburg 124, de voormalige Instrumentmakersschool als voorbeeld. <u>s. Instelling van een Binnenstadsautoriteit.</u> Reclamante is voorstander van het in het leven roepen van een zgn. Binnenstadsautoriteit. Deze persoon zou de bevoegdheid moeten bezitten om besluiten ongedaan te maken op gronden ontleend aan de esthetiek. De Stichting is niet tevreden met de beantwoording van een ongeveer gelijkluidende inspraakreactie waarin gezegd wordt dat aan een dergelijke autoriteit geen enkele behoefte is. Ter nadere precisering wordt voorgesteld een wethouder van Monumentenzorg te installeren.	eigentijdse bouwwijze als historiserend bouwen kan toegelaten worden. Veel hangt af van de locatie, het ontwerp en de wijze waarop aangesloten wordt op de omgeving. Het is minder juist om op voorhand voor alle locaties kappen voor te schrijven. Bij een verzoek om vrijstelling wordt de Adviescommissie Ruimtelijk Kwaliteit geraadpleegd. Die commissie wordt geacht te beschikken over specifieke deskundigheid op het gebied van de visuele kwaliteit. Dat is beter en werkt sneller dan het consulteren van de raadsleden. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. <u>s. Instelling van een Binnenstadsautoriteit.</u> De aanbeveling heeft niets te maken met het aan de orde zijnde bestemmingsplan en kan dus buiten bespreking blijven.	Geen
15	<i>I. van der Stok.</i> <u>Verslechtering woonsituatie bij vervangende bebouwing op aangrenzende percelen.</u> Briefschrijfster woont aan de Vollersgracht nr. 33. Zij heeft geconstateerd dat krachtens het ontwerp bestemmingsplan naast haar woning vervangende bebouwing is toegestaan met een goothoogte van	<u>Verslechtering woonsituatie bij vervangende bebouwing op aangrenzende percelen.</u> Op de adressen Vollersgracht 35 en 37 bevinden zich momenteel twee garages. De hoogte daarvan is minder dan 3,50 m. De garages zijn voorzien van een plat dak. Voorheen hebben daar een paar huisjes gestaan. Deze zijn gedeeltelijk gesloopt, gedeeltelijk veranderd in ruimten voor autostalling. De eigenaar heeft, zoals reclamante reeds opmerkt, een plan tot vervangende nieuwbouw ingediend. Dat plan behelst de bouw van één woning. De perceeltjes zijn te smal voor twee huizen. Het voornemen bestaat om	Geen

	minimaal 5 m en maximaal 8 m. Dat betekent een aanzienlijke verslechtering van haar woonsituatie. In het dakvlak van haar woning zijn twee kantelramen aangebracht. Als er volgens het plan gebouwd mag worden zou de toetreding van licht en het uitzicht uit deze ramen in sterke mate verminderen. De eigen woning heeft een goothoogte van ca. 3,50 m. De totale hoogte bedraagt bijna 6 m. Nu er een aanvraag ligt de bebouwing op de adressen Vollersgracht 35 en 37 te vervangen door nieuwbouw, waartegen briefschrijfter bezwaar heeft is het van groot belang dat het bestemmingsplan op dit onderdeel wordt aangepast. Reclamante is verder van oordeel dat een goothoogte tussen 5 en 8 m niet past op de Vollersgracht.	aan dat plan medewerking te verlenen. In verband hiermee wordt naar aanleiding van een zienswijze van het bedrijf dat belast is met de ontwikkeling van dit project, voorgesteld het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen door de perceelscheidende lijn te laten vervallen. Het beleid is er voorts op gericht om ook de kleinere bouwlocaties te benutten. De beide garages dragen niet bij aan een goed stadsbeeld. Het gevolg van de voorgenomen bebouwing is inderdaad dat de lichttoetreding en het uitzicht uit de dakramen in de woning van mevr. Van der Stok zal verslechteren. Ervan uitgaande dat deze ramen krachtens het burennrecht aangebracht en gehandhaafd mogen worden is er echter ook sprake van een voorzienbaar risico. Het belang verbonden aan de plaatsing van een nieuw huis ter vervanging van de garageboxen weegt tenslotte zwaarder dan het belang verbonden aan de lichttoetreding en het uitzicht via de dakramen. De goothoogten van de huizen op de Vollergracht is in het algemeen minstens 5 en hoogstens 8 m. Er zijn zelfs een paar nog hogere huizen. Gelet op de breedte van deze voormalige gracht is de hoogte in stedenbouwkundig opzicht als passend te beschouwen. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	
16	<i>Vereniging voor Pieters- & Academiewijk en Levendaal – West.</i> a. <u>Schaal van de plankaarten.</u> Reclamante klaagt zich erover dat de plankaarten vanwege de toegepaste schaal niet goed leesbaar zijn. Dat betreft vooral de kaart "Cultuurhistorie en bomen". De schaal daarvan is 1 : 2.000. De bij de planboekjes afgedrukte kaartjes op A 4 formaat zijn	De vereniging heeft zienswijzen kenbaar gemaakt over de ontwikkelingslocatie Sterrewacht – Kaiserstraat en de Doelengracht. Voor de beantwoording van de desbetreffende zienswijzen wordt verwezen naar hetgeen onder 1.2.2. en 1.2.5. vermeld. Daarnaast zijn nog twee afzonderlijke zienswijzen ingediend. a. <u>Schaal van de plankaarten.</u> Het is inderdaad juist dat de verkleinde plankaarten aan leesbaarheid verliezen. De ter inzage gelegde plankaarten bevatten echter goed leesbaar kaartmateriaal. De kaarten met de bestemmingen zijn 1 : 1.000 afgedrukt. De kaart "Cultuurhistorie en bomen" 1 : 2.000. Het gaat bij die laatste kaart om het bieden van een overzichtelijk beeld, dat met name informatief is voor gebieden met veel monumenten en beeldbepalende panden. Desgewenst kunnen genoemde plankaarten met een schaal van 1 : 1.000 gekocht worden. Op verzoek zijn uitvergrotingen digitaal of in afgedrukte vorm beschikbaar als men exact op perceelsniveau informatie	Geen

	helemaal onleesbaar. b. <u>Woningbouw aan de Garenmarkt.</u> Hoewel waardering bestaat voor het feit dat het plan gebaseerd is op individuele huizen volgens een op de plankaart aangegeven parcellering, zijn er ook punten van kritiek. Zo is de goot- en nokhoogte te ruim genomen. De gemeente mag zich bij het bepalen van het stadsbeeld en bij de exploitatie van de eigen grond niet laten leiden door overwegingen van financiële aard. De hoogtematen wijken te sterk af van die van de omliggende huizen. Verder bestaan bezwaren tegen de parkeeroplossing op het perceel. De gemeente moet ervoor zorgen dat er voldoende parkeerplaatsen op het openbaar gebied beschikbaar zijn. Tenslotte kunnen vraagtekens gezet worden bij de term "eengezinswoningen". In het hele plan wordt dat onderscheid niet gemaakt. Die term moet voor deze bouwlocatie vervallen. In de stad moet diversiteit in alle woonvormen bestaan.	wenst. Een schaal van 1 : 500 zoals in het verleden wel toegepast, zou tot een verviervoudiging van het aantal kaarten aanleiding geven. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking. b. <u>Woningbouw aan de Garenmarkt.</u> In stedenbouwkundig opzicht heeft de Garenmarkt een ruime breedtemaat. De bouw van woningen in maximaal drie bouwlagen past in het profiel. De gebouwen van de voormalige MMS zijn ook hoger dan de aanwezige woningen, die inderdaad voor het overgrote deel uit ene begane grond en een verdieping bestaan. De keuze voor drielaagse bouw wordt voornamelijk ingegeven door stedenbouwkundige en niet uitsluitend ingegeven door financiële argumenten. Voor wat betreft het parkeren van de auto's van de toekomstige bewoners is het idee van een parkeerkelder verlaten in combinatie met een keuze voor eengezinshuizen. Aanvankelijk werd ervan uitgegaan dat uitsluitend appartementen zouden worden gebouwd. Dat zou resulteren in een veel groter aantal auto's, zodat de toevoeging van een ondergrondse parkeervoorziening noodzakelijk was. De behoefte aan parkeerplaatsen voor extra auto's bij de bouw van eengezinshuizen moet op openbaar gebied worden opgevangen volgens de geldende regels. Bijkomend voordeel is dat er geen balkons toegepast gaan worden, dat het achterterrein als tuin kan worden ingericht en dat de in- en uitrit van een parkeergarage kan vervallen. In het algemeen wordt in het bestemmingsplan geen keuze gedaan voor een bepaald woningtype; in het onderhavige geval is – zoals reeds is aangegeven – wel aanleiding één woningsoort voor te schrijven teneinde te voorkomen dat appartementen worden gebouwd. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	Geen
17	<i>Woningstichting Ons Doel.</i> <u>Hoogte van de parkeervoorziening.</u> Reclamante gaat de	<u>Hoogte van de parkeervoorziening.</u> In het bestemmingsplan is de locatie voorzien van de bestemming "Gemengde doeleinden 2". Een ruim scala aan	Geen

bouwlocatie aan de Ir. Driessenstraat herontwikkelen. Aldaar bevinden zich nog de gebouwen van de Leidse Duinwater Maatschappij. Deze zullen gesloopt worden. Het is de bedoeling de behoefte aan parkeerplaatsen voor de te bouwen woningen op eigen terrein op te vangen in een halfverdiept aan te leggen parkeergarage. Op grond van het plan zou deze 70 cm boven het maaiveld uitsteken. Reclamante gaat bij de planuitwerking echter uit van 110 cm. Verzocht wordt het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.	mogelijkheden tot herontwikkeling staat ter beschikking. De bouwhoogte voor deze locatie is bepaald op maximaal 16 m. Bij het bepalen van die maat is uitgegaan van ca. 5 bouwlagen en een gedeeltelijk bovengrondse parkeeroplossing. De maat van 70 cm boven maaiveld is nergens voorgeschreven. Het bovengrondse deel wordt op het niveau van het bouwplan bepaald, waarbij tevens de na te streven beeldkwaliteit een rol speelt: een parkeervoorziening op begane grondniveau draagt niet altijd bij aan de visuele kwaliteit en de sociale veiligheid die momenteel aan de Ir. Driessenstraat niet optimaal is. Een hoogte van 110 cm is echter binnen de regels van het bestemmingsplan zeer goed denkbaar. Als dat zou leiden tot een iets grotere totale hoogte van de gebouwen, kan toepassing geven aan een algemene vrijstelling om maximaal 10% af te wijken. Er is geen aanleiding om de ingeschreven maximale maat van 16 m te vergroten. De zienswijze komt niet voor overneming in aanmerking.	
---	---	--

III. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

III.1. RijnGouweLijn (RGL).

Zoals onder I.1.2. al is aangegeven is er op grond van het voornemen om in 2007 een referendum te houden over de RGL reden om in het voorliggende bestemmingsplan een mogelijkheid op te nemen het erin neergelegde tracé uit het plan te verwijderen. Dit tracé loopt over de Breestraat, het Kort Rapenburg, de Prinsessekade en de Steenstraat. Verder is de zgn. Turfmarktbus in het plan verwerkt. Dat betekent dat de RGL ook mogelijk gemaakt wordt over de Turfmarkt, de Nieuwe Beestenmarkt en de 2^e Binnenvestgracht. Deze openbare gebieden worden als zodanig genoemd in de doeleindenomschrijving van de artikelen 18 (Verkeersdoeleinden) en 19 (Verblijfsgebied) van de voorschriften. Op de plankaarten is het tracé niet aangegeven. Dit heeft het voordeel dat de ligging op het openbaar gebied nader kan worden bepaald op grond van het bouwplan voor de RGL. Bij het vervallen van de RGL kan de specifieke opsomming van de genoemde openbare gebieden uit de voorschriften geschrapt worden. Tevens kan de begripsbepaling uit art. 1 onder 41 (lightrail) vervallen en kunnen de mogelijkheden om een nutsgebouw op te richten ten behoeve van de RGL uit lid 4 van de artikel 18 en 19 geschrapt worden.

Zoals tevens is vermeld dient hiertoe een wijzigingsbevoegdheid aan de planvoorschriften toegevoegd te worden. Hoewel de aanleg van RGL niet juridisch bindend is als deze opgenomen is in het bestemmingsplan spreekt uit het expliciet noemen en regelen van de RGL een commitment tot aanleg. Als in een bestemmingsplan projecten worden gefaciliteerd houdt dat in dat de stellige verwachting bestaat dat deze gedurende de planperiode (10 jaar na de goedkeuring) zullen worden gerealiseerd. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt in het overgrote deel van de gevallen aan Burgemeester en Wethouders overlaten. In het onderhavige geval is de betrokkenheid van de Raad een prominente factor. Daarom is de hieronder volgende wijzigingsbevoegdheid aan de Raad toegekend.

Artikel 30 (Wijzigingsbevoegdheden) wordt aangevuld met een lid 6, luidend:

“De Raad is bevoegd de voorschriften te wijzigen indien vaststaat dat de uitvoering van het lightrailproject (RijnGouweLijn) conform het bestemmingsplan geen doorgang zal vinden, met dien verstande dat:

- a. in artikel 1 (begripsbepalingen) lid 41 geschrapt wordt;
- b. in artikel 18 (Verkeersdoeleinden) lid 1 (Doeleindenomschrijving) geschrapt wordt de zinsnede: “een lightrailtraject ter plaatse van de Korevaarstraat, Kort Rapenburg, Prinsessekade, Blauwpoortsbrug, Steenstraat, Turfmarkt en Nieuwe Beestenmarkt”
- c. in artikel 18 (Verkeersdoeleinden) lid 3 (Bebouwingsvoorschriften) onder b. geschrapt wordt de zinsnede luidend: “met dien verstande dat de oppervlakte van een nutsgebouw voor een lightrailverbinding ten hoogste 40 m² mag bedragen”;
- d. in artikel 19 (Verblijfsgebied) lid 1 (Doeleindenomschrijving) wordt geschrapt de zinsnede luidend: “een lightrailtraject ter plaatse van de 2^e Binnenvestgracht”
- e. in artikel 19 lid 2 (Bebouwingsvoorschriften) onder b wordt geschrapt de zinsnede luidend: “met dien verstande, dat de oppervlakte van een nutsgebouw voor een lightrailverbinding ten hoogste 40 m² mag bedragen”.
- f. de plankaarten gewijzigd mogen worden, met dien verstande dat:
 - de verbreding van de Jan van Houtbrug niet langer mogelijk gemaakt wordt;
 - de bestemming “Horecadoeleinden” zoals toegekend aan het adres 2^e Binnenvestgracht 21 hersteld wordt conform het in ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan;

- de bestemming van de Turfmarkt in overeenstemming gebracht wordt met de bestaande situatie

Nu de RGL vooralsnog in het plan gehandhaafd wordt is het van belang dat dit op de juiste manier geschiedt. Bij nacontrole is gebleken dat het plan op een paar punten aangepast moet worden. Het betreft de volgende details:

1. Jan van Houtbrug.

Bij de aanleg van de RGL zal deze brug verbreed moeten worden, dan wel zal er een afzonderlijke brug voor langzaamverkeer naast moeten worden gebouwd. Daarvoor was op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan aan de oostzijde een ruimte ter breedte van 6 m gereserveerd. Dit moet echter de westzijde zijn. Aan de oostkant bevindt zich bovendien een fraaie plataan die gespaard moet worden.

2. Steenstraat ter hoogte van de 2^e Binnenvestgracht (Stadscafé Van der Werff).

De aanleg van de Turfmarktbus betekent dat ter hoogte van het Stadscafé Van der Werff een aansluiting moet komen op het tracé over de Steenstraat – Stationsweg. In verband met de minimale boogstraal en de aanleg van een langzaamverkeersroute moet een deel van het buitenterras van Amicitia worden verwijderd. Het betreft een sikkelvorming stuk met een maximale breedte van 6 m.

3. Turfmarkt.

Aan de westzijde komt een perron, deels op het bestaande openbaar gebied, voor een klein deel echter uitkragend over het water. Dit betekent een kleine aanpassing van de plankaart.

4. Toelichting.

De gedeelten in de toelichting over geluid en trilling als gevolg van de RGL ondergaan een actualisering aan de hand van de laatste onderzoeksgegevens. De desbetreffende hoofdstukken in de toelichting dienen een aanpassing of uitbreiding te ondergaan.

Deze punten leiden tot de volgende veranderingen:

Plankaart 1: Bestemming "Horecadoeleinden" ter hoogte van 2^e Binnenvestgracht 21: gedeeltelijk wijzigen in "Verblijfsgebied"; bestemming "Verkeersdoeleinden" ter hoogte van de Turfmarkt aan de waterzijde met een driehoekig stuk verbreden.

Plankaart 4: bestemming "Verkeersdoeleinden" aan de oostzijde van de Jan van Houtbrug verwijderen; aldaar de bestemming "water" toevoegen; aan de westzijde de bestemming "Verkeersdoeleinden" met 6 m verbreden.

Toelichting: aanpassing van Hoofdstuk 7.6. (geluid) en toevoeging van hoofdstuk 7.10 (Trillingen RGL)

III.2. Overlegreactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

In december 2005 is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het wettelijk verplichte overleg toegezonden aan een aantal instanties, waaronder de Provincie en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Alle tijdig ingekomen reacties zijn in het voorontwerpplan opgenomen en in de Inspraaknota verantwoord. Van het Hoogheemraadschap van Rijnland was echter nog geen reactie ontvangen. Bij brief d.d. 28 april 2006 heeft deze instantie alsnog een overlegreactie gezonden. Het is gewenst daaraan de nodige aandacht te besteden.

Het hoogheemraadschap heeft de volgende opmerkingen gemaakt.

1. Aanlegplaatsen terrasboten.

Reactie:

In artikel 17 (Water) is een vrijstelling opgenomen met behulp waarvan medewerking verleend kan worden aan het afmeren van een terrasboot bij een horecabedrijf. Tevens is een vrijstelling mogelijk voor aanlegplaatsen voor rondvaartboten. Het hoogheemraadschap merkt op dat tevens een vergunning van hem benodigd is en verzoekt de voorschriften met een verwijzende bepaling aan te vullen.

Commentaar:

Iedere aanvrager krijgt ambtelijk te horen dat contact opgenomen moet worden met het Hoogheemraadschap van Rijnland in verband met de vergunning, zoals bedoeld. Het heeft geen meerwaarde deze informatie in een planvoorschrift op te nemen. Bij gewijzigde regelgeving van het hoogheemraadschap zou de verwijzing haar betekenis verliezen. In de keuren van het hoogheemraadschap komen ook geen verwijzingen voor naar gemeentelijke verordeningen.

2. Archeologische waarden.

In de artikelen 22 en 23 van de voorschriften zijn bepalingen opgenomen om de in de binnenstad aanwezige archeologische waarden zo goed mogelijk te beschermen. Deze lopen niet alleen gevaar bij bouwwerkzaamheden, maar ook bij het uitvoeren van werkzaamheden, zoals graafwerk, met maken van waterpartijen, het aanplanten van bomen e.d. Als dergelijke werkzaamheden voorgenomen worden is een aanlegvergunning verplicht. Daaronder valt ook het verlagen van het waterpeil. Ter voorbereiding van de grotere bouwprojecten worden bijvoorbeeld regelmatig tijdelijke wijzigingen in het grondwaterpeil aangebracht.

Reactie:

Het hoogheemraadschap merkt op dat het verlagen van het waterpeil een primaire taak is van het hoogheemraadschap. Verzocht wordt om in de voorschriften een bepaling op te nemen die erop neerkomt dat, alvorens aanlegvergunning voor een dergelijke verlaging verleend kan worden, het advies van de waterbeheerder gevraagd moet worden.

Commentaar:

Er is geen bezwaar tegen deze adviesplicht voor te schrijven. Daarom moet aan artikel 22 (Terrein van archeologisch waarde en terrein met hoge archeologische verwachting (medebestemming)) een lid 5 worden toegevoegd, luidend:

“Alvorens een aanlegvergunning voor het verlagen van het waterpeil conform lid 3 onder a. sub 2 te verlenen wordt door Burgemeester en Wethouders vooraf advies gevraagd aan de waterbeheerder.”

3. Water in de uitwerkingsgebieden.

In artikel 23 van het voorontwerp bestemmingsplan worden de diverse uitwerkingsgebieden opgesomd. Het betreft: het terrein aan de Kaiserstraat, de Middelstegracht, de Caeciliastraat en achter de Hartenbrugkerk. In verband met het afvoeren van hemelwater bij regenval moet minimaal 15% van een gebied uit open oppervlaktewater bestaan. Bij het bouwen van woningen op ontwikkelingslocaties wordt in het algemeen verharding toegevoegd en is deze 15% regel actueel.

Reactie:

Het hoogheemraadschap maakt de gemeente opmerkzaam op het beleid: de gemeente dient in de voorschriften die op deze ontwikkelingslocaties betrekking hebben op te nemen dat voldoende oppervlaktewater aanwezig zal zijn.

Commentaar:

Bij de locatie Kaiserstraat zal oppervlaktewater worden toegevoegd in de vorm van het doortrekken van de 5^e Binnenvestgracht. Daarmee wordt de 15% norm niet gehaald. De locatie is gedetailleerd weergegeven op de plankaart zodat exact bekend is hoeveel verharding en bebouwing er zij worden gerealiseerd en hoeveel opengrond resteert. Het voorschrijven van de 15% norm is niet nodig omdat langs de singelrand een terrein voor groenvoorziening zal worden aangelegd dat onverhard zal blijven. Daarmee wordt de oppervlakte onverhard gebied vergroot ten opzichte van de bestaande situatie. Met betrekking tot de locaties aan de Caeciliastraat en de Hartenbrugkerk moet opgemerkt worden dat de desbetreffende gronden nu geheel verhard zijn. Het gebied achter de Middelstegracht is momenteel onverhard binnenterrein. Bij de bouw van de aldaar geplande 5 woningen zal verharding worden aangelegd. Er wordt ook een centrale groenvoorziening gemaakt. Het betreft een kleine locatie waarbinnen tevens een groenvoorziening met redelijk afmetingen wordt gerealiseerd.

III.2. Aanvulling art. 28 (algemene vrijstellingen).

In het kader van de inspraakprocedure is ten aanzien van een reactie van dhr. Breedveld in het inspraakrapport aangegeven dat de mogelijkheden voor de vestiging van een kleinschalig bedrijf in ruimten die in het verleden als zodanig hebben gefungeerd maar door vertrek of beëindiging van het bedrijf leeggekomen zijn verruimd moeten worden. Het is gebleken dat in die ruimten meestal een auto gestald wordt dan wel dat zij benut worden voor opslag van huishoudelijke en andere goederen. Ten behoeve van het herstel van de levendigheid is een functie voor lichte vormen van bedrijvigheid een goede optie. Langs de Oude Vest, de Oude Singel, de Oude Varkenmarkt, de Lange Mare, de van der Werfstraat, de Hooigracht, de Middelstegracht, de Herengracht etc. komen dergelijke ruimten voor.

Gebleken is dat de toegezegde aanvulling van art. 28 niet is uitgevoerd. Daarom is het wenselijk de voorschriften alsnog aan te vullen, met een lid h, luidend:

“de vestiging van een van een bedrijf in een pand dat oorspronkelijk van een bedrijfsruimte op de begane grond is voorzien, mits:

1. De activiteiten passen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten tot en met maximaal categorie 2;
2. Het woon- en of winkelklimaat in de omgeving niet in onevenredige mate zal worden aangetast;
3. Geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
4. Bestaande opgangen naar bovenwoningen gehandhaafd blijven.”

III.3. Aanpassing historische haven.

Het Galgewater is aangewezen als historische haven. Aldaar mogen uitsluitend oude schepen met waarde als cultuurhistorisch waardevol vaartuig worden afgemeerd. Er bevinden zich echter ook een paar oude schepen aan de zuidzijde van de Oude Vest. Abusievelijk is er bij de planopstelling van uitgegaan dat op die locatie ook historische boten worden afgemeerd. Het zijn echter gewone woonschepen. Daarom moet op deze locatie de aanduiding “WAhh” veranderd worden in “WAws”.

III.4. Wonen boven winkels.

In artikel 10 van de voorschriften is de regeling van het kernwinkelgebied (Haarlemmerstraat, Donkersteeg, Lange Mare etc.) ondergebracht. In lid 1 onder a, b en c. is de doeleindenomschrijving

opgenomen. Abusievelijk is niet vermeld dat de verdiepingen – behoudens vrijstelling – uitsluitend voor het wonen bestemd zijn. Daarom dient een bepaling 3. in lid 1 (Doeleindenomschrijving) onder a. te worden ingevoegd, luidend:

“3. Woondoeleinden”.

III.5. Horecabedrijf aan het Noordeinde.

Op het adres Noordeinde 44 is al vele jaren een horecabedrijf gevestigd. De laatste jaren is echter geen sprake meer geweest van daadwerkelijke bedrijfsvoering. Het bedrijf is omstreeks 2003 failliet gegaan. Inmiddels is een nieuwe exploitant actief. Deze beschikt over de benodigde vergunningen voor de uitoefening van het cafébedrijf. Er is een bouwplan ingediend om het in- en exterieur aan te passen aan de voorgenomen activiteiten.

In het ontwerp bestemmingsplan is op deze locatie de aanduiding “h III” geplaatst, zodat maximaal horeca tot en met het restaurantbedrijf uitgeoefend kan worden. De rechthebbenden verzoeken verruiming van de bestemming naar “h IV”(het cafébedrijf). Er zijn geen zienswijzen van die strekking ingediend overigens.

In 1998 is nog een cafévergunning voor dit adres afgegeven. Er kan dus van uitgegaan worden dat tot op heden een café gevestigd had kunnen zijn. Dat het desbetreffende bedrijf enige jaren geleden failliet gegaan is betekent nog niet dat de inschaling in de horeca - categorieën verlaagd moet worden.

Daarom is het logisch de aanduiding “h III op het adres Noordeinde 44 te wijzigen in “h IV”. de volgende verandering wordt aangebracht:

Plankaart 1: Noordeinde 44, vervangen van de aanduiding “h III” door “h IV” .

III.6. Vollersgracht 14 tot en met 18.

Enige tijd geleden zijn op deze adressen drie nieuwe binnenstadspanden opgeleverd. Bij de bouw is overeengekomen dat op de begane grond ook niet-woonfuncties gevestigd mogen worden. Op nr. 14 is op de begane grond een garagebox ondergebracht. Deze kan op grond van de gemaakte afspraken en ter verbetering van de beeldkwaliteit ter plaatse vervangen worden door een winkelruimte. De andere panden zijn voor wat betreft de begane grond als woning gebouwd. Hoewel het minder waarschijnlijk is dat deze naar een niet-woonfunctie getransformeerd worden, moet dat niet onmogelijk gemaakt worden. Daarom zal op de plankaart in de panden Vollersgracht 14-16-18 de aanduiding “gd”geplaatst worden.

Plankaart 2: Vollersgracht 14, 16 en 18, plaatsing van de aanduiding “gd”.

III.7. Lange Mare 100.

Eind 2005 is een bouwaanvraag ingediend voor de realisering van een aanbouw aan de woning op de begane grond van het adres Lange Mare 100. Het plan behelsde een aanbouw van 27 m² bij een bouwdiepte van 3,50 m. Dat was in strijd met in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Binnenstad II omdat achter deze woning de bestemming “Tuin” gelegd was en de diepte van de aanbouw niet meer dan 2,50 m mag bedragen. De aanvraag was wel in overeenstemming met het nog van kracht zijnde bestemmingsplan Maredorp. Omdat een voorbereidingsbesluit van kracht was, moest de aanvraag worden aangehouden. Aangezien het bestemmingsplan niet kon worden vastgesteld binnen de

termijn als bedoeld in art. 25 WRO is het oude bestemmingsplan gaan herleven in de periode tussen het einde van die termijn en de vaststelling van het bestemmingsplan (bijna 2 maanden). Nu de aanvraag gehonoreerd moet worden is er tevens aanleiding de plankaart op de nieuwe situatie aan te passen. Dat betekent dat een perceelsgedeelte van ca. 80 m² de bestemming "Woondoeleinden" moet krijgen. Tevens zal de bestemming "Winkeldoeleinden" van het achterste deel van Lange Mare 100 verwijderd moeten worden aangezien het een bestaande woning betreft.

Plankaart 2: Lange Mare 100: achterzijde de bestemming "Winkeldoeleinden" gedeeltelijk wijzigen in "Woondoeleinden"; tevens de bestemming "Tuin" gedeeltelijk wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden".

IV. STAAT VAN WIJZIGINGEN

De zienswijzen die voor overneming in aanmerking komen geven aanleiding de planstukken te veranderen. Die wijzigingen kunnen betrekking hebben op de plankaarten en op de voorschriften. In enkele gevallen is ook een aanpassing van de toelichting gewenst.

De wijzigingen van de plankaarten en de voorschriften worden in verband met het formele karakter daarvan zo goed mogelijk weergegeven. Achter iedere wijziging staan de letters "zw" of "ah". Zw betekent dat de verandering naar aanleiding van een zienswijze, die wordt overgenomen, wordt aangebracht. Ah wil zeggen dat de verandering door het college wordt voorgesteld.

1. Plankaarten.

D'Oude Morsch en Academiewijk.

- a. plaatsen van de aanduiding "h IV" in het perceel Morsstraat 35 (zw);
- b. plaatsen van de aanduiding "h III" in de percelen Noordeinde 51 – 53(zw);
- c. bestemming "Horecadoeleinden"ter hoogte van 2^e Binnenvestgracht 21: gedeeltelijk wijzigen in "Verblijfsgebied";
- d. bestemming "Verkeerdoeleinden"ter hoogte van de Turfmarkt aan de waterzijde met een driehoekig stuk verbreden (ah);
- e. restanten stadsmuur nabij het Rembrandtpark aangeven als Vbcwr (Cultuurhistorisch waardevolle restanten) (zw);
- f. Noordeinde 44, vervangen van de aanduiding "h III" door "h IV" (ah).

De Camp en Maredorp.

- a. bebouwingsgrenzen van de bestemming "Woondoeleinden"aan de Ceaciliastraat zodanig verleggen dat de bebouwing behorend bij het Sint Elisabethgasthuishof niet meer als hoofdbebouwing wordt aangemerkt (zw);
- b. bestemming "Woondoeleinden"van de panden Haarlemmerstraat 24 tot en met 38 wijzigen in "Gemengde doeleinden 5" (zw).
- c. plaatsing van "H III" in de Marekerk en het pand Oude Vest 61; verwijderen van de aanduiding "0%"uit de poort naast Oude Vest 61; toevoeging van de aanduiding "bh 5"voor de poort naast Oude Vest 61 (zw).
- d. verwijdering van de zijerfgrens tussen Vollersgracht 35 en 37 (zw).
- e. verwijderen van de aanduiding "onderdoorgang"uit het oostelijke perceelsgedeelte van Oude Vest 41 en verplaatsing daarvan naar het westelijk deel; veranderen van de bestemming "Woondoeleinden"van Oude Vest 41 in "Maatschappelijke doeleinden" (zw).
- f. aanduiding "WAhh" ter hoogte van Oude Vest 232 tot en met 241 wijzigen in "WAWs" (ah);

g. Vollersgracht 14, 16 en 18, plaatsing van de aanduiding "gd" (ah).

h. Lange Mare 100: achterzijde de bestemming "Winkeldoeleinden" gedeeltelijk wijzigen in "Woondoeleinden"; tevens de bestemming "Tuin" gedeeltelijk wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden" (ah).

Levendaal West

a. vervanging van de bestemming "gemengde doeleinden 4" door de bestemming "Gemengde doeleinden 5" voor de percelen Korevaarstraat 19 tot en met 57 en Garenmarkt 61 tot en met 87 (zw).

b. bestemming "Verkeersdoeleinden" aan de oostzijde van de Jan van Houtbrug verwijderen; aldaar de bestemming "water" toevoegen; aan de westzijde de bestemming "Verkeersdoeleinden" met 6 m verbreden (ah).

Cultuurhistorie en bomen

a. aanvullen door de muurresten van de Vrouwenkerk daarop aan te geven als beschermd Rijksmonument (zw).

b. toevoeging twee monumentale bomen op het binnenplein van het Museum Boerhaave (zw).

2. Voorschriften.

Artikel 7 Algemene bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen:

toevoeging van een tweede bepaling aan lid i. luidend:

Het toepassen van één of meer kappen als afdekking van een gebouw, waarbij - in afwijking van het bepaalde in artikel 1 onder 39 - een groter percentage dan 40% van de horizontale projectie van de dakschilden kan worden geëist tot maximaal 100% (zw).

Artikel 10 (Winkeldoeleinden):

Toevoeging van een bepaling 3. aan lid 1 (Doeleindenomschrijving) onder a. , luidend:

3. woondoeleinden. (ah)

Artikel 22 (Terrein van archeologisch waarde en terrein met hoge archeologische verwachting (medebestemming)):

toevoeging van een lid 5, luidend:

Alvorens een aanlegvergunning voor het verlagen van het waterpeil conform lid 3 onder a. sub 2 te verlenen wordt door Burgemeester en Wethouders vooraf advies gevraagd aan de waterbeheerder (ah).

Artikel 23 (Uit te werken gebied voor woondoeleinden Doelengracht):

lid 2 (Uitwerkingsregels) onder 7: schrappen van de zinsnede: "met een capaciteit van maximaal 36 personenauto's (zw).

lid 2 (Uitwerkingsregels onder f: het woord "onevenredige" wordt vervangen door "onomkeerbare" (zw).

Artikel 28 (Algemene vrijstellingen).

toevoeging van een lid h. luidend:

de vestiging van een van een bedrijf in een pand dat oorspronkelijk van een bedrijfsruimte op de begane grond is voorzien, mits:

1. De activiteiten passen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten tot en met maximaal categorie 2;
2. Het woon- en of winkelklimaat in de omgeving niet in onevenredige mate zal worden aangetast;
3. Geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
4. Bestaande opgangen naar bovenwoningen gehandhaafd blijven.(ah)

Artikel 30 (Wijzigingsbevoegdheden)

aanvulling met een lid 6, luidend:

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een studentensociëteit mits aangetoond is dat geen overlast zal ontstaan voor de omgeving, waaronder gerekend wordt een analyse van en een oplossing voor eventuele geluidsoverlast, een regeling van komende en vertrekkende bezoekers, de openingstijden en voldoende stallings- en parkeermogelijkheden voor fietsen resp. auto's (zw).

Artikel 30 (Wijzigingsbevoegdheden)

aanvulling met een lid 7, luidend:

De Raad is bevoegd de voorschriften te wijzigen indien vaststaat dat de uitvoering van het lightrailproject (RijnGouweLijn) conform het bestemmingsplan geen doorgang zal vinden, met dien verstande dat:

- a. in artikel 1 (begripsbepalingen) lid 41 geschrapt wordt;
- b. in artikel 18 (Verkeersdoeleinden) lid 1 (Doeleindenomschrijving) geschrapt wordt de zinsnede: "een lightrailtraject ter plaatse van de Korevaarstraat, Kort Rapenburg, Prinsessekade, Blauwpoortsbrug, Steenstraat, Turfmarkt en Nieuwe Beestenmarkt"
- c. in artikel 18 (Verkeersdoeleinden) lid 3 (Bebouwingsvoorschriften) onder b. geschrapt wordt de zinsnede luidend: "met dien verstande dat de oppervlakte van een nutsgebouw voor een lightrailverbinding ten hoogste 40 m² mag bedragen";

d. in artikel 19 (Verblijfsgebied) lid 1 (Doeleindenomschrijving) wordt geschrapt de zinsnede luidend: "een lightrailtraject ter plaatse van de 2^e Binnenvestgracht";(ah)

e. in artikel 19 lid 2 (Bebouwingsvoorschriften) onder b wordt geschrapt de zinsnede luidend: "met dien verstande dat de oppervlakte van een nutsgebouw voor een lightrailverbinding ten hoogste 40 m² mag bedragen.

f. de plankaarten gewijzigd mogen worden, met dien verstande dat:

- de verbreding van de Jan van Houtbrug niet langer mogelijk gemaakt wordt;
- de bestemming "Horecadoeleinden" zoals toegekend aan het adres 2^e Binnenvestgracht 21 hersteld wordt conform het in ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan;
- de bestemming van de Turfmarkt in overeenstemming gebracht wordt met de bestaande situatie.(ah)

3. Toelichting.

Diverse aanpassingen als gevolg van de wijzigingen in de kaarten en de voorschriften.

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

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

De Raad van de gemeente Leiden;

Gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders (raadsvoorstel nummer 06.0129 van 2006), mede gezien het advies van de commissies.

Overwegende:

dat het gewenst is het bestemmingsplan Binnenstad II vast te stellen;

dat de gevraagde adviezen in het kader van het overleg zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn ontvangen;

dat het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 21 april 2006 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan 30 zienswijzen zijn ingediend, waaronder twee brieven vergezeld van handtekeninglijsten;

dat alle zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard met uitzondering van de zienswijzen van Eva van Hoogeveenhofje, A.P. van Ginkel en Reeberg Beheer vanwege te late verzending. De zienswijzenbrief van M.C.M. Coster bevat geen onderwerpen noch nadere argumentatie zodat deze ook niet voor behandeling in aanmerking komt;

dat op grond van de overwegingen vermeld in het voorstel van Burgemeester en Wethouders de ontvankelijke zienswijzen geheel of gedeeltelijk gegrond dan wel geheel of gedeeltelijk ongegrond zijn en al dan niet geheel of gedeeltelijk voor overneming in het plan in aanmerking komen;

dat kan worden ingestemd met de in dit voorstel opgenomen beoordelingen en motiveringen en de voorstellen over de ingediende zienswijzen, de in verband daarmee voorgestelde wijzigingen, alsmede over de daarin ambtshalve voorgestelde wijzigingen;

Gelet op de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het Besluit op de ruimtelijke ordening alsmede de Wet geluidhinder;

B E S L U I T:

1. alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren, met uitzondering van de zienswijzen van M.C.M. Coster, Eva van Hoogeveenhofje A.P. van Ginkel en Reeberg Beheer;

2. de ontvankelijke zienswijzen overeenkomstig het gestelde in het voorstel van Burgemeester en Wethouders geheel of gedeeltelijk gegrond dan wel geheel of gedeeltelijk ongegrond te verklaren, met dien verstande dat de zienswijzen
- onder "thema IV Vrouwenkerkplein" geheel of gedeeltelijk worden gehonoreerd;
 - van Autorent Huurmij worden gehonoreerd
 - van Omwonendencommissie Doelengracht, Holsteijn Timmermans advocaten en de Vereniging voor Pieters- en Academiewijk en Levendaal West op het punt van de maximale goothoogte voor de uitwerkingslocatie aan de Doelengracht gegrond te verklaren;
3. in het plan ambtshalve wijzigingen aan ter brengen eveneens overeenkomstig het gestelde in het voorstel van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande dat
- als voorwaarde voor bebouwing van de Doelengracht te stellen dat voor de diepte van de gebouwen rekening wordt gehouden met de naast gelegen bebouwing, de monumentale boom en het nabij gelegen hofje.
 - artikel 23 van de bestemmingsplanbepalingen, tweede lid, onder b. in die zin aan te passen dat deze komt te luiden; De goothoogte van de woningen zal niet minder dan 3.50 m en niet meer dan 8 m mogen bedragen. Tevens mag niet meer dan twee bouwlagen, met kap/terugliggende verdieping, hoog worden gebouwd.
 - de percelen aan de St.Aagtenstraat, die thans in gebruik zijn als autoverhuur, positief worden betemd door toevoeging van de bepaling "av" (autoverhuur) aan de bepaling GD2;
 - deze bestemming (op p.17) wordt toegevoegd aan de bepalingen onder artikel 9, bij 1b:
 - autoverhuur (aanduiding av), alsmede de daartoe noodzakelijke ondersteunende activiteiten
 - aan de percelen "Vrouwenkerkplein 2 t/m 14" op de plankaart wordt toegevoegd "gh 5/8";
 - de bestemming van de tuin van Rapenburg 35 te veranderen in 'tuin'.
4. overeenkomstig het raadsvoorstel gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Binnenstad II, bestaande uit de voorschriften, plankaarten nr's. VIC 0390, 0391, 0392, 0393, 0395 en ST 4008 alsmede de bij het plan behorende toelichting.

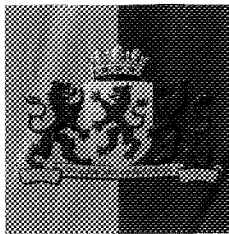
Gedaan ter openbare vergadering van

16 januari 2007

de Griffier,

de Voorzitter,

BW 06.1182



provincie **HOLLAND**
ZUID



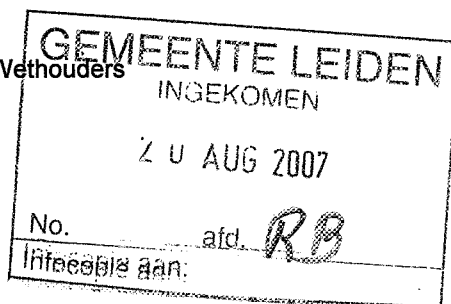
Correspondentie: 341-327
Dos: DIV-50876 Post: DIV-2007-13683
BARC: 000097367 BT: PB
BOWO/RB 20-8-2007 16:07:59

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
contact
E. Schepers
T 070 - 441 69 34
F 070 - 441 78 63
e.schepers @pzh.nl

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

Burgemeester en Wethouders
van LEIDEN



Datum **17 JULI 2007**

Ons kenmerk
PZH-2007-247126
Uw kenmerk
-
Bijlagen
div.

Onderwerp

Artikel 28 WRO; bestemmingsplan Binnenstad II.

Geacht college,

Hierbij zenden wij u twee exemplaren van ons besluit van heden, kenmerk PZH-2007-247126, tot gedeeltelijke goedkeuring van bovengenoemd bestemmingsplan. Deze toezending dient tevens te worden beschouwd als de in artikel 28, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedoelde bekendmaking.

Op grond van artikel 28, lid 6, van de WRO dient ons besluit met het bestemmingsplan binnen zes weken na deze bekendmaking gedurende zes weken op de gemeentesecretarie ter inzage te worden gelegd. Op het moment van terinzagelegging begint ook de beroepstermijn, die zes weken duurt. Gedurende die termijn kunnen belanghebbenden die zich tijdig tot ons college hebben gewend, belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat waren en belanghebbenden die bezwaar hebben tegen een onthouding van goedkeuring, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De dag nadat de beroepstermijn is afgelopen, wordt ons besluit van kracht (artikel 28, lid 7, van de WRO), tenzij gedurende die termijn naast het indienen van een beroep tevens bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan (artikel 56b, lid 1, van de WRO, artikel 36 van de Wet op de Raad van State juncto artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht). Indien dat het geval is, wordt ons besluit niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

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

Voor het overige verwijzen wij u naar de tekst van de gemeentelijke kennisgeving die in de Staatscourant en in een of meer plaatselijke bladen zal worden geplaatst.



provincie **HOLLAND**
ZUID

Ons kenmerk
PZH-2007-247126

Twee door ons gewaarmerkte plansets, alsmede enkele niet-gewaarmerkte plansets, zenden wij hierbij retour.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

M.H.J. van Wieringen-Wagenaar

voorzitter,

J. Franssen

VERZONDEN - 8 AUG. 2007

BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND MET BETREKKING TOT HET BESTEMMINGSPLAN "BINNENSTAD II", GEMEENTE LEIDEN

I. Inleiding

De gemeenteraad van Leiden heeft op 16 januari 2007 het bestemmingsplan "Binnenstad II" vastgesteld (hierna te noemen: het plan). Het plan is ons op grond van artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) op 1 februari 2007 ter goedkeuring aangeboden.

Tegen het plan zijn zeven bedenkingen ingediend. De gemeente heeft op 21 mei 2007 een ambtsbericht uitgebracht over de bedenkingen. Daarnaast is op 30 mei 2007 een aanvullend ambtsbericht ingediend over één van de bedenkingen. Reclamanten zijn op 25 mei 2007 in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen mondeling toe te lichten. De reclamanten die verhinderd waren om bij de hoorzitting aanwezig te zijn, zijn twee weken in de gelegenheid gesteld alsnog te reageren op het (aanvullend) ambtsbericht van de gemeente.

Op 20 juni 2007 is de gemeente in de gelegenheid gesteld tot overleg ex artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) over de voorgenomen onthouding van goedkeuring aan delen van het plan.

De Provinciale Planologische Commissie (PPC) heeft op 20 april 2007 geadviseerd het plan goed te keuren.

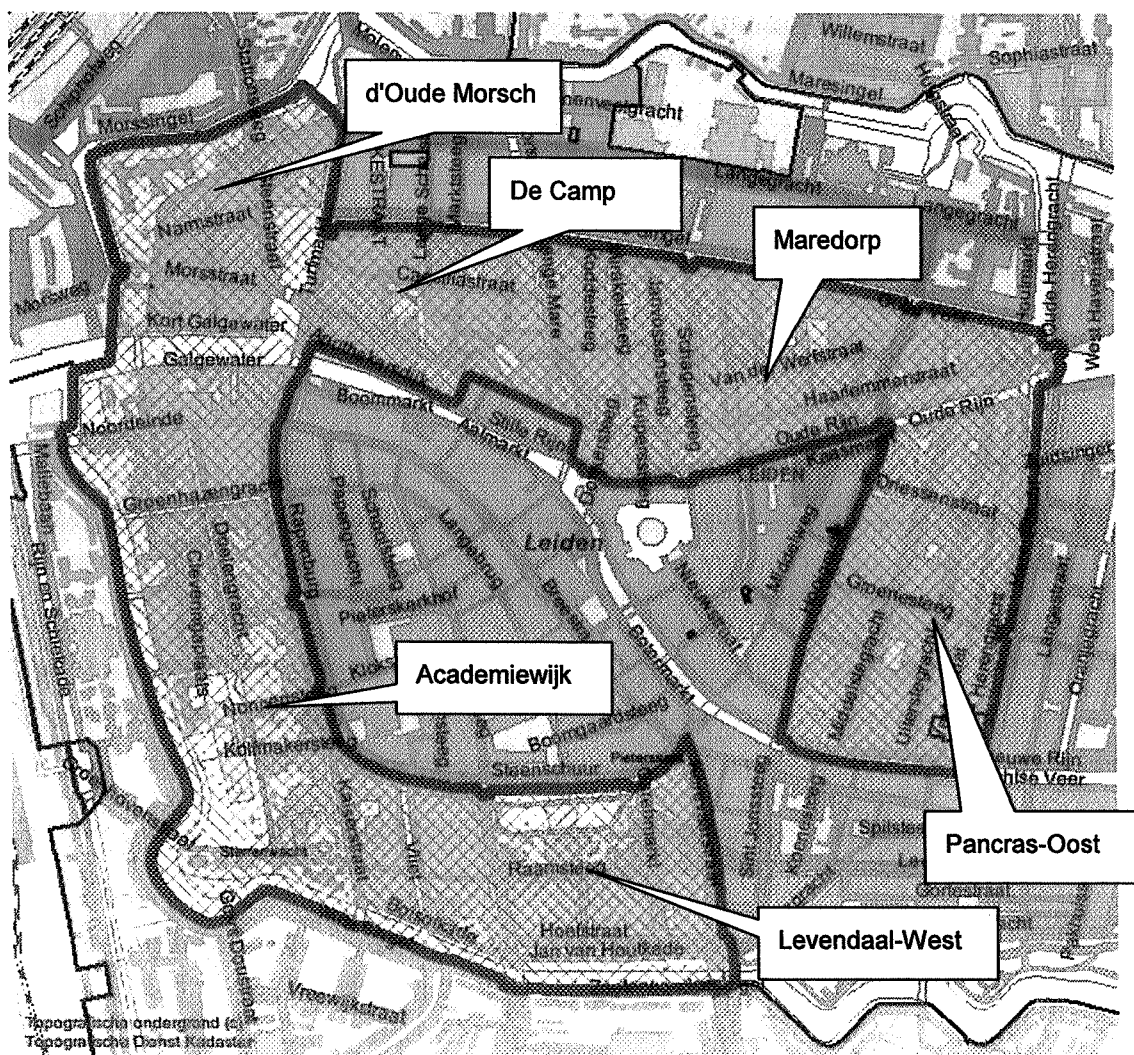
Achtereenvolgens gaan wij in op de inhoud van het plan, onze beoordeling hiervan, de bedenkingen en tot slot onze beslissing.

II. Inhoud

Het plan heeft betrekking op een deel van de (historische) binnenstad van Leiden. Het plangebied bestaat uit de deelgebieden Academiewijk/d'Oude Morsch, De Camp/Maredorp, Pancras-Oost en Levendaal-West. Een overzicht van het plangebied is weergegeven op onderstaande kaart.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

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



Het doel van het plan is een passende juridische regeling te bieden voor het behouden en versterken van het historisch karakter en de centrumfunctie van het gebied. Het plan is in hoofdzaak consoliderend van aard, maar kent daarnaast 16 ontwikkelingslocaties.

III. Beoordeling plan

Behoudens hetgeen wij onder VI ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen overwegen, merken wij met betrekking tot het plan het volgende op.

RijnGouwelijn

Het plan is niet in strijd met het provinciale planologische beleid zoals vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, Streekplan Zuid-Holland West en de nota Regels voor Ruimte, behoudens met betrekking tot wijzigingsbevoegdheid 7, RijnGouwelijn (artikel 30, lid 7, van de planvoorschriften). Ter toelichting hierop het volgende.

Het provinciale en regionale beleid is erop gericht een lightrailverbinding te realiseren van Gouda via Leiden naar de kust, de RijnGouwelijn (RGL). Voor de aanleg van het oostelijke deel van de RGL is op 21 april 2005 de bestuursovereenkomst RijnGouwelijn-Oost getekend door de gemeente Leiden, de overige aan dit tracédeel gelegen gemeenten en de provincie Zuid-Holland.



Daarbij is ondermeer overwogen dat tussen partijen overeenstemming bestaat over het nut en noodzaak van een hoogwaardige vorm van openbaar vervoer (light rail) tussen Gouda en de kust en dat partijen om die reden zo spoedig mogelijk de RGL wensen aan te leggen.

Het tracé van de RGL-Oost loopt door het plangebied. Het plan maakt de aanleg van de RGL-Oost mogelijk zoals is overeengekomen in de bestuursovereenkomst. Het plan is in zoverre in overeenstemming met het provinciale beleid en de gemaakte afspraken. Bij de vaststelling van het plan is echter ook bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid aan het plan toegevoegd. Op grond hiervan kan de raad met toepassing van artikel 11 van de WRO de mogelijkheid om de RGL door het plangebied aan te leggen weer schrappen. Dat is in strijd met het provinciale en regionale beleid en de bestuursovereenkomst van 21 april 2005. Bovendien raakt de wijzigingsbevoegdheid de uitvoerbaarheid van een in het plan toegelaten nieuwe ontwikkeling.

De gemeente heeft de wijzigingsbevoegdheid bij de vaststelling in het plan opgenomen omdat na de vaststelling van het plan een referendum gehouden zou worden over de vraag of de RGL wel aangelegd moet worden. Tijdens het overleg ex artikel 10:30 Awb heeft de gemeente aanvullend aangevoerd dat de wijzigingsbevoegdheid in het plan is opgenomen omdat anders de RGL niet in het plan zou worden opgenomen.

Wij overwegen het volgende.

Het eventueel niet aanleggen van de RGL raakt het belang van gemeenten, inwoners en andere partijen in de wijde omgeving van Leiden op ontoelaatbare wijze, in het bijzonder met betrekking tot het ook door de gemeente Leiden gedragen belang van nut en noodzaak van een hoogwaardige vorm van openbaar vervoer (light rail) tussen Gouda en de kust. Wij staan daarom niet toe dat een partij zich eenzijdig aan de gemaakte afspraken onttrekt. De bevolking van Leiden heeft zich inmiddels in een referendum uitgesproken tegen de aanleg van de RGL. Het gemeentebestuur van Leiden beraadt zich naar aanleiding hiervan over eventuele te nemen vervolgstappen. Het is op dit moment allerm minst zeker dat die eventuele vervolgstappen zullen leiden tot een wijziging van de bestuursovereenkomst van 21 april 2005. Wij houden dan ook onverkort vast aan de hierin gemaakte afspraken over de aanleg van de RGL-Oost. Met een eventuele goedkeuring van de wijzigingsbevoegdheid zouden wij in beginsel instemmen met het schrappen van de RGL in het plangebied. Gelet op het voorgaande hebben wij daarom goedkeuring onthouden aan de wijzigingsbevoegdheid.

Procedure wijziging

In artikel 30 van de voorschriften is een tweede lid opgenomen met nummer 7. Naast de wijzigingsbevoegdheid RijnGouwelijn heeft ook de bepaling over de te volgen procedure bij een wijziging lid nummer 7 gekregen. In die bepaling wordt bovendien verwezen naar een foutief artikelnummer. In plaats van een verwijzing naar artikel 31 wordt verwezen naar artikel 32 van de voorschriften. Teneinde iedere mogelijke verwarring uit te sluiten, hebben wij tevens goedkeuring onthouden aan het tweede lid met nummer 7.

IV. Bedenkingen

Tegen het plan zijn door de volgende personen bedenkingen ingediend:

- a. Reeberg Beheer, de heer R.J.G. van den Berg, Mariënpoolstraat 19, 2334 CW Leiden;



- b. Van der Feltz Advocaten, G.C.W. van der Feltz, Postbus 85615, 2508 CH Den Haag, namens Lie c.s.;
- c. mevrouw M.C.M. Coster, Haarlemmerstraat 204, 2312 GH Leiden;
- d. Bissessur & Lamme Advocaten, P.A.L.C. Lamme, Gouderakstraat 1, 2729 AC Zoetermeer, namens Sanjo NV, Hoge Morsweg 129 te Leiden;
- e. Landman & Timmermans Advocaten, J.W. Landman, Rapenburg 35, 2311 GG Leiden, namens de heer en mevrouw H.C. van der Velde, Rapenburg 35 te Leiden en de heer H.C. van der Velde, Rijngeesterweg 9 te Oegstgeest (hierna: Van der Velde);
- f. J. Kloeg, Vrouwenkerkhof 2, 2312 WR Leiden;
- g. Stichting Arent van 's-Gravesande, de heer W. Kuyper, Witte Rozenstraat 57, 2311 XT Leiden.

V. Buiten behandeling laten

Algemeen

Het plan is ter inzage gelegd van 5 februari 2007 tot en met 19 maart 2007. In de oorspronkelijke bekendmaking van de vaststelling van het plan is niet aangegeven dat bedenkingen ook mondeling kunnen worden ingediend. In verband hiermee heeft op 23 februari 2007 een rectificatie van de bekendmaking plaatsgevonden. Hierin is aangegeven dat schriftelijke en mondelinge bedenkingen kunnen worden ingediend van 26 februari 2007 tot en met 10 april 2007. De bedenkingen van reclamanten sub b tot en met g zijn ingediend na de oorspronkelijk gestelde termijn van 19 maart 2007 maar voor of op de in de rectificatie gestelde termijn van 10 april 2007. Deze bedenkingen worden geacht tijdig te zijn ingediend.

Reeberg Beheer

De zienswijze van Reeberg Beheer tegen het ontwerpbestemmingsplan is door de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan buiten behandeling gelaten omdat de zienswijze niet binnen de wettelijke termijn is ingediend. Wij hebben reclamant op 27 maart 2007 verzocht aan te geven waarom hij niet in verzuim is geweest bij het indienen van de zienswijze. Reclamant heeft in zijn brief van 9 april 2007 hierover het volgende naar voren gebracht:

- De zienswijze is op de laatste dag afgegeven bij de receptie van het Stadsbouwhuis te Leiden, maar niet voorzien van een ontvangststempel. Een kopie van die zienswijze is bijgevoegd.
- De bedenking is binnen de gestelde termijn mondeling toegelicht aan de behandelend ambtenaar van de gemeente.
- Door de gemeente is niet gemeld dat de zienswijze niet-ontvankelijk zou zijn, waardoor hiertegen geen bezwaar kon worden ingediend.
- Omdat de zienswijze wel behandeld is in het document van 17 oktober 2006, is geen bezwaar aangetekend tegen de niet-ontvankelijkheid.

De gemeente merkt hier in haar ambtsbericht het volgende over op.

De zienswijze is buiten behandeling gelaten omdat deze niet tijdig is ingediend. Ook is er geen mondelinge zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Wel heeft reclamant een mondelinge reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan.



Tijdens de hoorzitting is door reclamant het verslag overhandigd van een bijeenkomst op 29 maart 2006 tussen reclamant en de gemeente over diverse lopende zaken, waaronder het bestreden plandeel. De zienswijze was volgens reclamant dus bekend bij de gemeente. Tijdens de periode waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, zijn er contacten met de behandelend ambtenaar geweest en mondeling zienswijzen ingediend. De schriftelijke bevestiging hiervan is op 1 juni 2006 ingeleverd bij de balie van het stadsbouwhuis.

De gemeente heeft tijdens de hoorzitting verklaard dat er navraag is gedaan en vastgesteld dat er niet tijdig een zienswijze is ingediend.

Wij merken hier het volgende over op.

Het ontwerpbestemmingsplan is van 21 april 2006 tot en met 1 juni 2006 ter inzage gelegd. De termijn voor het indienen van zienswijzen vangt krachtens artikel 3:16, lid 2, van de Awb, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd. Het op 29 maart 2006 gehouden overleg tussen reclamant en gemeente over onder andere het bestreden plandeel vond hieraan voorafgaand plaats. Daargelaten of dit overleg wel kan worden aangemerkt als het mondeling indienen van een zienswijze, biedt artikel 3:16, lid 3, van de Awb, geen grondslag om een voor het begin van de termijn mondeling ingediende zienswijze in behandeling te nemen.

Tijdens de termijn waarbinnen het ontwerp ter inzage lag, konden mondeling zienswijzen worden ingediend. De wijze waarop mondeling zienswijzen kunnen worden ingediend, is niet vastgelegd in de wet. Uit oogpunt van rechtszekerheid dient echter wel het indienen expliciet gemeld te worden aan de ontvanger van de zienswijze en de ontvanger dient hiervan vervolgens een aantekening of verslag te maken en aan de indiener toe te sturen. In het dossier is geen aantekening of verslag aangetroffen van het indienen van een mondelinge zienswijze. Reclamant heeft voorts niet kunnen aantonen dat er tijdens de termijn toch mondeling een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend.

Reclamant heeft volgens de bedenking zijn zienswijze op de laatste dag van de termijn bij de receptie van de gemeente afgegeven. Hiervan kan reclamant geen bewijs van ontvangst overleggen. De gemeente heeft de zienswijze volgens de aangetekende datum van ontvangst na 1 juni 2006 ontvangen. Volgens vaste jurisprudentie ligt de bewijslast voor het tijdig indienen van een zienswijze bij de indiener.

Gelet op het voorgaande stellen wij vast dat reclamant zijn zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan niet op de wettelijk voorgeschreven wijze heeft ingediend. Reclamant heeft voorts niet aangegeven waarom hij niet in verzuim is geweest. Ook ambtshalve hebben wij dit niet kunnen vaststellen. De bedenking van Reeberg Beheer is buiten behandeling gelaten.

Mevrouw Coster

De zienswijze van mevrouw Coster tegen het ontwerpbestemmingsplan is door de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan buiten behandeling gelaten omdat de zienswijze pro memorie is ingediend en de hierin aangekondigde nadere toelichting niet is ontvangen. Het was daardoor niet duidelijk tegen welke plandelen bezwaren bestaan.



Reclamante voert in haar bedenking aan dat de nadere toelichting wel tijdig is ingediend, maar bij de gemeente in het verkeerde postvak is terechtgekomen.

De gemeente merkt hier in haar ambtsbericht het volgende over op.

De zienswijze is buiten behandeling gelaten omdat niet tijdig is aangegeven tegen welke plandelen de zienswijze zich richt. Reclamante is in de gelegenheid gesteld hier op in te gaan tijdens de vergadering van de raadscommissie, maar hier is geen gebruik van gemaakt.

Tijdens de hoorzitting heeft reclamante aangegeven dat haar adviseur tijdens de termijn waarbinnen zienswijzen tegen het ontwerp konden worden ingediend ernstig ziek was en inmiddels is overleden. Haar huidige adviseur is pas na het verstrijken van de termijn betrokken bij deze zaak.

Wij overwegen het volgende.

Reclamante heeft op 28 mei 2006 een pro memorie zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de zienswijze is opgemerkt "Zodra ik via mijn adviseurs meer duidelijkheid over dit ontwerp bestemmingsplan heb verkregen zal ik mijn bezwaar nader toelichten". Deze toelichting wordt gegeven in de brief van reclamante aan de gemeenteraad van 28 november 2006. Hierin wordt aangegeven tegen welke plandelen bedenkingen bestaan. Tijdens de hoorzitting heeft reclamante als reden voor de late indiening opgegeven dat haar adviseur ernstig ziek was en inmiddels is overleden.

Wij stellen vast dat reclamante pas een half jaar na het verstrijken van de termijn voor het indienen van een zienswijze heeft aangegeven tegen welk plandeel haar zienswijze zich richt. Het is weliswaar mogelijk om na het verstrijken van die termijn de zienswijze nader te motiveren, maar binnen de termijn dient wel aangegeven te worden tegen welk plandeel de zienswijze zich richt. Hoewel de omstandigheden waarin reclamante zich bevond zeer betreurenswaardig waren, moet de wettelijke termijn van zes weken voldoende ruim worden geacht om dit aan te geven. Wij dienen daarom de bedenking van mevrouw Coster buiten behandeling te laten.

J. Kloeg

De bedenking van reclamant richt zich onder andere tegen het niet aanduiden van de voormalige Vrouwekerk als terrein met archeologische waarde. Dit onderdeel van de bedenking heeft reclamant niet als zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Reclamant heeft tijdens de hoorzitting aangegeven dat de 'witte plek' hem wel was opgevallen, maar deze heeft veronachtzaamd omdat ter plaatse al uitgebreid archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Pas later drong het besef door dat het terrein als archeologisch waardevol moet worden geduid.

Gelet hierop is de bedenking van J. Kloeg buiten behandeling gelaten met betrekking tot het niet aanduiden van de voormalige Vrouwekerk als terrein met archeologische waarde.

VI. Samenvatting en beoordeling bedenkingen

De bedenkingen richten zich tegen de volgende plandelen:



- b. Door Lie c.s.:
 - 1. Het plandeel met de bestemming Uit te werken gebied voor woondoeleinden Doelengracht met betrekking tot de toegelaten parkeerkelder.

- d. Door Sanjo:
 - 1. Het plandeel met de bestemming Woondoeleinden met betrekking tot de locatie achter Middelstegracht 3a, voorzover voorwaarden zijn gesteld over de breedte van de ontsluiting, de goothoogte en het vervallen van de vrijstelling voor een voorlopig bouwverbod.

- e. Door Van der Velde:
 - 1. Het plandeel met de bestemming Uit te werken gebied voor woondoeleinden Doelengracht.

- f. Door J. Kloeg:
 - 1. Het plandeel met de bestemming Gemengde doeleinden 5 met betrekking tot de goothoogte van de percelen aan de Dolhuissteeg.
 - 2. Het plandeel met de bestemming Gemengde doeleinden 5 met betrekking tot het toestaan van horeca op het perceel Lange Mare 71/Vrouwenkerkkoorstraat 2 en aan het Vrouwenkerkhof.
 - 3. Het plandeel met de bestemming Gemengde doeleinden 5 met betrekking tot het perceel Vrouwenkerkhof 2, voor zover hieraan niet uitsluitend een woonbestemming is gegeven.
 - 4. Het plandeel met de bestemming Verblijfsgebied en de nadere aanduiding cwr met betrekking tot het Vrouwenkerkhof, voor zover de zes aanwezige platanen niet zijn aangeduid als waardevolle bomen.
 - 5. De plandelen met de bestemming Verkeersdoeleinden en Verblijfsgebied, voor zover de vrijstellingsbevoegdheid voor een terras is komen te vervallen.

- g. Door Stichting Arent van 's-Gravesande:
 - 1. Het gehele plan.
 - 2. De plandelen met de bestemming Gemengde doeleinden 5 met betrekking tot de percelen aan het Vrouwenkerkhof.
 - 3. Het plandeel met de bestemming Uit te werken gebied voor woondoeleinden Doelengracht.
 - 4. Het plandeel met de bestemming Maatschappelijke doeleinden met betrekking tot het laboratorium van de Universiteit Leiden aan de Kaiserstraat, voorzover niet tot sloop wordt overgegaan.
 - 5. Het plandeel met de bestemming Water met betrekking tot de aanduiding horeca (h).
 - 6. Het plandeel met de bestemming Verblijfsgebied met betrekking tot de tweede toegang van de Hortus.
 - 7. Artikel 2, lid 1 sub d (definitie goothoogte) van de voorschriften.

Wij overwegen hierover het navolgende.

- b.1 Het plandeel met de bestemming Uit te werken gebied voor woondoeleinden Doelengracht met betrekking tot de toegelaten parkeerkelder.



Reclamanten hebben hierover de volgende argumenten aangevoerd:

- Gevreesd wordt voor schade aan de monumentale beuk, verkeershinder (lawaaï, verkeersopstoppen, stank en onveiligheid) en schade aan de historische bebouwing.
- Het wegvallen van de doorkijk naar de historische bebouwing.
- Schaduwwerking in de beschermingswaardige tuin.
- Mogelijk voorkomen van vleermuizen.
- Gevolgen voor de grondwaterstand.
- Het belang bij het realiseren van de parkeerkelder is beperkt omdat er alternatieven zijn.
- Het archeologisch belang wordt geschaad.

De gemeente is in paragraaf II.2, thema 1, van het raadsvoorstel van 17 oktober 2006 ingegaan op de argumenten van reclamanten. Aanvullend hierop wordt in het ambtsbericht opgemerkt dat in de uitwerkingsregels in artikel 23 van de voorschriften bepalingen zijn opgenomen ter voorkoming van onomkeerbare schade door het bouwplan. Tevens wordt opgemerkt dat de garage mede bedoeld is voor bewoners van andere appartementen van dezelfde projectontwikkelaar. Voorafgaande aan de realisatie is archeologisch onderzoek vereist. In het plan zijn voldoende garanties opgenomen voor een zorgvuldige ontwikkeling van woningbouw met een parkeerkelder.

Tijdens de hoorzitting is de bedenking uitgebreid tot de bestemming wonen van het bestreden plandeel. De bedenking tegen de uit te werken bestemming is nu reeds ingediend omdat het plan verplicht tot uitwerking. Niet vaststaat dat aan alle voorwaarden om de parkeerkelder te kunnen bouwen wordt voldaan. De uitwerkingsplicht had nog niet in het plan mogen worden opgenomen. Daarnaast is tijdens de hoorzitting opgemerkt dat de parkeergarage niet nodig is en de nadelen groter zijn dan de voordelen. Het rapport van Goudappel Coffeng is, voor zover bekend, nooit eerder ter inzage gelegd en zou dus geen rol mogen spelen. In de praktijk is het moeilijk om afspraken na te komen om de monumentale beuk te beschermen. De aan te houden afstand dient ten minste 12,5 meter te zijn. De locatie is geen gat in de bebouwing maar altijd een open ruimte geweest. De uitwerkingsregels laten een te omvangrijk bouwvolume toe.

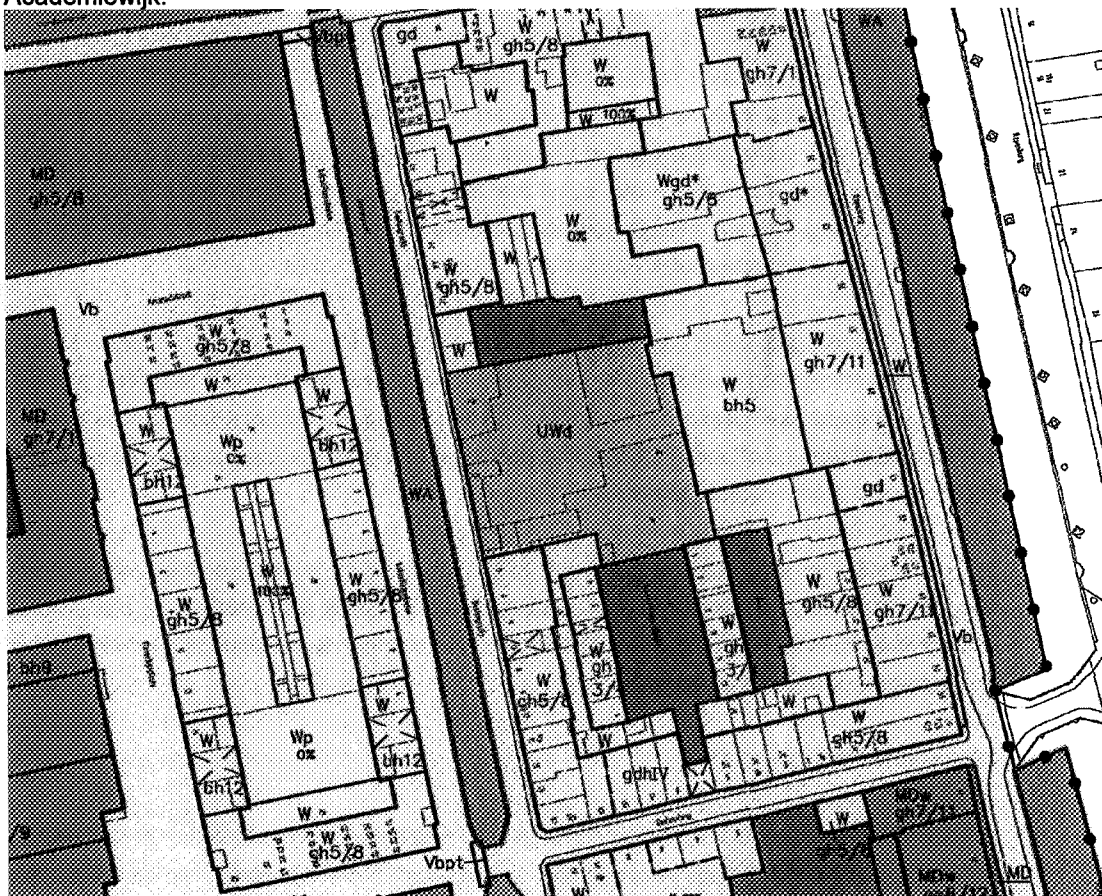
De gemeente heeft tijdens de hoorzitting opgemerkt dat het een uitwerkingsgebied betreft. Dit betekent niet dat het totale gebied zal worden volgebouwd. Er dient onderzoek plaats te vinden naar de aan te houden afstand tot de beuk. Mogelijk wordt die afstand groter dan opgenomen in de planvoorschriften. Het gebied was in het verleden aan de achterkant dichter bebouwd. Tevens heeft de projectontwikkelaar het binnengebied voor een deel vrijgemaakt van bebouwing, zodat ook andere bomen beter tot hun recht komen. In de voorschriften is het aantal parkeerplaatsen op maximaal 36 gesteld. In de uitwerking zal het definitieve aantal worden vastgesteld, mede afhankelijk van de fysieke mogelijkheden. Voor de vleermuizen zal de Flora- en faunawet worden nageleefd. Volgens de gemeente zijn er voldoende garanties om het gebied zorgvuldig te ontwikkelen. De diepte van 15 meter voor de woningen is de maximale maat. Het wil niet zeggen dat dit de werkelijke maat in het uitwerkingsplan zal worden.

Tijdens het overleg ex artikel 10:30 Awb heeft de gemeente opgemerkt dat het bouwplan past binnen het artikel 19.2-beleid van de provincie en extra onder de aandacht gebracht dat het aantal woningen en parkeerplaatsen begrensd is. Er wordt daarnaast rekening gehouden met andere randvoorwaarden, zoals de beschermde beuk. Bovendien geldt er een bouwverbod tot



het uitwerkingsplan is vastgesteld. In het voorontwerp waren de woningen nog bij recht toegelaten. De wens van de initiatiefnemer om nog meer parkeerplaatsen te mogen realiseren, is niet gehonoreerd. Het verkeersonderzoek dat in opdracht van de initiatiefnemer is uitgevoerd, is volgens de bespreking van de zienswijzen aan reclamanten ter beschikking gesteld, maar door de raad niet betrokken bij de besluitvorming.

De situatie is weergegeven op onderstaande uitsnede van de plankaart d'Oude Morsch en Academiewijk.



Wij overwegen het volgende.

Het bestreden plandeel is gesitueerd aan de Doelengracht. In het plan is de locatie aangeduid als een uit te werken gebied voor woondoeleinden. De locatie dient door Burgemeester en Wethouders uitgewerkt te worden met toepassing van artikel 11 van de WRO. Daarbij mogen op grond van de uitwerkingsregels maximaal 6 woningen en een parkeerkelder met maximaal 36 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In zijn algemeenheid merken wij op te streven naar intensief en meervoudig ruimtegebruik, teneinde de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. De bouw van de 6 woningen en de parkeerkelder geeft invulling aan dat beleid.

Rekening dient echter ook te worden gehouden met de plaatselijke omstandigheden. In de uitwerkingsregels is dit ook gebeurd. Zo is het aantal woningen en parkeerplaatsen gelimiteerd, evenals de goothoogte en het aantal bouwlagen. Bovendien wordt rekening gehouden met de goothoogte en de diepte van de aanwezige aansluitende bebouwing. Tevens is bepaald dat de bouw geen onomkeerbare schade mag veroorzaken aan een bij het terrein aanwezige



monumentale beuk. Aanvullend is de locatie in artikel 22 van de voorschriften aangewezen als een terrein met hoge archeologische verwachting. Niet waarschijnlijk is verder dat 36 parkeerplaatsen ten behoeve van vaste gebruikers leiden tot een ontoelaatbare toename van het verkeer op de Doelengracht. Omdat het plan niet voorziet in sloop van bebouwing waarin mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn en de gemeente Leiden bovendien gedragsregels heeft vastgesteld, is het ook niet waarschijnlijk dat de Flora- en faunawet niet in acht zou kunnen worden genomen.

Wij stellen dan ook vast dat in het plan voldoende rekening is gehouden met de directe omgeving en inhoudelijk in voldoende mate is tegemoetgekomen aan de bedenking. Anderzijds constateren wij dat er een aantal tegenstrijdige bepalingen in de uitwerkingsregels zijn opgenomen. Zo mag de diepte van de woningen op grond van de uitwerkingsregels maximaal 15 meter bedragen, maar mag de diepte ook niet meer dan 1 meter meer zijn dan van de naastgelegen aanwezige hoofdbebouwing. Die aanwezige hoofdbebouwing is ten hoogste 10 meter diep, waardoor de nieuwe woningen aanmerkelijk minder diep mogen worden dan 15 meter.

De uitwerkingsregels laten daarnaast een parkeerkelder toe met maximaal 36 parkeerplaatsen. De bouw hiervan mag anderzijds echter geen onomkeerbare schade aanrichten aan de monumentale beuk. Tijdens de hoorzitting is vastgesteld dat dit ten koste kan gaan van het aantal parkeerplaatsen, maar onduidelijk is hoeveel. Een onderzoek voorafgaande aan de uitwerking zal hierover pas duidelijkheid geven.

Burgemeester en Wethouders zijn verplicht het plandeel uit te werken. Als gevolg van de tegenstrijdige uitwerkingsregels is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat dit plandeel wel uitvoerbaar is. Wij hebben daarom goedkeuring onthouden aan het uit te werken gebied voor woondoeleinden Doelengracht.

De bedenking is gegrond.

d.1 Het plandeel met de bestemming Uit te werken gebied voor Woondoeleinden Middelstegracht, voor zover voorwaarden zijn gesteld over de breedte van de ontsluiting en het vervallen van de vrijstelling voor een voorlopig bouwverbod.

Reclamant heeft hierover aangevoerd dat de voorwaarden in strijd zijn met eerder gemaakte afspraken met de gemeente.

De gemeente is in paragraaf II.3 (abusievelijk ook II.2 genummerd), zienswijze 2 van het raadsvoorstel van 17 oktober 2006 ingegaan op de argumenten van reclamanten. Aanvullend hierop wordt in het ambtsbericht opgemerkt dat op grond van het oude bestemmingsplan woningbouw slechts mogelijk is via een wijzigingsbevoegdheid, er nog geen wijzigingsplan is en er nog steeds een bouwverbod geldt. In de uitwerkingsregels wordt geen maat genoemd voor de toegang of poort naar de woningen.

Tijdens de hoorzitting heeft reclamant de bedenking tegen de gothoogte ingetrokken.

Aanvullend is aangevoerd dat de gemeente nog niet beslist heeft op het bezwaar tegen het saneringsplan. Overleggen in het verleden hebben met de hoogste ambtenaren van de gemeente



plaatsgevonden. De door de gemeente voorgestelde wijzigingen zijn volstrekt onrealistisch. De wethouder heeft de maandag voor de hoorzitting toegezegd dat de bouwvergunning binnen 13 weken verleend zal worden. Bij de aanvraag om de bouwvergunning is tevens verzocht om vrijstelling van het bestemmingsplan. In artikel 25, lid 2, sub 2 wordt wel een maat genoemd voor de toegang of poort naar de woningen.

De gemeente heeft tijdens de hoorzitting onder meer opgemerkt dat er een verschil bestaat tussen meedenken door de gemeente en hetgeen publiekrechtelijk mogelijk is. Het bouwplan kon nog niet bij recht worden toegelaten. Bij een eventuele onthouding van goedkeuring gaat de wijzigingsbevoegdheid uit het oude bestemmingsplan weer gelden.

Na afloop van de hoorzitting is vastgesteld dat de gemeente op 6 april 2006 het door reclamant genoemde bezwaarschrift tegen het saneringsplan ongegrond heeft verklaard. Tevens heeft de gemeente na navraag verklaard dat er op de maandag voor de hoorzitting geen gesprek is geweest tussen reclamant en de wethouder. Wel is er telefonisch contact geweest met een bestuursmedewerker van de wethouder, waarbij is toegezegd te zoeken naar een oplossing. Er wordt volgens de gemeente nu een bouwaanvraag voorbereid die past binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan.



De situatie is weergegeven op onderstaande uitsnede van de plankaart.



Wij overwegen het volgende.

De uitwerkingsregels leggen geen maat op voor de breedte van de ontsluiting van het uit te werken gebied.

Het voorlopige bouwverbod is vereist omdat het om een uit te werken bestemming gaat.

De bedenking is ongegrond.

e.1 Het plandeel met de bestemming Uit te werken gebied voor woondoeleinden
Doelengracht.



Reclamanten hebben hierover de volgende argumenten aangevoerd:

- Het individuele woongenot wordt aangetast.
- Het historische stadsgezicht wordt aangetast.
- De verkeersbelasting wordt verzwaaard.
- De open ruimte en groenvoorzieningen worden aangetast.
- Het plan is niet op de juiste wijze tot stand gekomen.
- Schaduwwerking in de tuin.
- In het plan zijn innerlijk tegenstrijdige, verwarrende en incomplete bepalingen opgenomen.

De gemeente verwijst in haar ambtsbericht naar haar reactie op de bedenking sub b. Aanvullend wordt opgemerkt dat de tuin, in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan, expliciet als zodanig is bestemd om aan de zienswijze tegemoet te komen.

Reclamanten waren niet aanwezig tijdens de hoorzitting en hebben op 4 en 11 juni 2007 (twee brieven) schriftelijk gereageerd op het ambtsbericht van de gemeente. Reclamanten voelen zich benadeeld door de late reactie van Leiden op de bedenkingen omdat daardoor slechts een korte termijn resteert om te reageren op het ambtsbericht.

Voor onze inhoudelijke overwegingen over de bedenking wordt korthedshalve verwezen naar onze overweging onder b.1. Over de procedure merken wij op dat reclamant bij de afmelding voor de hoorzitting in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk te reageren op het ambtsbericht. Van deze gelegenheid is gebruikgemaakt.

De bedenking is gegrond.

f.1 Het plandeel met de bestemming Gemengde doeleinden 5 met betrekking tot de goothoogte van de percelen aan de Dolhuissteeg.

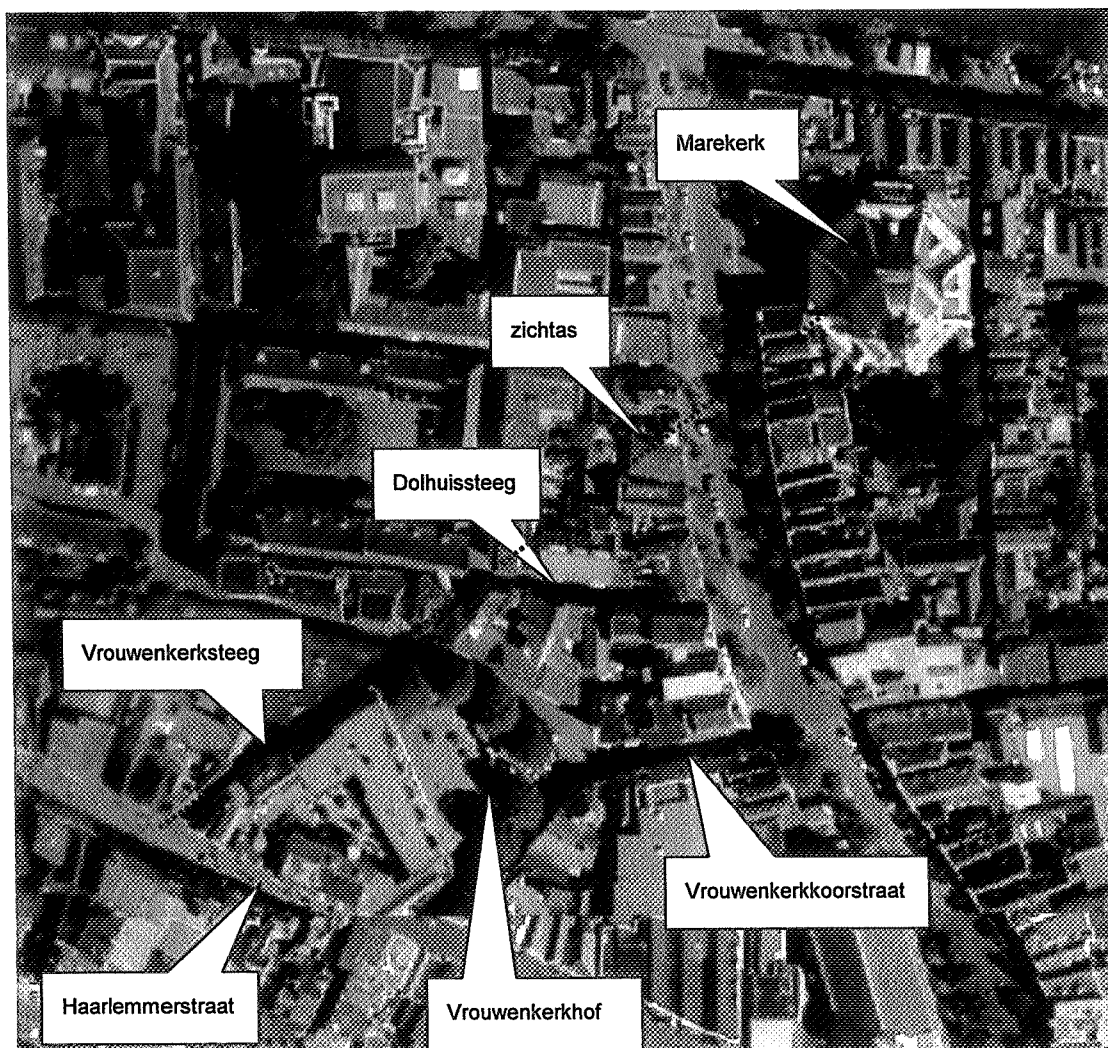
Reclamant heeft hierover aangevoerd dat de zichtassen op de Marekerk vanaf de Haarlemmerstraat te zeer worden verstoord.

De gemeente merkt hier in haar ambtsbericht over op dat de maximale bouwhoogte van 13 meter van de noordwand van het Vrouwenkerkhof naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is gewijzigd in een maximale goothoogte van 5 tot 8 meter. Reclamant stemt hiermee in. De maximale goothoogte van 6 tot 9 meter aan de Dolhuissteegzijde is door de raad niet ter discussie gesteld. Deze goothoogte scheelt slechts weinig met de nieuwe maximale maat voor de noordwand. Ontwikkelingsmogelijkheden moeten niet onnodig worden beperkt en afstemming van de bouwhoogte is door het geringe verschil in maatvoering heel goed mogelijk. Geadviseerd wordt de goothoogte voor de Dolhuissteeg goed te keuren.

Tijdens de hoorzitting is door reclamant de vrees geuit voor de bouw in drie lagen + kap. Indien in plaats van een kap een terugliggende hoogste bouwlaag wordt gerealiseerd, geldt geen maximale bouwhoogte.

De gemeente heeft tijdens de hoorzitting onder meer opgemerkt dat het plan is voorgelegd aan de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de commissie Ruimtelijke kwaliteit. Geen van beide heeft negatief geadviseerd over dit plandeel.

De situatie is weergegeven op onderstaande luchtfoto.



Wij overwegen het volgende.

De Marekerk is in de 17^e eeuw ontworpen door stadsarchitect Arent van 's-Gravesande. De kerk kwam in 1749 gereed en was het kerkgebouw in Leiden dat speciaal ontworpen was voor de protestantse dienst (bron: www.marekerk.nl).



Marekerk

De Marekerk is vanaf de Haarlemmerstraat over een breedte van enkele meters zichtbaar via een zichtas door de Vrouwenkerksteeg. Deze is aangegeven op voorgaande luchtfoto.

De zichtas wordt momenteel in de hoogte beperkt door de bestaande bebouwing aan de Dolhuissteeg en Vrouwenkerkhof. De bouwhoogte aan de Dolhuissteeg varieert momenteel en bedraagt maximaal circa 11 meter. Het plan laat een goothoogte toe van ten hoogste 9 meter en een maximale bouwhoogte van 12,5 meter. Het zicht op de Marekerk vanaf de Haarlemmerstraat kan daardoor in de hoogte met 1,5 meter worden beperkt.

Het ontwerpbestemmingsplan liet een grotere aantasting toe met een maximale bouwhoogte van 13 meter voor de bebouwing aan het Vrouwenkerkhof. Naar aanleiding van zienswijzen is voor deze bebouwing een maximale goothoogte vastgelegd van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 11,5 meter. Reclamant stemt in met deze aanpassing van het ontwerp.

De gevel van de Marekerk is - over de zichtas gerekend - op circa 175 meter van de Haarlemmerstraat gesitueerd en de nok van de bebouwing aan het Vrouwenkerkhof op circa 73 meter. Als gevolg van deze bebouwing is alleen het bovenste deel van de Marekerk vanaf een hoogte van circa 24 meter zichtbaar vanaf de Haarlemmerstraat. De nok van de toegelaten bebouwing aan de Doelengracht is op circa 80 meter van de Haarlemmerstraat gesitueerd. Gelet op de onderlinge afstands- en hoogteverhoudingen wordt het zicht vanaf de Haarlemmerstraat op de Marekerk circa 9 centimeter minder.

Over het ontbreken van de maximale bouwhoogte op de plankaart wordt opgemerkt dat in artikel 9, lid 3, sub c onder 2 van de voorschriften is bepaald dat de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen met een kap niet meer dan 3,5 meter meer bedraagt dan de goothoogte. Bij hoofdgebouwen zonder kap is de maximale bouwhoogte gelijk aan de maximale goothoogte.

De bedenking is ongegrond.



f.2 Het plandeel met de bestemming Gemengde doeleinden 5 met betrekking tot het toestaan van horeca op het perceel Lange Mare 71/Vrouwenkerkkorstraat 2 en het Vrouwenkerkhof:

Reclamant heeft daarvoor de volgende argumenten aangevoerd:

- Geluidsoverlast van de Rockbar.
- De oost-westscheilijn kan geïnterpreteerd worden als begrenzing van percelen maar volgt de kadastrale situatie niet.
- De onderbroken scheilijn ontbreekt in het renvooi van de kaart.
- Het aangevraagde restaurant overschrijdt de bestemmingsgrenzen.
- De aanduiding h III laat vele doeleinden toe en dit komt de rechtszekerheid niet ten goede.

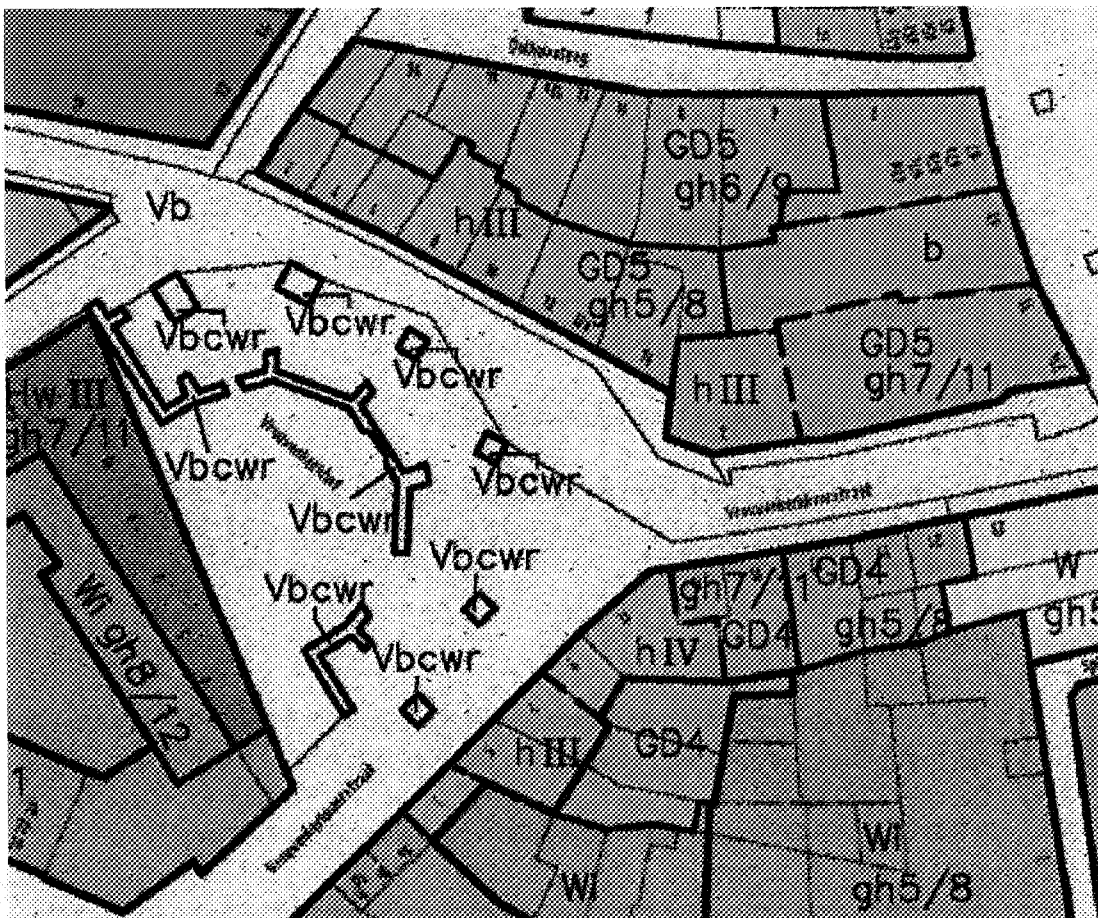
De gemeente verwijst in haar ambtsbericht naar de bespreking bij het thema IV Vrouwenkerkhof van het raadsvoorstel. Aanvullend wordt opgemerkt dat aan het Vrouwenkerkhof een nieuw restaurant gewenst is om de pleinfunctie te verlevendigen. Het plan laat geen zwaardere horeca toe dan restaurant grandcafé of café-restaurant en het oppervlak is beperkt tot 200 m².

Tijdens de hoorzitting heeft reclamant opgemerkt dat het plan meer toelaat dan de gemeente wenselijk acht. Gewezen is voorts op sociale (on)veiligheid en overlast.

De gemeente heeft tijdens de hoorzitting opgemerkt dat de horeca op Lange Mare 71 reeds aanwezig is. Het Vrouwenkerkhof wordt zo goed als autovrij en het is altijd de bedoeling geweest hier lichte horeca te vestigen.



De situatie is weergegeven op onderstaande uitsnede van de plankaart.



Wij overwegen het volgende.

Met betrekking tot de horeca op het perceel Lange Mare 71/Vrouwenkerkkoorstraat 2 is het plan cosoliderend van aard. Geen zicht bestaat op beëindiging van de bestaande horecafunctie. Het perceel heeft daarom terecht een horecabestemming gekregen.

Het plan laat daarnaast de vestiging toe van één nieuwe horecazaak uit maximaal horecacategorie III (restaurants, eetcafés, café-restaurants, grand-cafés) met een brutovloeroppervlak van maximaal 200 m². De gemeente beoogt op deze wijze onder meer het her in te richten Vrouwenkerkhof te verlevendigen. Wij kunnen ons vinden in de motivering van de gemeente. Daarnaast merken wij op dat eventuele overlast tegengegaan kan worden door handhaving van het plan, de Wet milieubeheer en de APV.

Op de plankaart is een onderbroken lijn aangegeven. De betekenis van deze lijn is noch in de legenda noch in de voorschriften aangegeven. Aan de onderbroken lijn kan dan ook geen betekenis worden toegekend. De begrenzing van het plandeel wordt bepaald door de ononderbroken lijn.

De bedenking is ongegrond.



f.3 Het plandeel met de bestemming Gemengde doeleinden 5 met betrekking tot het perceel Vrouwenkerkhof 2, voor zover hieraan niet uitsluitend een woonbestemming is gegeven:

Reclamant voert hiervoor aan dat het een potentieel monument betreft en het pand een woonhistorie kent.

Voor onze overwegingen verwijzen wij korthedshalve naar f.2.

f.4 Het plandeel met de bestemming Verblijfsgebied en de nadere aanduiding cwr met betrekking tot het Vrouwenkerkhof, voor zover de zes aanwezige platanen niet zijn aangeduid als waardevolle bomen:

Volgens reclamant zijn het waardevolle bomen.

De gemeente heeft afgezien van de aanduiding waardevolle bomen omdat deze nog onvoldoende oud zijn om nu al als waardevol te worden aangemerkt. Wij stemmen in met dit standpunt van de gemeente.

De bedenking is ongegrond.

f.5 De plandelen met de bestemming Verkeersdoeleinden en Verblijfsgebied, voor zover de vrijstellingsbevoegdheid voor een terras is komen te vervallen:

Volgens reclamant kan het terras nu vergunningvrij gerealiseerd worden.

Wij merken op dat een terras in strijd is met de doeleindenomschrijving in artikel 19 van de voorschriften. Omdat, in afwijking van het ontwerp, hiervan ook geen vrijstelling meer mogelijk is, kan er helemaal geen terras meer worden gerealiseerd en wordt er juist aan de zienswijze van reclamant tegemoetgekomen.

g.1 Het gehele plan:

Reclamant heeft hiervoor de volgende argumenten aangevoerd:

- Het plan heeft geen affiniteit met de historisch tot stand gekomen binnenstad.
- Het plan komt overeen met bestemmingsplannen voor nieuwbouwwijken.
- Het plan bevat op belangrijke terreinen ontwikkelingslocaties.
- Het plan wordt nergens geïllustreerd met profielen, zichlijnen of een kappenkaart.

Wij merken op dat reclamant daarnaast bedenkingen heeft ingediend tegen een aantal concreet benoemde plandelen. Korthedshalve verwijzen wij voor onze overwegingen naar de overwegingen bij de desbetreffende plandelen.

Reclamant was als gevolg van gezondheidsproblemen verhinderd tijdens de hoorzitting en heeft verzocht om zijn bedenking alsnog te mogen toelichten. Wij hebben reclamant twee weken in de gelegenheid gesteld om schriftelijk, mondeling of per e-mail te reageren op het aanvullend



ambtsbericht van de gemeente over zijn bedenking. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

g.2 De plandelen met de bestemming Gemengde doeleinden 5 met betrekking tot de percelen aan de Vrouwenkerkhof:

Reclamant voert aan dat het plandeel in strijd is met een amendement van de gemeenteraad, omdat niet voldaan wordt aan de door de raad bedoelde voorwaarden over de zichtlijn tussen Haarlemmerstraat en de Marekerk.

Kortheidshalve verwijzen wij naar onze overwegingen onder f.1.

De bedenking is ongegrond.

g.3 Het plandeel met de bestemming Uit te werken gebied voor woondoeleinden
Doelengracht:

Reclamant stelt dat de bebouwing te hoog kan worden, een uitwerking minder waarborgen kent voor inspraak en overleg en de definitie van goothoogte onduidelijk is.

Met betrekking tot de definitie van goothoogte wordt verwezen naar onze overweging onder g.7.

De bedenking tegen de goothoogte is ongegrond.

Voor het overige verwijzen wij kortheidshalve naar onze overwegingen onder e.1.

De bedenking is voor het overige gegrond.

g.4 Het plandeel met de bestemming Maatschappelijke doeleinden met betrekking tot het laboratorium van de Universiteit Leiden aan de Kaiserstraat, voor zover niet tot sloop wordt overgegaan:

Reclamant stelt dat de twee gebouwen een onpretentieuze, niemand in de weg staande, profiel bedervende baksteenklomp zijn.

Het plan is met betrekking tot dit plandeel consoliderend van aard. Geen zicht bestaat op beëindiging van de functie of sloop van het gebouw binnen de planperiode. Het is daarom niet mogelijk om de sloop voor te schrijven in het plan. Overigens staat het plan een eventuele sloop en nieuwbouw van het gebouw niet in de weg.

De bedenking is ongegrond.

g.5 Het plandeel met de bestemming Water met betrekking tot de aanduiding horeca (h):

Reclamant voert aan dat deze mogelijkheid wordt toegewezen aan de ondernemer die zich als eerste meldt of het ponton al heeft geplaatst.



De gemeente meldt in haar aanvullend ambtsbericht dat het een bestaande horecavestiging betreft.

Wij overwegen dat het plan met betrekking tot dit plandeel consoliderend van aard is. Geen zicht bestaat op beëindiging van de functie binnen de planperiode. Het is daarom niet mogelijk om het bestaande gebruik weg te bestemmen.

De bedenking is ongegrond.

g.6 Het plandeel met de bestemming Verblijfsgebied met betrekking tot de tweede toegang van de Hortus:

Reclamant twijfelt aan de uitvoerbaarheid omdat de toegang 's nachts afgesloten moet worden.

De gemeente merkt in haar aanvullend ambtsbericht op dat het om twee bestaande elementen gaat. De Universiteit regelt de toegang tot de Hortus.

Wij overwegen dat de bedenking niet van planologische aard is.

De bedenking is ongegrond.

g.7 Artikel 2, lid 1, sub d (definitie goothoogte) van de voorschriften:

Reclamant stelt dat de definitie te onduidelijk is waardoor zelfs een architect zich vergist in de bouwmogelijkheden.

Wij stellen vast dat de definitie van goothoogte in artikel 2, lid 1, sub d duidelijk is en op maar één manier uit te leggen.

De bedenking is ongegrond.

VII. Beslissing

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

1. De bedenkingen buiten behandeling te laten van:
 - a. Reeberg Beheer;
 - b. mevrouw M.C.M. Coster;
 - c. de heer J. Kloeg met betrekking tot het niet aanduiden van de voormalige Vrouwekerk tot terrein met archeologische waarde.
2. De bedenkingen gegrond te verklaren van:
 - a. Lie c.s.;
 - b. de heer en mevrouw H.C. van der Velde en de heer H.C. van der Velde;
 - c. Stichting Arent van 's-Gravesande, voor zover het betreft de bedenking tegen het plandeel met de bestemming Uit te werken gebied voor woondoeleinden Doelengracht.
3. de overige bedenkingen ongegrond te verklaren;
4. aan het plan goedkeuring te onthouden wat betreft:
 - a. artikel 23 van de voorschriften (Uit te werken gebied voor woondoeleinden



Doelengracht);

- b. artikel 30, lid 7, van de voorschriften, Wijzigingsbevoegdheid RijnGouwelijn;
- c. artikel 30, lid 7, van de voorschriften, Procedure wijziging;
- 5. het plan voor het overige goed te keuren;
- 6. ingevolge artikel 11, lid 7, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te bepalen, dat de besluiten van burgemeester en wethouders tot uitwerking/wijziging van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 24, 25 en 30 van de voorschriften geen goedkeuring behoeven;
- 7. het gemeentebestuur - voor zover nodig - te wijzen op artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- 8. wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;
- 9. dit besluit te zenden aan:
 - a. Burgemeester en Wethouders van Leiden;
 - b. de raad van de gemeente Leiden;
 - c. de onder IV genoemde reclamanten;
 - d. de Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland;
 - e. de VROM-Inspectie, regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam.

Betreft : Raad der gemeente Leiden e.a.

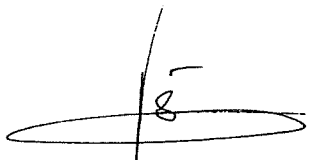
Mr. R. Lever
Postbus 2020
2301 CA LEIDEN

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
13 augustus 2008	200707069/1/R1	RL/AD/20207075
Onderwerp	Behandelend ambtenaar	
Leiden	I. Velsink	
Bp 'Binnenstad II'	070-4264835	

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,
voor deze,



mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak

200707069/1.

Datum uitspraak: 13 augustus 2008

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de raad van de gemeente Leiden e.a.,
 2. de stichting "Stichting Arent van 's-Gravesande", gevestigd te Leiden,
 3. J. Kloeg, wonend te Leiden,
- appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 17 juli 2007 heeft het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland (hierna: het college) besloten over de goedkeuring van het door de raad van de gemeente Leiden (hierna: de raad) bij besluit van 16 januari 2007 vastgestelde bestemmingsplan "Binnenstad II" (hierna: het plan).

Tegen dit besluit hebben de raad e.a. bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 5 oktober 2007, de stichting "Stichting Arent van 's-Gravesande" (hierna: de stichting) bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 8 oktober 2007, en J. Kloeg (hierna: Kloeg) bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 8 oktober 2007, beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (hierna: de Stab) heeft een deskundigenbericht uitgebracht, gedateerd 14 maart 2008. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 17 juli 2008, waar de raad e.a., vertegenwoordigd door mr. R. Lever, advocaat te Leiden, en mr. G.C. Schramm, de stichting, vertegenwoordigd door W. Kuyper, en Kloeg, in persoon, en het college, vertegenwoordigd door mr. H.J.M. Besselink, advocaat te Rotterdam, en ing. Schepers, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 28, tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO) gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb), rust op het college de taak om – in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen – te onderzoeken of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient hij rekening te houden met de aan de raad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft het college er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

2.2. Het plan heeft betrekking op een deel van de (historische) binnenstad van Leiden. Het plangebied bestaat uit de deelgebieden Academieggebouw/ d'Oude Morsch, De Camp/Maredorp, Pancras-Oost en Levendaal-West. Het plan is in hoofdzaak consoliderend van aard, maar kent daarnaast 16 ontwikkelingslocaties. Een nieuwe ontwikkeling is onder meer het Lightrailtraject (RijnGouweLijn) (hierna: de RGL). Het plan maakt de aanleg van het tracé van de RGL-Oost, dat door het plangebied loopt, mogelijk. De plankaart bestaat uit vijf kaartbladen. Op vier van de vijf kaartbladen zijn per deelgebied de bestemmingen aangegeven. Op kaartblad

5 zijn aan gronden de medebestemmingen met betrekking tot cultuurhistorische waarden aangegeven, zoals de archeologische (verwachtings)waarden en het beschermde stadsgezicht. Op kaartblad 5 staan ook aanduidingen zoals "waardevolle boom".

RGL

2.3. De RGL is een project van de provincie Zuid-Holland om een hoogwaardige openbaarvervoerlijn met lightrailvoertuigen aan te leggen tussen Gouda, via Waddinxveen, Boskoop, Alphen aan den Rijn, Leiden en de kust bij Katwijk en Noordwijk. Het project bestaat uit twee delen. Het oostelijk deel tussen Gouda en het transferium van Leiden bij de A44 zal het eerst aangelegd worden. Een groot deel van het tracé hiervan bestaat al lange tijd. Op het tracé Gouda-Alphen aan den Rijn rijden inmiddels lightvoertuigen op het in 1934 aangelegde spoor. Het tracé van de RGL zal in de toekomst in westelijke richting de bestaande spoorlijn tussen Alphen aan den Rijn en Leiden-Lammenschans volgen.

2.4. Ingevolge artikel 18, lid 1, van de voorschriften van het plan zijn de op de kaart voor "Verkeersdoeleinden (V)" aangewezen gronden bestemd voor gemotoriseerd verkeer, openbaar verkeer en langzaam verkeer, met de daarbij behorende voorzieningen zoals wegen, busbanen, een lightrailtraject ter plaatse van de Korevaarstraat, Kort Rapenburg, Prinsessekade, Blauwpoortsbrug, Steenstraat, Turfmarkt en Nieuwe Beestenmarkt, voetpaden en fietspaden, trottoirs, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen en leidingen.

In artikel 30, lid 7, van de voorschriften van het plan, met als kopje RGL, is bepaald dat de raad bevoegd is de plankaart en de voorschriften te wijzigen indien vaststaat dat de uitvoering van het lightrailproject (RGL) conform het bestemmingsplan geen doorgang zal vinden. De aan te brengen wijzigingen zijn gedetailleerd opgesomd in lid 7.

In artikel 30, lid 7, van de planvoorschriften, met als kopje procedure wijziging, is bepaald dat alvorens burgemeester en wethouders, respectievelijk de raad beslissen over het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit artikel, de in artikel 32 voorgeschreven procedure wordt gevolgd.

2.5. Het college heeft goedkeuring onthouden aan artikel 30, lid 7, van de planvoorschriften, met als kopje RGL, omdat hij dit artikel in strijd acht met het provinciale planologische beleid en met de afspraken die zijn gemaakt in de op 21 april 2005 gesloten bestuursovereenkomst, die is getekend door de gemeente Leiden, de overige aan dit tracédeel gelegen gemeenten en de provincie Zuid-Holland. In deze bestuursovereenkomst is overeengekomen dat tussen partijen overeenstemming bestaat over het nut en noodzaak van een hoogwaardige vorm van openbaar vervoer tussen Gouda en de kust en dat partijen om die reden zo spoedig mogelijk de RGL wensen aan te leggen. Het college heeft overwogen onder ogen te hebben gezien dat de bevolking van Leiden zich inmiddels in een referendum heeft uitgesproken tegen de aanleg van de RGL en dat het gemeentebestuur van Leiden zich beraadt over eventuele vervolgstappen, maar stelt zich op het

standpunt dat het op dit moment allerm minst zeker is dat die eventuele vervolgstappen zullen leiden tot een wijziging van de bestuursovereenkomst van 21 april 2005 en dat daarom onverkort dient te worden vastgehouden aan de afspraken over de aanleg van de RGL-Oost. Met een eventuele goedkeuring van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 30, lid 7, van de voorschriften van het plan zou, aldus het college, worden ingestemd met het schrappen van de RGL in het plangebied.

Bovendien is goedkeuring onthouden aan artikel 30, lid 7, van de planvoorschriften, met als kopje procedure wijziging, onder meer omdat ook dit artikelonderdeel de aanduiding "lid 7" heeft gekregen en om verwarring daarover uit te sluiten.

2.6. De raad e.a. stellen dat het college ten onrechte goedkeuring heeft onthouden aan artikel 30, lid 7, met als kopje RGL, van de planvoorschriften. Zij betogen dat de bestuursovereenkomst waar het college op heeft gewezen - een privaatrechtelijke overeenkomst - geen aanleiding kan vormen tot publiekrechtelijke onthouding van goedkeuring. Als die overeenkomst al in aanmerking mocht worden genomen, dan heeft het college ten onrechte het standpunt ingenomen dat de wijzigingsbevoegdheid in strijd is met deze bestuursovereenkomst. Bovendien is het college er ten onrechte vanuit gegaan dat de wijzigingsbevoegdheid in strijd is met het regionale en provinciale planologische beleid.

2.7. De stichting keert zich eveneens tegen het onthouden van goedkeuring aan artikel 30, lid 7, met als kopje RGL, van de planvoorschriften. Ter zitting heeft de stichting toegelicht dat zij pleit voor een handhaving van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 30, lid 7.

2.8. In het streekplan Zuid-Holland Oost, dat provinciale staten op 12 november 2003 hebben vastgesteld, is de RGL opgenomen als een zogenaamd kernpunt (K27). Volgens het streekplan vormen de kernpunten de schakel tussen de streekplandoelstellingen en de concrete uitvoering van het beleid. De provincie gebruikt de kernpunten om de doorwerking van het streekplan in bestemmingsplannen te waarborgen. Ook in het verkeer- en vervoerplan van de provincie Zuid-Holland voor de periode 2002-2020 komt de RGL voor.

2.9. Ingevolge artikel 11 van de WRO kan bij het bestemmingsplan worden bepaald dat, tenzij de gemeenteraad zich daarbij één van deze bevoegdheden zelf heeft voorbehouden, burgemeester en wethouders volgens bij het plan te geven regelen het plan moeten uitwerken of binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen. In dit geval heeft de raad de bevoegdheid tot wijziging aan zichzelf voorbehouden.

2.10. Blijkens het bestreden besluit heeft het college wegens het reeds bestaan van een lid 7 goedkeuring onthouden aan het tweede in artikel 30 opgenomen lid 7, met als kopje procedure wijziging, zodat dit artikellid dient te worden hernummerd. De Afdeling is echter van oordeel dat het tweemaal opnemen van een zevende lid in artikel 30 op zichzelf niet voldoende reden geeft om daarom goedkeuring aan beide leden 7 van artikel 30 te

onthouden. Daarbij overweegt zij dat in dit geval mede als gevolg van verschillende opschriften geen gevaar voor verwarring kan bestaan.

2.11. Anders dan van de zijde van het college ter zitting is gesteld acht de Afdeling de in artikel 30, lid 7, van de planvoorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheid niet onverenigbaar met artikel 11 van de WRO. De wijzigingen van de plankaart en voorschriften die ingevolge artikel 30, lid 7, mogelijk worden gemaakt betreffen naar het oordeel van de Afdeling niet zodanige wijzigingen dat deze de grenzen van artikel 11 van de WRO te buiten gaan. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de mogelijke wijzigingen nauwkeurig zijn omschreven en voldoende is bepaald in welke gevallen tot de wijzigingen mag worden overgegaan.

2.12. Daargelaten of de bestuursovereenkomst waar het college op heeft gewezen aanleiding kan vormen tot onthouding van goedkeuring aan het plan, is de Afdeling van oordeel dat de wijzigingsbevoegdheid niet in strijd is met de door het college bedoelde bestuursovereenkomst noch met het provinciaal planologisch beleid. Met de in artikel 30, lid 7, van de planvoorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheid is beoogd flexibiliteit mogelijk te maken, zodat het plan niet in zijn geheel dient te worden herzien indien de RGL niet door zou gaan op de in het plan voorziene wijze. Anders dan het college heeft overwogen is de wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen om de komst van de RGL-Oost te frustreren, maar zal daarvan blijkens de bewoordingen van het voorschrift alleen gebruik kunnen worden gemaakt indien vaststaat dat de uitvoering van het lightrailproject (RGL) conform het bestemmingsplan geen doorgang zal vinden. De bestuursovereenkomst laat de mogelijkheid open dat in een aantal in de overeenkomst genoemde situaties een of meer partijen bij de overeenkomst de overeenkomst kunnen ontbinden.

2.13. De conclusie is dat hetgeen de raad e.a. en de stichting hebben aangevoerd aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft gesteld dat aan artikel 30, lid 7, van de planvoorschriften, met als kopje RGL, goedkeuring dient te worden onthouden. Door niettemin goedkeuring aan artikel 30, lid 7, van de planvoorschriften te onthouden heeft het college gehandeld in strijd met artikel 28 van de WRO. De beroepen van de raad e.a. en van de stichting zijn in zoverre gegrond, zodat het bestreden besluit voor zover daarbij goedkeuring is onthouden aan artikel 30, lid 7, met als kopje RGL, van de planvoorschriften dient te worden vernietigd.

2.14. Nu niet is gebleken dat artikel 30, lid 7, van de planvoorschriften, met als kopje RGL, zich niet verdraagt met het recht of met een goede ruimtelijke ordening en uit het vorenstaande volgt dat rechtens maar één te nemen besluit mogelijk is, ziet de Afdeling aanleiding om alsnog goedkeuring te verlenen aan dit plandeel.

Goothoogte

2.15. De stichting stelt dat het college ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan artikel 2 van de planvoorschriften voor zover dat betrekking

heeft op de wijze van meten van de goothoogte, aangezien de gevelwand daardoor veel hoger kan worden dan de goothoogte. Zij verwijst hierbij naar het deskundigenbericht dat is opgesteld ten behoeve van de zaak 200405083/1 (stadsvernieuwingsplan "Aalmarkt e.o." van de gemeente Leiden.

2.16. In artikel 2 (bepaling over het meten), lid 1 (wijze van meten), sub d, van de planvoorschriften is bepaald wat onder goothoogte van een gebouw wordt verstaan:

1. indien een gebouw wordt afgedekt met een kap: vanaf het peil tot de hoogst gelegen horizontale snijlijn van het gevelvlak en het hellende dakvlak;
2. indien een gebouw plat wordt afgedekt: vanaf het peil tot de bovenkant van het boeibord van het platte dak.

In artikel 2, lid 1, sub a, van de voorschriften wordt "peil" gedefinieerd als:

1. voor gebouwen waarvan de hoofdingang aan de weg grenst: de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hoofdingang; de hoogte is 20 mm boven de aan de hoofdtoegang aansluitende definitieve verharding;
2. voor de overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

2.17. Door de goothoogte te meten vanaf het peil tot de hoogst gelegen horizontale snijlijn van het gevelvlak en het hellend dakvlak bestaat weliswaar de mogelijkheid – zoals de stichting heeft aangevoerd - van een gevelwand die hoger is dan de goothoogte, maar de vrees van de stichting dat gevels zullen worden gebouwd die veel hoger zijn dan de goothoogte, acht de Afdeling niet reëel. Hierbij acht de Afdeling van belang dat het uiterlijk van een bouwwerk ingevolge artikel 44, eerste lid, onder d, van de Woningwet niet in strijd mag zijn met de redelijke eisen van welstand.

2.18. Gelet hierop ziet de Afdeling in hetgeen de stichting aanvoert omtrent de goothoogte geen aanleiding voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat goedkeuring dient te worden verleend aan de besproken onderdelen van artikel 2 van de planvoorschriften.

Zichtlijnen

2.19. Het beroep van de stichting en Kloeg richt zich verder tegen het plandeel met de bestemming "Gemengde doeleinden 5" ter plaatse van de percelen aan de Dolhuissteeg en het Vrouwenkerkhof met betrekking tot de goot- en bouwhoogte aldaar. Zij voeren aan dat het college ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan dit plandeel omdat de zichtlijnen vanuit de Haarlemmerstraat naar de Marekerk ten gevolge van de goot- en bouwhoogte verloren gaan.

2.20. Het college heeft de ingebrachte bedenkingen ten aanzien van de zichtlijnen ongegrond verklaard. Het college heeft zich daarbij op het standpunt gesteld dat het zicht op de Marekerk vanaf de Haarlemmerstraat door de Vrouwenkerksteeg gelet op de onderlinge afstands- en hoogteverhoudingen ten gevolge van het plan circa 9 centimeter minder zal

zijn. Blijkens de stukken en het verhandelde ter zitting is het college er daarbij vanuit gegaan dat als gevolg van de toegestane hoogte van de bebouwing aan het Vrouwenkerkhof ingevolge het voor het plan geldende bestemmingsplan "de Camp" – waarbij is uitgegaan van de maximale bouwhoogte van 11,5 meter – het zicht op de Marekerk vanaf de Haarlemmerstraat over de Vrouwenkerksteeg zal worden beperkt tot een hoogte van 24 meter. Als gevolg van de ingevolge het plan toegestane hoogte van bebouwing aan de Dolhuissteeg – waarbij is uitgegaan van de maximale bouwhoogte van 12,5 meter – zal het zicht op de Marekerk vanaf de Haarlemmerstraat over de Vrouwenkerksteeg, aldus het college, worden beperkt tot een hoogte van 24,09 meter.

2.21. Volgens het deskundigenbericht zal het zicht op de Marekerk vanaf de Haarlemmerstraat over de Vrouwenkerksteeg gelet op de onderlinge afstands- en hoogteverhoudingen ten gevolge van het plan met 11 meter worden gereduceerd. Daarbij is in aanmerking genomen dat de zichtlijn door de Vrouwenkerksteeg op de Marekerk vooral mogelijk is, omdat de bebouwing op de Vrouwenkerkhof 2 tamelijk laag is en het perceel erachter onbebouwd. Het plan maakt ter plaatse van Vrouwenkerkhof 2 11,5 meter hoge bebouwing mogelijk, terwijl de bouwhoogte van het bestaande pand ongeveer 8,5 meter is. Op het onbebouwde perceel wordt 12,5 meter hoge bebouwing mogelijk gemaakt. In de huidige situatie kan, aldus het deskundigenrapport, de voetganger in de Haarlemmerstraat de bovenste 23 meter van de 43 meter hoge Marekerk zien. Bij gebruikmaking van de maximale bouwhoogten zoals die in het plan worden mogelijk gemaakt zijn alleen de bovenste 12 meter van de Marekerk te zien, een reductie van de zichtlijn met 11 meter. De 1 meter hogere goothoogte voor Dolhuissteeg 16 ten opzichte van die voor Vrouwenkerkhof 2 heeft, aldus het deskundigenrapport, een vermindering van enkele decimeters van het zicht op de Marekerk tot gevolg.

2.22. Bij de vergelijking van de zichtlijnen is het college uitgegaan van de ingevolge het bestemmingsplan "de Camp" toegestane bouwhoogte. In het deskundigenbericht is voor het bepalen of de zichtlijnen ten gevolge van het plan verloren gaan, uitgegaan van de bestaande bouwhoogte aan de Vrouwenkerkhof en die zijn vergeleken met de zichtlijnen zoals die ontstaan na de ingevolge het plan toegestane bouwhoogten. Ter zitting is van de zijde van het college aangegeven dat dit verschil in uitgangspunten een verklaring vormt voor de uiteenlopende uitkomsten in het bestreden besluit en het deskundigenbericht van meer dan 10 meter. Naar het oordeel van de Afdeling is in het deskundigenrapport van een juist uitgangspunt uitgegaan door uit te gaan van de bestaande bouw- en goothoogte. De maximaal toegestane bouwhoogten van het bestemmingsplan "de Camp" zijn immers niet gerealiseerd. Niet valt in te zien dat bij de beoordeling van de vraag of de door het plan toegestane bouwhoogten die de zichtlijnen op de Marekerk zullen aantasten, aanvaardbaar zijn, uitsluitend in aanmerking hoeft te worden genomen in hoeverre de toegestane bouwhoogten afwijken van de volgens het vorige plan maximaal toelaatbare bouwhoogten, ofschoon die maximale hoogten niet gerealiseerd zijn. Hieruit volgt dat het college bij de beantwoording van de vraag of aan de in geding zijnde bouw- en goothoogte

goedkeuring kan worden verleend, is uitgegaan van een onjuiste opvatting omtrent de gevolgen daarvan voor het zicht op de Marekerk en is aldus uitgegaan van een aanmerkelijk geringere vermindering van dat zicht dan waarvan in werkelijkheid sprake is.

2.23. De conclusie is dat hetgeen de stichting en Kloeg hebben aangevoerd aanleiding geeft voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat betrekking heeft op de gevolgen van het plan voor de zichtlijnen vanuit de Haarlemmerstraat naar de Marekerk, niet berust op een deugdelijke motivering. De beroepen die betrekking hebben op het plandeel met de bestemming "Gemengde doeleinden 5" ter plaatse van de percelen aan de Dolhuissteeg en het Vrouwenkerkhof met betrekking tot de goothoogte en bouwhoogte aldaar zijn gegrond. Het bestreden besluit dient voor zover dat betrekking heeft op de goedkeuring van het plandeel met de bestemming "Gemengde doeleinden 5" ter plaatse van de percelen aan de Dolhuissteeg 16 en het Vrouwenkerkhof 2 wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb te worden vernietigd.

Het beschermd stadsgezicht

2.24. De stichting betoogt dat het plan onvoldoende bescherming biedt aan het beschermd stadsgezicht.

2.25. Het plangebied maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht van Leiden binnen de singels. Ingevolge artikel 36, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 stelt de gemeenteraad ter bescherming van een beschermd stadsgezicht een plan vast.

2.26. In het plan worden binnen het beschermd stadsgezicht drie zones onderscheiden. Deze zones komen in alle delen van het plangebied voor. Uit kaartblad 5 volgt dat alle gronden van het plangebied de medebestemming "Beschermd stadsgezicht" hebben. In artikel 21, lid 1, van de planvoorschriften is bepaald dat de op de kaart voor beschermd stadsgezicht aangewezen gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden. In het tweede lid van dit artikel is bepaald dat bij de beoordeling van aanvragen voor aanlegvergunningen, het verlenen van vrijstellingen, het toepassen van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, en wijzigingsbevoegdheden en de verplichting tot uitwerking geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

Op kaartblad 5 staan de rijksmonumenten, de gemeentelijke monumenten en de beeldbepalende panden aangegeven. Voor de beeldbepalende panden zijn bepalingen opgenomen in artikel 4 van de planvoorschriften. De bescherming die op grond van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht dient te worden geboden, komt verder voor in artikel 3 (kappen), de artikelen 3, 4, 5 en 6 (beeldkwaliteit), artikel 6 (aanlegvergunningstelsel dat toeziet op de bescherming van waardevolle bomen), artikel 7 (algemene bevoegdheid om mede in het belang van het beschermd stadsgezicht, nadere eisen te stellen ten aanzien van tal van zaken).

2.27. Voor zover de stichting aanvoert dat geen recht wordt gedaan aan het beschermd stadsgezicht, omdat bepalingen in het plan ten aanzien van wegprofielen, zichtassen, kappen en op de vlucht bouwen ontbreken, overweegt de Afdeling dat de raad beleidsvrijheid toekomt bij de mate van gedetailleerdheid van het plan. Het plan bevat tal van bepalingen die in het licht van het beschermd stadsgezicht van belang zijn.

2.28. De stichting wijst in verband met het beschermde stadsgezicht ook nog op volgens haar onwenselijke zaken als terrasboten, het behoud van een (voormalig) universiteitsgebouw aan de Kaiserstraat en het wegbestemmen van een universiteitsgebouw aan de Kaiserstraat/Sterrewachtlaan.

2.29. Alleen een terrasboot die in het water langs de Prinsekade (tussen de Haarlemmerstraat en Stille Rijn) ligt heeft een horecabestemming met categorie aanduiding III gekregen. Uit de stukken is gebleken dat deze boot er reeds lang ligt en ten behoeve van horeca wordt gebruikt. Nieuwe boten met een horecabestemming zijn niet toegestaan.

2.30. Uit de toelichting op het plan blijkt dat de universiteitsgebouwen waar de stichting op doelt binnenkort hun functie zullen verliezen. Dit betreft onder meer het gebouw dat langs het water van de singel ligt en het 30 m hoge torengedouw. In het plan is de herontwikkeling planologisch geregeld in de ontwikkelingslocatie Kaiserstraat/Sterrewachtlaan. De gronden waarop het torengedouw staat, hebben de bestemming "Woondoeleinden" gekregen. Niet valt in te zien dat het college niet in redelijkheid met de ontwikkelingslocatie heeft kunnen instemmen, nu de universiteitsgebouwen hun functie verliezen.

2.31. De conclusie is dat niet staande kan worden gehouden dat het college gelet op hetgeen de stichting heeft aangevoerd omtrent het beschermd stadsgezicht zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan voldoende bescherming biedt aan het beschermde stadsgezicht.

Horeca

2.32. Het beroep van Kloeg en de stichting richt zich verder tegen de goedkeuring door het college aan het plandeel met de bestemming "Gemengde doeleinden 5" dat betrekking heeft op de gronden binnen het bouwblok dat is ingeklemd tussen Vrouwenkerkhof, Vrouwenkerkkoorstraat, Lange Mare, Dolhuissteeg en Vrouwenkerksteeg (hierna: het bouwblok).

2.33. De stichting en Kloeg maken in dit verband bezwaar tegen het ontbreken in de legenda van kaartblad 2 van een verklaring van de onderbroken lijnen zoals die ingevolge kaartblad 2 voorkomen in het bouwblok. Zij voeren aan dat dit tot onduidelijkheid en rechtsonzekerheid leidt en tot gevolg heeft dat er op meer locaties binnen het bouwblok horeca en bedrijven mogelijk worden gemaakt dan is beoogd met het plan.

2.34. Kloeg voert verder aan dat het college heeft miskend dat er sprake is van een tegenstrijdigheid tussen de planvoorschriften en de plankaart voor

wat betreft de horeca-aanduiding op de gronden van Vrouwenkerkhof 2 tot en met 14 en Dolhuissteeg 10 tot en met 18. Ook maakt Kloeg bezwaar tegen het toestaan van horeca op het perceel Vrouwenkerkkoorstraat/Lange Mare 71. Kloeg maakt voorts bezwaar tegen de bestemming die rust op perceel Vrouwenkerkhof 2 omdat dat geen woonbestemming is. Ten slotte wenst Kloeg dat de mogelijkheid van uitbreiding van het aantal terrassen in het plan wordt uitgesloten.

2.35. Het college stelt zich op het standpunt dat het plan met betrekking tot horeca op het perceel achter Lange Mare 71/Vrouwenkerkkoorstraat 2 consoliderend van aard is. Geen zicht bestaat op beëindiging van de bestaande horecafunctie. Dat perceel heeft daarom, aldus het college, terecht een horecabestemming gekregen.

Het college overweegt verder dat het plan daarnaast de vestiging toelaat van één nieuwe horecazaak uit maximaal horecacategorie III (restaurants, eetcafé, café-restaurant, grand-cafes) met een brutovloeroppervlakte van maximaal 200 m². De gemeente beoogt op deze wijze onder meer het her in te richten Vrouwenkerkhof te verlevendigen. Het college kan zich vinden in de motivering van de raad. Daarnaast merkt het college op dat eventuele overlast tegengegaan kan worden door handhaving van het plan, de Wet milieubeheer en de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente.

Verder merkt het college nog op dat op kaartblad 2 onderbroken lijnen zijn aangegeven. De betekenis van deze lijnen is noch in de legenda van kaartblad 2 noch in de planvoorschriften aangegeven. Aan de onderbroken lijnen kan dan ook geen betekenis worden toegekend. De begrenzing van het plandeel wordt daarom, aldus het college, bepaald door de ononderbroken lijn.

2.36. De gronden in het bouwblok aan het Vrouwenkerkhof hebben ingevolge het plan de bestemming "Gemengde doeleinden 5" de aanduiding "hIII" ("tevens horeca III") gekregen.

De gronden die zijn gelegen in het bouwblok aan de Dolhuissteeg (4 t/m 16) hebben ingevolge het plan alleen de bestemming "Gemengde doeleinden 5" gekregen.

De gronden die zijn gelegen in het bouwblok aan de Lange Mare (67 t/m 71a) en de Vrouwenkerkkoorstraat (2), hebben ingevolge het plan eveneens de bestemming "Gemengde doeleinden 5" met daarnaast de aanduidingen "hIII" de "b" ("tevens bedrijven").

Op kaartblad 2 zijn binnen het bouwblok ononderbroken en onderbroken lijnen ingetekend. Blijkens de legenda bij kaartblad 2 betreffen de ononderbroken lijnen de aanduiding "grensaanduiding functies".

In het bouwblok zijn op basis van de bestemming "Gemengde doeleinden 5" de functies wonen, detailhandel, ateliers, publieksgerichte dienstverlening en maatschappelijke doeleinden toegestaan.

Ingevolge artikel 9, lid 1, sub b, onder 1, van de planvoorschriften zijn de gronden – uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven – mede bestemd voor de voorziening bedrijven (aanduiding b).

Ingevolge artikel 9, lid 1, sub b, onder 3, zijn de gronden – uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven – mede bestemd voor de

voorziening horeca (aanduiding h).

Ingevolge artikel 9, lid 2, sub c, van de planvoorschriften geldt voor niet-woonfuncties (anders dan horeca) dat uitsluitend activiteiten uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

Ingevolge artikel 9, lid 2, sub d, van de planvoorschriften geldt voor de mede voor horeca bestemde gronden dat uitsluitend horeca-activiteiten zijn toegestaan binnen de categorie zoals op de kaart is aangegeven en als bedoeld in artikel 1 lid 36.

In artikel 9, lid 2, sub e, van de planvoorschriften is ten aanzien van horeca op Vrouwenkerkhof 2 tot en met 14/Dolhuissteeg 10 tot en met 18 (kaartblad 2) bepaald dat ten hoogste 1 horecavestiging is toegestaan, met een brutovloeroppervlak van niet meer dan 200 m².

Ingevolge artikel 19, lid 1, sub c, aanhef en onder 1, van de planvoorschriften zijn de gronden met de bestemming "Verblijfsgebied Vb" - uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven – mede bestemd voor een evenementenplein, alsmede terrassen ten behoeve van de aangrenzende horecabedrijven (aanduiding e).

2.37. Voor zover Kloeg betoogt dat de mogelijkheid van de uitbreiding van het aantal terrassen planologisch dient te worden uitgesloten, merkt de Afdeling op dat de aanduiding e, zoals vermeld in artikel 19, lid 1, van de planvoorschriften nergens is opgenomen op kaartblad 2, zodat terrassen in het bouwblok op grond van het plan – behoudens overgangsrecht – niet mogelijk zijn. Dit betoog faalt dan ook.

2.38. Het betoog van Kloeg dat het college heeft miskend dat er sprake is van een tegenstrijdigheid tussen de planvoorschriften en de plankaart voor wat betreft de horeca-aanduiding op de gronden van Vrouwenkerkhof 2 tot en met 14 en Dolhuissteeg 10 tot en met 18, treft doel. Op grond van artikel 9, lid 1, sub b, onder 3, juncto artikel 9, lid 2, sub d, juncto artikel 9, lid 2, sub e, van de voorschriften is op de percelen Vrouwenkerkhof 2 t/m 14 één horecavestiging in categorie I, II of III toegestaan met een maximaal brutovloeroppervlak van 200 m². Horeca I, II en III betreffen de lichtere vormen van horeca, zoals omschreven in artikel 1, lid 36, van de voorschriften. In artikel 9, lid 2, sub e, van de voorschriften staat vermeld dat die ene horecagelegenheid ook aan "de Dolhuissteeg" kan komen. Blijkens kaartblad 2 heeft de aanduiding "hIII" gezien de "grensaanduiding functies" (de ononderbroken lijn) alleen betrekking op Vrouwenkerkhof 2 tot en met 14. De planvoorschriften maken derhalve ook horeca aan de Dolhuissteeg mogelijk, maar kaartblad 2 niet. Plankaart en planvoorschriften zijn dan ook niet met elkaar in overeenstemming.

2.39. Ten aanzien van het betoog van de stichting en Kloeg dat ten onrechte in de legenda van kaartblad 2 een verklaring van de onderbroken lijnen zoals die op kaartblad 2 in het bouwblok voorkomen, ontbreekt, overweegt de Afdeling het volgende.

De onderbroken lijnen in het bouwblok aangegeven op kaartblad 2 komen niet voor op de legenda bij kaartblad 2 noch in de planvoorschriften. Gelijk het college heeft overwogen betekent dit dat aan deze lijnen daarom geen betekenis toekomt.

Naar het oordeel van de Afdeling strookt dit echter niet met de bedoeling van de planwetgever.

Het college stelt zich immers in navolging van de raad op het standpunt dat het plan horeca mogelijk maakt op het perceel achter Lange Mare 71/Vrouwenkerkkoorstraat 2 en dat het plan daarnaast de vestiging toelaat van één nieuwe horecazaak uit maximaal horecacategorie III. Uit de stukken kan voorts worden afgeleid dat bedrijven alleen op het perceel Lange Mare 69 toegelaten dienen te worden.

Nu geen betekenis toekomt aan de onderbroken lijnen zijn (op grond van artikel 9, lid 1, sub b, onder 3, juncto artikel 9, lid 2, sub d, juncto artikel 9, lid 2, sub e, van de voorschriften en artikel 9, lid 1, sub b, onder 1, juncto artikel 9, lid 2, sub c, van de voorschriften op grond van de planvoorschriften op de percelen Vrouwenkerkkoorstraat 2, Lange Mare 67 t/m 71a horecavestigingen in categorie I, II en III toegestaan en zijn op de percelen Lange Mare 67 t/m 71a bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan.

Door het betekenisloos worden van de onderbroken lijnen, omdat deze niet voorkomen in de legenda noch in de planvoorschriften, zijn derhalve ruimere mogelijkheden geschapen voor horeca en bedrijven dan de planwetgever voor ogen heeft gehad.

2.40. Gelet op hetgeen in overweging 2.37 en 2.38 is overwogen komt de Afdeling tot de conclusie dat hetgeen de stichting en Kloeg hebben aangevoerd aanleiding geeft voor het oordeel dat het plandeel met de bestemming "Gemengde doeleinden 5" dat betrekking heeft op de gronden binnen het bouwblok die zijn ingeklemd tussen Vrouwenkerkhof, Vrouwenkerkkoorstraat, Lange Mare, Dolhuissteeg en Vrouwenkerksteeg is vastgesteld in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Door het plan in zoverre niettemin goed te keuren, heeft het college gehandeld in strijd met artikel 3:2 van de Awb, in samenhang met artikel 10:27 van de Awb. Het beroep van de stichting en Kloeg is in zoverre gegrond, zodat het bestreden besluit voor zover dat ziet op de goedkeuring door het college van het plandeel met de bestemming "Gemengde doeleinden 5" dat betrekking heeft op de gronden binnen het bouwblok die zijn ingeklemd tussen Vrouwenkerkhof, Vrouwenkerkkoorstraat, Lange Mare, Dolhuissteeg en Vrouwenkerksteeg, dient te worden vernietigd.

2.41. Uit het vorenstaande volgt dat er rechtens maar één te nemen besluit mogelijk is, zodat de Afdeling aanleiding ziet om goedkeuring te onthouden aan het plandeel met de bestemming "Gemengde doeleinden 5" dat betrekking heeft op de gronden binnen het bouwblok die zijn ingeklemd tussen Vrouwenkerkhof, Vrouwenkerkkoorstraat, Lange Mare, Dolhuissteeg en Vrouwenkerksteeg.

Platanen

2.42. Ten slotte richt het beroep van Kloeg zich tegen kaartblad 5 omdat de platanen op het Vrouwenkerkhof daarop ten onrechte niet de aanduiding

"waardevolle boom" hebben gekregen. Dit betoog faalt op grond van de navolgende overwegingen.

2.43. Op het Vrouwenkerkhof staan zes platanen. Op kaartblad 5 hebben de gronden van het Vrouwenkerkhof met de bestemming "verblijfsgebied" de medebestemming "terrein van archeologische waarde" gekregen. Op deze kaart hebben de platanen niet de aanduiding "waardevolle boom" gekregen.

2.44. Naar het oordeel van de Afdeling heeft het college zich in navolging van de raad in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat gelet op de leeftijd van de bomen, het gaat om betrekkelijke jonge platanen, deze niet de aanduiding "waardevolle bomen" dienen te krijgen. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat op kaartblad 2 is te zien dat de zes platanen op het Vrouwenkerkhof de aanduiding "cwr" hebben. In artikel 19, lid 1, sub c, onder 3, van de planvoorschriften is bepaald dat de gronden met deze aanduiding op de kaart mede bestemd zijn voor het behoud van de aldaar aanwezige cultuurhistorische waardevolle restanten. Bestemming, medebestemming en aanduiding sluiten de handhaving van de platanen ter plaatse niet uit.

2.45. Het college dient op na te melden wijze in de proceskosten van de raad e.a. te worden veroordeeld. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen van de stichting en Kloeg, is niet gebleken.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart de beroepen van de raad van de gemeente Leiden e.a. en de stichting "Stichting Arent van 's-Gravensande" voor zover gericht tegen artikel 30, lid 7, met als kopje RijnGouweLijn, van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Binnenstad II" gegrond;
- II. verklaart de beroepen van de stichting "Stichting Arent van 's-Gravensande " en J. Kloeg voor zover die betrekking hebben op het plandeel met de bestemming "Gemengde doeleinden 5" ter plaatse van de percelen aan de Dolhuissteeg 16 en het Vrouwenkerkhof 2 met betrekking tot de goothoogte en bouwhoogte aldaar gegrond;
- III. verklaart de beroepen van de stichting "Stichting Arent van 's-Gravensande " en J. Kloeg voor zover die betrekking hebben op het plandeel met de bestemming "Gemengde doeleinden 5" dat betrekking heeft op de gronden binnen het bouwblok die zijn ingeklemd tussen Vrouwenkerkhof, Vrouwenkerkkoorstraat, Lange Mare, Dolhuissteeg en Vrouwenkerksteeg gegrond;
- IV. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 17 juli 2007, kenmerk PZH-2007-247126, voor zover daarbij:
 - a. goedkeuring is onthouden aan artikel 30, lid 7, met als kopje RijnGouweLijn, van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Binnenstad II";
 - b. goedkeuring is verleend aan het plandeel met de bestemming "Gemengde doeleinden 5" ter plaatse van de percelen aan de Dolhuissteeg en het Vrouwenkerkhof;
 - c. goedkeuring is verleend aan het plandeel met de bestemming "Gemengde doeleinden 5" dat betrekking heeft op de gronden binnen het bouwblok die zijn ingeklemd tussen Vrouwenkerkhof, Vrouwenkerkkoorstraat, Lange Mare, Dolhuissteeg en Vrouwenkerksteeg;
- V. verleent goedkeuring aan artikel 30, lid 7, met als kopje RijnGouweLijn, van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Binnenstad II";
- VI. onthoudt goedkeuring aan het plandeel met de bestemming "Gemengde doeleinden 5" dat betrekking heeft op de gronden binnen het bouwblok die zijn ingeklemd tussen Vrouwenkerkhof, Vrouwenkerkkoorstraat, Lange Mare, Dolhuissteeg en Vrouwenkerksteeg;
- VII. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt, voor zover het betreft de onder V. en VI. genoemde planonderdelen;
- VIII. verklaart de beroepen van de stichting "Stichting Arent van 's-Gravensande " en J. Kloeg voor het overige ongegrond;

- IX. veroordeelt het college van Zuid-Holland tot vergoeding van de bij de raad van de gemeente Leiden e.a. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 644,00, welk bedrag geheel is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleend rechtsbijstand; het dient door de provincie Zuid-Holland aan de raad e.a. onder vermelding van het zaaknummer te worden betaald;
- X. gelast dat de provincie Zuid-Holland aan de stichting "Stichting Arent van 's-Gravensande ", J. Kloeg en de raad van de gemeente Leiden e.a. het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht van respectievelijk € 285,00, € 143,00 en € 285,00 vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. W. van den Brink en mr. M.A.A. Mondt-Schouten, leden, in tegenwoordigheid van mr. R. Kegge, ambtenaar van Staat.

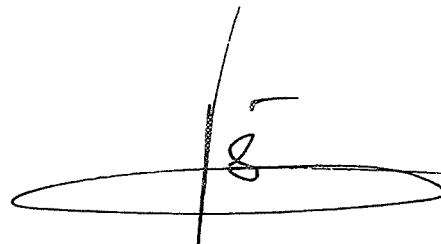
w.g. Van Buuren
Voorzitter

w.g. Kegge
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 13 augustus 2008

224.
Verzonden: 13 augustus 2008

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,
voor deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line crossing through them.

mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak