



**Leiden**

Bestemmingsplan	<b>Binnenstad I</b>
Onderdeel	<b>Toelichting</b>

Gemeenteraad	<b>30 juni 2005</b>
Gedeputeerde Staten	<b>14 februari 2006</b>
Raad van State	<b>10 oktober 2007</b>

## **Disclaimer**

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

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

# Leiden

## Binnenstad I

bestemmingsplan

### procedure

Plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
	Juli 2005	30 juni 2005		

# Inhoud van de toelichting

blz. 1

<b>1. Inleiding</b>	6
1.1. Aanleiding	6
1.2. Begrenzing van het plangebied	8
1.3. Gebiedsvisie	10
1.4. Vigerende bestemmingsplannen	10
1.5. Planproces en procedure	11
1.6. Leeswijzer	11
<b>2. Geschiedenis</b>	13
2.1. Ontstaansgeschiedenis	13
2.2. Beschermd stadsgezicht	15
<b>3. Bevolkingsopbouw en demografische gegevens</b>	19
3.1. Bevolking	19
3.2. Verloop van de bevolking	20
<b>4. Ruimtelijke karakteristiek en structuur</b>	21
4.1. Ruimtelijke structuur	21
4.1.1. De binnenstad	21
4.1.2. De gebiedsdelen	22
4.2. Cultuurhistorie	23
4.2.1. Monumenten en beeldbepalende panden	23
4.2.2. Archeologie	24
<b>5. Functionele karakteristiek en structuur</b>	28
5.1. Wonen	28
5.2. Werken/bedrijven	28
5.3. Detailhandel en horeca	28
5.4. Groen	29
5.5. Sport, recreatie en toerisme	30
5.6. Maatschappelijke voorzieningen	31
5.7. Verkeer	33
<b>6. Water en ecologie</b>	37
6.1. Waterhuishouding	37
6.2. Ecologie	40
<b>7. Milieu</b>	40
7.1. Energie en duurzaam bouwen	40
7.2. Bedrijvigheid	41
7.3. Horeca	43
7.4. Externe veiligheid	43
7.5. Integrale veiligheid	45
7.6. Geluid	45
7.7. Luchtkwaliteit	47
7.8. Bodemkwaliteit	51
7.9. Planologisch relevante leidingen en straalpadverbindingen	52
<b>8. Ontwikkelingslocaties</b>	54
8.1. Juridische regeling van ontwikkelingslocaties	54
8.2. Beschrijving en wijze van bestemmen ontwikkelingslocaties	56

<b>9. Beleid</b>	64
9.1. Rijksbeleid	64
9.2. Provinciaal beleid	65
9.3. Regionaal beleid	66
9.4. Gemeentelijk beleid	69
<b>10. Het plan</b>	75
10.1. Toelichting van de juridische betekenis van het plan	75
10.2. Beschermd stadsgezicht	75
10.3. Beeldkwaliteit	75
10.4. Archeologie	76
10.5. Slopen binnen het beschermd stadsgezicht	77
10.6. Parkeren	78
10.7. Vrijstellingen en nadere eisen	79
10.8. Verklaring van de bouwregelgeving	79
10.8.1. Regeling van de bouwhoogten	79
10.8.2. Hoofdgebouwen en bijgebouwen	80
10.8.3. Parcellering	81
10.8.4. Bouwmogelijkheden op de binnenterreinen	81
10.8.5. Ondergronds bouwen	82
10.8.6. Dakterrassen	83
10.8.7. Daken	83
10.8.8. Privé-stoepen	83
10.9. Verklaring van de functionele regelgeving	84
10.9.1. Algemeen	84
10.9.2. Regeling openbaar gebied, groen en water	85
10.9.2.1. Woonboten	86
10.9.2.2. Terrasboten	86
10.9.2.3. Bomen	87
10.9.3. Winkelgebieden	87
10.9.4. Gemengde bestemmingen	88
10.9.5. Horeca	90
10.9.6. Maatschappelijke functies	90
10.9.7. Wonen	91
10.9.8. Bedrijven	92
10.10. Toelichting op enkele bepalingen uit de voorschriften	92
10.10.1. Procedure uitwerking en wijziging	92
10.10.2. Overgangsbepalingen	92
10.10.3. Gebruiksbepalingen	93
<b>11. Handhaving</b>	94
11.1. Versterking van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit	94
11.2. Versterking van de kwaliteit van de leefruimte	94
11.3. Wijze van handhaving	
<b>12. Uitvoerbaarheid</b>	96
12.1. Inspraakprocedure	96
12.2. Overlegprocedure	96
12.3. Economische uitvoerbaarheid	104
<b>Bijlagen:</b>	
1. Inspraakrapport.	
2. Besluit GS hogere grenswaarden d.d. 22 november 2004.	
3. Ecologie.	
4. Overzicht bodemonderzoek.	

## 1.1. Aanleiding

Op 1 februari 1982 is de binnenstad van Leiden ingeschreven als beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet. In de Monumentenwet van 1988 is bepaald dat een bestemmingsplan moet worden vastgesteld ter bescherming van het beschermd stadsgezicht. Op grond van een paar rechterlijke uitspraken moest worden vastgesteld dat de bestemmingplannen die voor grote delen van de binnenstad van kracht waren niet in voldoende mate voorzagen in de noodzakelijke bescherming van de cultuurhistorische waarden. Als gevolg daarvan is besloten deze bestemmingsplannen op zo kort mogelijk termijn te herzien. Nadat Gedeputeerde Staten bij brief d.d. 4 december 2004 verklaard hadden geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van vrijstelling van de van kracht zijnde plannen voor ontwikkelingen mits die pasten in het nieuwe onderhavige bestemmingsplan kon de verlening van bouwvergunningen weer op de normale wijze plaats vinden. Daarvoor was aanleiding omdat de Provinciale planologische Commissie een gunstig advies over het voorontwerp bestemmingsplan had gegeven en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg eveneens kon instemmen met het voorontwerp plan.

Er zijn in de binnenstad drie gebieden te onderscheiden (zie figuur 1). De gele gebieden voldoen aan de eisen ten aanzien van de minimale bescherming van de cultuurhistorische waarden. Hierin konden bouwvergunningen op de gebruikelijke wijze worden afgehandeld. Dit zijn de gebieden van het stadsvernieuwingsplan Aalmarkt en de meer recent herziene bestemmingsplangebieden Hogewoerd herziening 1991, Oude Morsch, Pottenbakkersgang en de tweede gedeeltelijke herziening Noordvest.

De rode en blauwe gebieden voldoen niet aan de eisen, waarbij geldt dat de blauwe gebieden eenvoudiger zijn te "repareren" dan de rode. Voor de blauwe gebieden (Academiewijk, Levendaal West, De Camp, Maredorp en Pancras-oost) kan worden volstaan met een "paraplubestemmingsplan", waarin aanvullende bepalingen worden opgenomen ter bescherming van het stadsgezicht.

Voor de rode gebieden dient een herziening van het bestemmingsplan opgesteld te worden. Deze herziening is vervat in het nu voorliggende bestemmingsplan.

## 1.2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan omvat ongeveer 40% van de binnenstad en bestaat uit de deelgebieden Noordvest, Verversbuurt, Herengracht-Zijlsingel, Haver- en Gortbuurt, Pancras-west en Pieterswijk.

### **Noordvest/Verversbuurt**

Noordvest/Verversbuurt omvat het noordelijke deel van de binnenstad. Dit deelgebied is gelegen tussen de Nieuwe Beestenmarkt aan de westkant, de Oude Singel en de Haven aan de zuidkant en respectievelijk de Maresingel en de Herensingel aan de noord- en oostkant.

### **Herengracht-Zijlsingel**

Het deelgebied Herengracht-Zijlsingel is gelegen tussen de Herengracht en de Zijlsingel. In het noorden wordt het gebied begrensd door de Haven en in het zuiden door de Nieuwe Rijn.

### **Haver- en Gortbuurt**

Haver- en Gortbuurt ligt in het zuidoosten van de binnenstad en omvat de bebouwing rondom de Haverstraat en de Gortestraat. Aan de noordzijde wordt het deelgebied begrensd door de Geregracht en de Levendaal. De zuidgrens wordt gevormd door de Zoeterwoudsesingel.

Figuur 1 Aanpak beschermd stadsgezicht

Het gebiedje rond de Plantage, dat wordt begrensd door de 4<sup>e</sup> Binnenvestgracht en Veerstraat aan de westzijde, het Utrechtse Veer aan de noordzijde, de Zijlsingel aan de oostzijde en de Plantagelaan aan de zuidzijde, behoort tevens tot dit deel van het plangebied.

#### **Pancras-west/Pieterswijk**

Het oudste deel van de Leidse binnenstad is gelegen op de splitsing van de Oude en de Nieuwe Rijn. Het deelgebied is gelegen tussen het Rapenburg in het westen en zuiden, de Nieuwe en Oude Rijn in het noorden en de Hooigracht in het oosten. Het gebied rond de Aalmarkt is buiten het plangebied gelaten.

### **1.3. Gebiedsvisie**

Het plangebied beslaat een deel van de historische binnenstad van Leiden. Het beleid is hier gericht op het behouden en versterken van het historische karakter. De aanwijzing van de binnenstad tot beschermd stadsgezicht ondersteunt dit beleid.

Onder andere door de centrumfunctie die de binnenstad vervult voor de Leidse regio, is het echter ook een zeer divers en dynamisch gebied. De binnenstad wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan functies: detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke en culturele voorzieningen, onderwijsvoorzieningen (onder andere de universiteit) en bedrijvigheid naast de woonfunctie. Deze dynamiek en diversiteit dienen behouden te blijven. Ontwikkelingen die hiermee samenhangen dienen daarom binnen de kaders van het beschermd stadsgezicht mogelijk gemaakt te worden.

In een dicht bebouwd gebied als de binnenstad is groen een schaars, maar zeer waardevol goed. Het groen in het straatbeeld, maar ook de groene binnenterreinen, dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.

In het bestemmingsplan wordt het bovengenoemde beleid vertaald in een passende juridisch-planologische regeling. Het plan heeft derhalve een voornamelijk consoliderend karakter met de nodige ruimte voor ontwikkelingen die passen binnen het karakter van de binnenstad. De bescherming van de cultuurhistorische waarden in het gebied, zoals vereist is voor een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht, staat hierbij centraal.

#### **Beschermd stadsgezicht**

Op grond van de aanwijzing van Leiden binnen de singels tot beschermd stadsgezicht, is de gemeente verplicht een beschermend bestemmingsplan op te stellen. Met de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht in 1982 is niet alleen de bestaande historische bebouwing gewaardeerd, maar ook de stedenbouwkundige structuur en de minder zichtbare bouwhistorische ontwikkeling van de stad. Dat betekent dat nieuwbouw in de binnenstad en ingrepen in de structuur geen aantasting mogen vormen van de aanwezige historische waarden, maar juist nieuwe waarden dienen toe te voegen. Het beschermd stadsgezicht functioneert als onderdeel van de Monumentenwet, naast het aanwijzen als monument van individuele objecten. Het beschermd stadsgezicht vult de objectgerichte bescherming aan met bescherming van de gebouwde omgeving van het object en de historische structuur waar het object deel van uitmaakt. Daarnaast wordt de effectiviteit van de bescherming van het individuele monument ondersteund door de ligging van het monument binnen het beschermd gezicht.

De bedreigingen voor het beschermd stadsgezicht worden veroorzaakt door twee ontwikkelingen: grootschalige plannen, in het algemeen monofunctioneel (woningen) met een weinig aantrekkelijke architectuur, maar ook kleinschalige wijzigingen die zich voor een deel aan het oog onttrekken en vaak gebeuren in het kader van verbouwing van bestaande bebouwing. Daarnaast vormt ook het al dan niet moedwillig achterwege blijven van afdoende onderhoud aan individuele panden in sommige delen van de binnenstad een bedreiging voor het stadsgezicht. Dit, gecombineerd met slecht bij het gebouw passend gebruik, werkt verloederend in de hand en kan leiden tot relatief grootschalige kaalslag. Dit geldt zowel voor monumenten als niet-monumenten. Overigens heeft de praktijk uitgewezen dat de Leidse binnenstad als geheel gezond is.

Figuur 2 Vigerende bestemmingsplannen



Uit het bovenstaande volgt een aantal concrete aandachtspunten voor het bestemmingsplan.

- Nieuwbouw: nieuwbouw dient de kwaliteit van het beschermd stadsgezicht te ondersteunen en te versterken, en deze niet aan te tasten, maar juist nieuwe kwaliteit toe te voegen. Hierbij spelen maximale bouwhoogtes en volumes een belangrijke rol.
- Parcellering binnenstad: aandacht voor en behoud van de structuur van grachten, straten en stegen, onbebouwde gebieden (binnenplaatsen), bouw- en perceelsgrenzen en erven.
- Bestemmingen: de bestemming van waardevolle panden (veelal woonhuizen) dient zorgvuldig te worden gekozen om aantasting van in- en uitwendige historische kenmerken en kwaliteiten tegen te gaan.

#### 1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad betreft een herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen (zie figuur 2):

naam bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd
Noordvest (geheel)	03-12-1979	03-02-1981
1 <sup>e</sup> gedeeltelijke herziening Noordvest	21-11-1988	21-02-1988
2 <sup>e</sup> gedeeltelijke herziening Noordvest	11-06-1991	29-11-1991
Verversbuurt	07-12-1981	24-05-1983
Herengracht-Zijlsingel	13-05-1974	04-07-1975
Hoge Woerd e.o. herziening 1991	17-12-1991	18-08-1992
Haver en Gortbuurt	22-06-1977	31-01-1978
Pancras-west	30-09-1981	08-03-1983
Pieterswijk	23-02-1981	22-06-1982
Herziening Pottenbakkersgang	01-06-1999	21-12-1999

#### 1.5. Planproces en procedure

Op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Inspraakverordening van de gemeente Leiden heeft met ingang van maandag 17 mei 2004 het voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad I gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Voor € 15,- kon het voorontwerpbestemmingsplan aan de balies van het Stadhuis en het Stadsbouwhuis worden aangeschaft.

Op 16 juni 2004 is een inspraakavond gehouden in het Atrium van het Stadsbouwhuis. Naast de gebruikelijke en voorgeschreven publicaties van de tervisielegging van het voorontwerp bestemmingsplan is op 16 juni 2004 d.m.v. een advertentie in het Leidsch Dagblad extra aandacht gegeven aan de inspraakbijeenkomst. Het verslag van de inspraakbijeenkomst is aan alle personen, die de presentielijst hebben getekend, toegezonden. Op het verslag zijn geen reacties ontvangen. Tijdens de inspraakbijeenkomst zijn er geen nieuwe onderwerpen aan de orde gekomen.

In de daarop volgende periode zijn de wijzigingen verwerkt die daarvoor in aanmerking kwamen op grond van het inspraakresultaat. Tevens is het plan ambtshalve aangepast en zijn de voortschrijdende inzichten met name bij de ontwikkelingslocaties in het plan verwerkt. Deze wijzigingen waren op een afzonderlijke lijst aangegeven die tot doel heeft zoekwerk te voorkomen.

Met ingang van 10 januari 2005 is het plan vervolgens in ontwerp ter inzage gelegd. Daarvan is op de gebruikelijke wijze tevoren mededeling gedaan met vermelding van de bevoegdheid zienswijzen bij de raad in te dienen. Een aantal personen en instanties heeft van die mogelijkheid gebruik gemaakt. Daarnaast zijn ruim 1.000 ingevulde zienswijzenformulieren ontvangen die betrekking hadden op de aanvankelijk voorgenomen spoedige herontwikkeling van de Koppenhinksteeg.

Op 2 juni 2005 zijn de indieners van zienswijzen in de gelegenheid gesteld hun brieven toe te lichten voor de commissie Ruimte en Grond. Van die mogelijkheid hebben 12 reclamanten gebruik gemaakt. Op 9 juni heeft de commissie beraadslaagd oever de vraag welke zienswijzen in het plan overgenomen moesten worden en welke niet. Tevens is gepraat over een serie

ambtshalve voorstellen tot aanpassing van het plan. Vervolgens is het plan op 30 juni 2005 door de raad gewijzigd vastgesteld. Deze vaststelling vond nog plaats vóór de inwerkingtreding van de wijziging in de Algemene wet bestuursrecht op grond waarvan onder meer termijnen voor terinzageleggingen veranderd zijn. Het oude recht is nog van toepassing op het onderhavige plan.

## 1.6. Leeswijzer

Het bestemmingsplan Binnenstad I bestaat uit voorschriften en een plankaart bestaande uit 5 kaartbladen met een weergave van de ligging van de onderscheiden bestemmingen, vergezeld van een toelichting. De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 1 bevat een aantal inleidende onderdelen, zoals de aanleiding voor het bestemmingsplan en de gebiedsvisie. In hoofdstuk 2 wordt de ontstaansgeschiedenis van het gebied en het beschermde stadsgezicht beschreven. In hoofdstuk 3 worden de demografische gegevens weergegeven. Hoofdstuk 4 en 5 bevatten respectievelijk de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied. Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de ecologische- en wateraspecten. Hoofdstuk 7 beschrijft de milieuaspecten. In hoofdstuk 8 worden de ontwikkelingen in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 9 wordt het beleidskader weergegeven. Hoofdstuk 10 bevat de uitgangspunten van het plan en de juridische planbeschrijving. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 11 aan de orde. In hoofdstuk 12 wordt ingegaan op de handhaving van het plan. En ten slotte worden in hoofdstuk 13 de resultaten van de inspraak en het overleg ingevolge artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de orde gesteld.

blanco pagina

## 2.1. Ontstaansgeschiedenis

Leiden bezit de op één na grootste historische binnenstad van Nederland met daarin circa 2.500 geregistreerde monumenten. Voor de ontstaansgeschiedenis van deze stad zijn drie periodes van bijzonder belang: de Middeleeuwen, de 17<sup>e</sup> eeuw en de 19<sup>e</sup> eeuw.

De stedenbouwkundige structuur van het middeleeuwse deel van Leiden<sup>1)</sup> wordt bepaald door een, voor Hollandse steden, normale "organische" ontwikkeling. Dat betekent dat de stad op basis van de bestaande geografische situatie naar behoefte werd uitgebreid en ingevuld. Daarbij speelden de natuurlijke waterwegen als de Rijnarmen, de Mare en de Vliet een belangrijke rol. Minder opvallend, maar eveneens belangrijk zijn de waterwegen en straten/stegen die zijn gebaseerd op de vroegmiddeleeuwse ontginningsstructuur<sup>2)</sup>. De meeste straten en grachten werden aangelegd op basis van deze bestaande structuur. Het Rapenburg is de eerste grote infrastructuur ingreep die planmatig, met het oog op de beoogde uitbreiding van de stad, werd gedaan. De belangrijkste landwegen waren gerelateerd aan de waterwegen. De oost-westverbinding liep over de zuidelijke Rijndijk over de Breestraat en de Hogewoerd. De noord-zuidroute kwam vanuit het noorden langs de oostelijke Mareoever Leiden binnen en ging langs de burcht over de Hoogstraat en de Visbrug door de Maarsmansteeg naar het zuiden.

De vroegste bebouwing lag aan weerszijden van de twee Rijndijken: de Breestraat-Hogewoerd en de Haarlemmerstraat, rond de grafelijke hof bij de Pieterskerk en uiteraard bij de burcht. De belangrijkste koopmanshuizen en het stadhuis stonden aan de Breestraat. Achter de dijken lagen de drie grote parochiekerken. In de latere uitbreidingen in Maredorp, de Camp en Academiewijk stonden de meeste kloostercomplexen en daar was zelfs lange tijd nog ruimte voor kleine agrarische bedrijven. Over de vroegste stenen woonhuizen in Leiden is nog weinig bekend. In ieder geval in de 14<sup>e</sup> eeuw kregen de belangrijke huizen van de stad steeds meer stenen gevels.

Tegen het eind van de 16<sup>e</sup> en in de eerste helft van de 17<sup>e</sup> eeuw werd de bebouwing in het middeleeuwse stadsdeel sterk verdicht. Door overbevolking, verschuivingen in de sociale samenstelling van de bevolking en functieverandering van huizen en grachten, werden erven en binnenplaatsen volgebouwd met achtersteegjes; de zogenaamde poorten. De daaraan gelegen arbeiderswoningen waren zeer klein en vaak van slechte kwaliteit. Om te kunnen voorzien in het steeds nijpender gebrek aan ruimte, werd de stad in de eerste helft van de 17<sup>e</sup> eeuw in een aantal uitleggen fors uitgebreid. Deze uitleggen zijn niet volgens één alomvattend concept uitgevoerd zoals in Amsterdam. Voor een deel zijn het voor de hand liggende opvullingen van relatief kleine percelen tegen de oude stadsgrens aan. Van een helder en stedenbouwkundig consequent plan volgens Renaissanceprincipes is alleen sprake bij de bouw van Noordrijnevest (de huidige Havenwijk).

Bij al deze uitbreidingen heeft het stadsbestuur met wisselend succes geprobeerd de inrichting van de kavels en de bebouwing aan regels te onderwerpen. De uitgangspunten daarbij waren een mengsel van stedenbouwkundige, sociale, milieutechnische en welstandsargumenten. Door de grote aantallen arbeiders en kleine ambachtsslui, werd er in de nieuwe wijken vooral voor hen gebouwd. Deze bouw was voornamelijk in handen van een aantal speculanten en investeerders. Doordat zij niet in opdracht bouwden, maar in voorraad en door de homogene samenstelling van de doelgroep, is de woonhuisarchitectuur uit deze periode opvallend eenvormig. De stad probeerde door de aanleg van brede, voorname grachten als de Oude Vest ook voornamere bebouwing te stimuleren, maar de eenvoudige en eenvormige kleine en middelgrote huizen beheersten het straatbeeld.

In de loop van de 18<sup>e</sup> eeuw liep het inwoneraantal van Leiden flink terug zodat de bevolkingdichtheid afnam. Daardoor kon een deel van de zogenaamde poorten worden afgebroken en kwam er weer ruimte voor tuinen en binnenplaatsen. De afbraak betrof vaak de slechtste behuizingen, maar ook in de betere buurten vielen grote gaten doordat leegstaande huizen werden gesloopt. In het middeleeuwse stadsdeel bleef het straatbeeld grotendeels intact en werden de

1) Academiewijk, Pieterswijk, De Camp, Maredorp, Pancras en delen van Levendaal.

2) Onder andere: Doelengracht, Groenhazengracht, Kaizerstraat, Langebrug, Hooigracht, Middelstegracht.

opengevallen ruimten vaak benut voor het aanleggen van tuinen en binnenplaatsen. In de 17<sup>e</sup>-eeuwse wijken werd echter vaak ook de bebouwing aan de straat doorbroken en kwamen aaneengesloten percelen braak te liggen.

Door deze leegstand was er in de 19<sup>e</sup> eeuw in eerste instantie genoeg ruimte in de stad om relatief kleinschalige industrie te vestigen. Al snel ging de groei van deze industrie met de nodige ruimtelijke problemen gepaard. Door de grote economische noodzaak en de verpaupering van de omringende buurten lukte het veel bedrijven echter toch om forse complexen te bouwen binnen de 17<sup>e</sup>-eeuwse stadsgrenzen. Daardoor ontstond in delen van de 17<sup>e</sup>-eeuwse uitbreidingen<sup>1)</sup> een gemengde bebouwing van relatief grootschalige fabrieksgebouwen en kleinschalige 17<sup>e</sup>-eeuwse woningbouw. Voor een deel werden ook de oude bolwerken gebruikt voor het vestigen van deze industrie<sup>2)</sup>. De omtovering van de stadswallen van nutteloze ouderwetse verdedigingswerken tot romantische parken, kwam in Leiden alleen tot stand aan de zuidzijde van de stad, waarmee een relatief groot deel voor industrieel gebruik bleef gereserveerd.

In de loop van de 20<sup>e</sup> eeuw raakten grote delen van de binnenstad ernstig verpauperd. De inmiddels verouderde industrie vertrok uit de binnenstad of ging failliet. Om deze situatie te veranderen werden er diverse plannen gemaakt om Leiden grondig te moderniseren. Dit gebeurde op relatief kleine schaal in de jaren '20 en '30<sup>3)</sup>. Daarbij was de doorbraak van de Breestraat via de Korevaarstraat naar het Levendaal en de Jan van Houtbrug nog de meest ingrijpende wijziging van het middeleeuwse stratenplan. Daarbij werden regelmatig grachten gedempt als rigoureuze oplossing voor de problemen van de slechte waterkwaliteit. Samen met eerdere dempingen in de 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuw, heeft dit ervoor gezorgd dat het oorspronkelijke waterrijker karakter van Leiden sterk is verarmd.

In 1962 werd het Basis-Wegenplan vastgesteld dat voorzag in vergaande stedenbouwkundige ingrepen ten behoeve van het opkomende verkeer. Dit plan is maar gedeeltelijk uitgevoerd, maar het resultaat is toch een aantal grote doorbraken, waarbij het historische weefsel ernstig werd vernield<sup>4)</sup> en honderden gebouwen werden gesloopt die naar huidige maatstaven zeker monumentwaardig zouden zijn geweest. Na gewijzigde inzichten kwam er in het laatste kwart van de 20<sup>e</sup> eeuw een restauratiegolf op gang waarbij grote delen van de binnenstad zijn geresatureerd en aangevuld met nieuwbouw. Voor het gebied rond de Oranjestraat en de Waardgracht kwam deze verandering te laat: na grootschalige sloop is deze wijk bijna volledig herbouwd. De aanwijzing van de binnenstad tot beschermd stadsgezicht in 1982 tenslotte, heeft als doel te waarborgen dat er in de toekomst zo zorgvuldig mogelijk wordt omgegaan met de Leidse binnenstad zoals die door de eeuwen heen tot stand is gekomen.

Ondanks en dankzij haar roerige geschiedenis heeft de Leidse binnenstad in grote lijnen relatief gaaf de opeenvolgende historische structuren bewaard. Daarbij heeft weliswaar vooral de waterstructuur geleden onder diverse ingrepen, maar de hoofdstructuur is, op de dempingen in de Mare na, nog volledig intact. De overige structuren zijn grotendeels gaaf bewaard. Latere ingrepen hebben wel de herkenbaarheid soms aangetast, maar in wezen is het historisch element nog wel aanwezig<sup>5)</sup>. Typisch is dat Leiden geen pleinen heeft, maar is opgebouwd langs het water. Daarbij is traditioneel juist de bedrijvigheid naar dit water gericht. Handel aan en op het water is een kenmerkend Leids gebeuren. De representatie van de stad was in eerste instantie gericht op de landwegen. De oude Rijndijken waren van oudsher belangrijke handelsroutes. De kostbare voorgevel van het stadhuis staat aan de, zeker voor middeleeuwse begrippen, opvallend brede Breestraat en de grootse kerkgebouwen zijn geen van alle gericht op een gracht. Daarin kwam pas verandering toen in de 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuw de burgerij de bekende pronkgevels aan de belangrijkste grachten liet bouwen. Maar toch was de Breestraat tot in de 20<sup>e</sup> eeuw één van de voornaamste woonomgevingen van Leiden.

Samen met die gedeeltelijke heroriëntering van de burgerlijke pronkzin, bouwde ook de stad pas in de 17<sup>e</sup> eeuw de Lakenhal en de Marekerk met het "gezicht" naar de gracht.

---

1) Voorbeelden zijn de Langegracht en de Middelstegracht.

2) Bijvoorbeeld de Meelfabriek, de voormalige Grofsmederij en de Gasfabriek.

3) Bijvoorbeeld: doorbraak Korevaarstraat, demping Levendaal, afbraak bebouwing Garenmarkt, nieuwbouw Druckerstraat/Grevenstraat.

4) Bijvoorbeeld: inrichting en bebouwing Langegracht en Lammermarkt, doorbraak Pelikaanstraat/Klokpoort, doorbraak St.Jorissteeg.

5) Hierbij is te denken aan de Haarlemmerstraat en Breestraat als oude Rijndijken.

De bebouwing in de Leidse binnenstad is in een grote gevarieerdheid relatief gaaf bewaard gebleven. Kenmerkend is de afwisseling, waarbij grote delen historische bebouwing zijn gecombineerd met relatief grote stukken nieuwbouw, vaak een gevolg van de geschetste 19<sup>e</sup>-eeuwse ontwikkelingen. Daarbij kan echter, zoals in veel oude steden, de schijn bedriegen. Veel gebouwen lijken vanaf de straat volkomen verbouwd en zonder historische waarde, maar in de interieurs, kappen en constructie is vaak verrassend veel bewaard gebleven. De historische bebouwing van Leiden is rijker, kostbaarder en kwetsbaarder dan het straatbeeld doet vermoeden.

Typend voor Leiden is de duidelijke differentiatie tussen de diverse wijken met ieder hun specifieke bebouwingsgeschiedenis. Het middeleeuwse stadsdeel heeft, door de grote druk die het intensieve gebruik al eeuwen uitoefent, een zeer gecompliceerde bouwhistorie. Hierbij is het absoluut niet uitzonderlijk dat in één gebouw waardevolle bouwresten te vinden zijn van de 14<sup>e</sup> tot en met de 20<sup>e</sup> eeuw. De kennis over vooral de vroegste periodes is echter nog beperkt. Wel is bekend dat zowel boven de grond als in de grond bijzonder veel informatie over middeleeuws Leiden bewaard is gebleven.

De architectuur in de 17<sup>e</sup>-eeuwse uitbreidingen wordt weer grotendeels gekenmerkt door eenvoud en eenvormigheid waarbij tijdens de 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> eeuw een grotere verscheidenheid is ingebracht, maar soberheid overheerst. Juist de exterieurs en interieurs van relatief eenvoudige huizen verdienen aandacht, omdat de historische waarde niet zo evident is als bij de "paleisjes" aan het Rapenburg. Voor Leiden zijn juist ook de vroege arbeiderswoningen van groot sociaal-historisch belang. Daarnaast zijn de 17<sup>e</sup>-eeuwse wijken deels vanuit een duidelijk concept aangelegd, hetgeen een extra kwaliteit vormt die het waard is beschermd te worden.

## 2.2. Beschermd stadsgezicht

De aanwijzing van de binnenstad tot beschermd stadsgezicht in 1982 heeft als doel te waarborgen dat er in de toekomst zo zorgvuldig mogelijk wordt omgegaan met de Leidse binnenstad zoals die door de eeuwen heen tot stand is gekomen. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de beschrijving van het beschermd stadsgezicht die de basis heeft gevormd voor de aanwijzing, voorzover van toepassing op het plangebied. De volledige tekst is opgenomen in bijlage 1.

### Algemeen

In de beschrijving is de historische ontwikkeling van de stad weergegeven. Deze komt in grote lijnen overeen met de voorgaande paragraaf, zodat daar op deze plek niet op wordt ingegaan.

Als kenmerken van de Leidse binnenstad worden genoemd:

- de zeer dichte verkaveling;
- de aaneengesloten bebouwing van smalle panden met dwarskappen;
- de weinige tuinen;
- de ruimte op de stadswallen is op verschillende wijzen ingevuld;
- het veelvuldig voorkomen van hofjes;
- de beperkte ruimtelijke structurele relatie van de stad binnen de singels met de ontwikkeling erbuiten;
- de open ruimte in de stad wordt voornamelijk gevormd door het water in de vorm van grachten en singels; ook rond de kerken is open ruimte.

### Kenmerkende elementen

De sterke binding van structuur en ruimtelijk beeld van de stad met haar historie, de bijzondere waarde ervan als voorbeeld van typisch Hollandse stedelijke ontwikkeling en de daarmee samenhangende grote huidige belevingswaarde, vormen de aanleiding voor de aanwijzing van de oude binnenstad van Leiden als beschermd stadsgezicht. Het beschermd stadsgezicht omvat de gehele stad binnen de singels.

De bescherming richt zich op bepaalde kenmerkende elementen van de binnenstad die in de verschillende gebiedsdelen in meerdere of mindere mate aanwezig zijn en van belang zijn voor de historische- en belevingswaarde van de historische stad. Het betreft hier met name het patroon van straten en waterlopen, de profilering en inrichting van de openbare ruimte, de schaal van de bebouwing (hoogte, breedte, parcellering), de detaillering van de gevels, het kappenlandschap en het samenspel van deze factoren.

### **Karakter van de deelgebieden**

Hieronder wordt in het kort de karakteristiek van de verschillende deelgebieden weergegeven zoals die in de beschrijving van het Beschermd Stadsgezicht is opgenomen.

#### *Karakter Pieterswijk*

Voor Leidse begrippen is de verkaveling in de Pieterswijk vrij ruim. Dominante gebouwen zijn de Pieterskerk en het Gravensteen, beide gelegen aan kleine, besloten pleinruimten. De Breestraat vormt het oudste deel van de burgernederzetting en heeft door de eeuwen heen een centrumfunctie gehad. Aan deze straat zijn het stadhuis en het Gemeenlandshuis van Rijnland gelegen. De ruimtelijke kwaliteit van de straat wordt met name bepaald door het gebogen tracé en de grote breedte in het middengedeelte. De Langebrug is als achterstraat van de Breestraat nog herkenbaar door de aanwezigheid van koetshuizen en pakhuizen. Het bebouwingsbeeld langs de straten en stegen wordt met name bepaald door smalle 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup>-eeuwse woonhuisgevels, langs de voormalige grachten in de wijken langs de Breestraat en het Rapenburg afgewisseld door brede panden. De afzonderlijke bouwmassa's liggen aaneengesloten langs de straat, zijn grotendeels opgebouwd uit 2 á 3 lagen met kap en worden gekenmerkt door kleine hoogteverschillen. Er bestaat een zekere eenheid in gevelopbouw en materiaaltoepassing. In grote delen van de wijk is de indeling van de dwarsprofielen zeer waardevol. Op vrij grote schaal komen nog hardstenen stoepen en bijbehorende overgangselementen tussen gebouw en openbare ruimte voor. De wijk heeft een hoge concentratie van beschermde monumenten.

#### *Karakter Pancras*

Op het punt van samenkomst van de Oude- en de Nieuwe Rijn is de Burcht gelegen, een versterking uit de 12<sup>e</sup> eeuw. De aan de voet van de Burchtheuvel ontwikkelde Hoogstraat maakt deel uit van de belangrijkste verbinding tussen de Rijndijken. De onderkeldering van de Hoogstraat is van monumentaal belang. Het gezicht vanaf de Rijn op de Hoogstraat, als afsluiting van het naar het westen toe sterk verbredende grote wateroppervlak, is van zeer grote historische en ruimtelijke waarde. De boombeplanting op de Burchtheuvel en Hooglandse Kerk spelen daarin mee. Het bebouwingsbeeld en de ruimtelijke inrichting in de directe omgeving van deze kerk, langs de Oude Rijn en – in mindere mate – de Nieuwe Rijn is van gelijke waarde als in de Pieterswijk.

Het karakter van de Oude en de Nieuwe Rijn verschilt zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht. Langs de Nieuwe Rijn domineert nog steeds de marktfunctie en is de maat van water en kaden veel ruimer dan langs de Oude Rijn. Langs de Oude Rijn overheerst een besloten, vrij rustig karakter en komen veelvuldig privé-stoepen voor.

De Hooigracht is al voor het midden van de 18<sup>e</sup>-eeuw gedempt. Het nieuwe profiel met dubbele bomerijen is aan de uiteinden aangetast door de kaalslag in verband met de aanleg van de cityring. Het bebouwingsbeeld is nog steeds van hoge waarde en zowel in bouwhoogte als perceelsbreedte vrij uniform.

#### *Karakter 17<sup>e</sup>-eeuwse stadsuitbreiding*

In de gehele 17<sup>e</sup>-eeuwse uitbreiding domineert de aan de prestedelijke verkaveling aansluitende structuur.

Molen De Valk vormt een belangrijk accent in het westelijk deel. Rond de Langegracht wordt het ruimtelijk karakter bepaald door demping en herprofilering, kaalslag en vestiging van (veelal grootschalige) industriële activiteiten aan de noordzijde en op een enkele plek ook aan de zuidzijde van de Langegracht. De oorspronkelijke, zeer kleinschalige bebouwing wordt hierdoor vrijwel weggedrukt. Ook langs het oostelijk deel van de stadswal wordt het ruimtelijk beeld bepaald door zeer grootschalige industriebebouwing. De fraai ingeplante begraafplaatsen aan deze zijde vormen aanleiding tot ontwikkeling in de richting van versterking van het groene karakter. Met name in de omgeving van de Zijlpoort, een dominerend ruimtelijk element in het ruimtelijk beeld van de stadsentree vanaf de noordelijke Rijndijk, is dit van groot belang. In grote delen van de 17<sup>e</sup>-eeuwse uitbreiding is de gracht het dominerende, of door kaalslag zelfs enige resterende structurelement. De aanleg van de cityring en de doorbraak van het Levendaal naar de Breestraat en de in deze omgeving gepleegde kaalslag, heeft de ruimtelijke en historische structuur ernstig aangetast. In recenter perioden zijn echter ook nieuwe kwaliteiten toegevoegd, zoals de bomerij aan de Langegracht.

De woonbebouwing langs de Vierde Binnenvestgracht is karakterbepalend voor het historisch karakter van Leiden als typische industriestad. De bebouwing is zeer homogeen en bestaat uit smalle panden van grotendeels één bouwlaag met kapverdieping, waarvan de nok loodrecht op

de straat staat. De wallen ten zuiden en oosten van deze gracht zijn in de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw ingericht als plantsoen. De in diverse neostijlen verrezen bebouwing vormt met haar tuinaanleg een eenheid met de tot plantsoen getransformeerde omwalling en is een karakteristiek voorbeeld van 19<sup>e</sup>-eeuwse stedelijke ontwikkeling.

Een aantal hofjes vormt binnen de 17<sup>e</sup>-eeuwse, vrij sobere stadsuitbreidingen een bijzonder, vaak opvallend element. Zeer uniek is de Tevelshof aan de Vierde Binnenvestgracht, waar de ruitvorm van het bouwterrein in het architectonisch concept tot het uiterste is doorgevoerd.

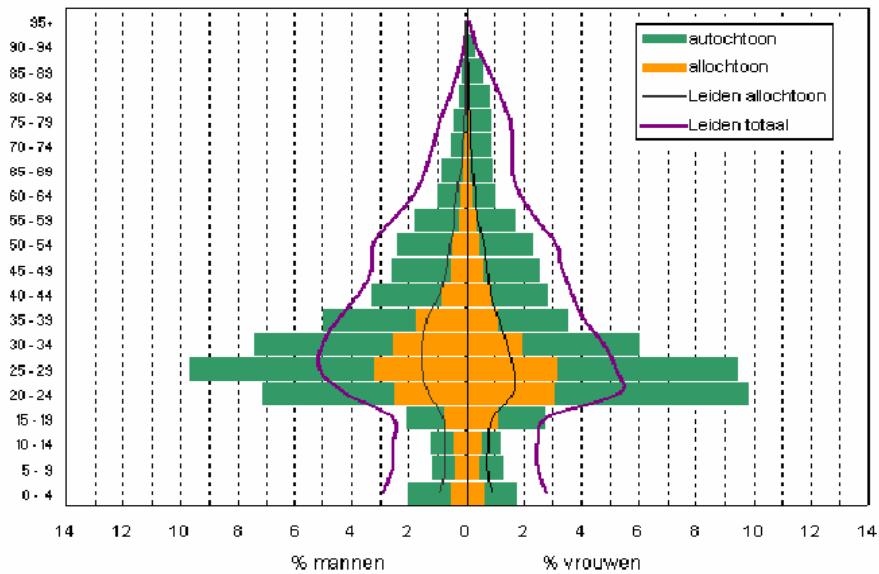


blanco pagina

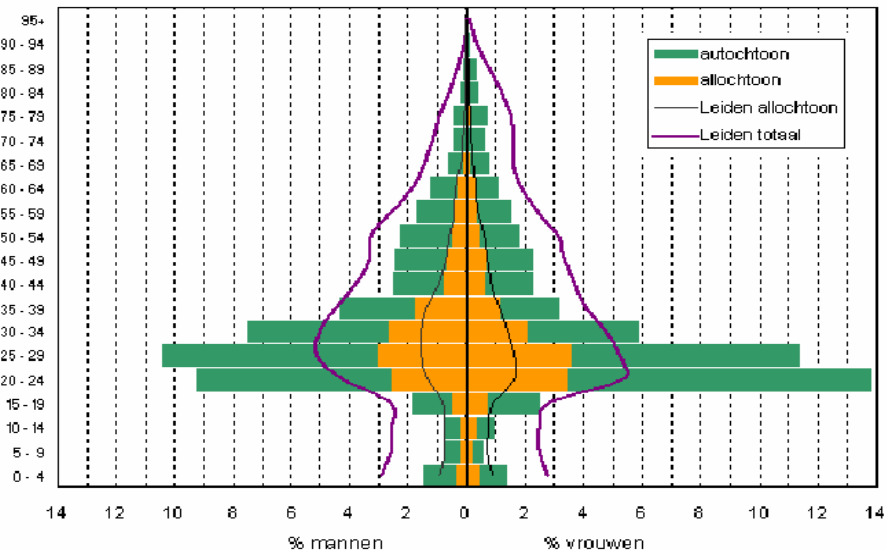
### 3.1. Bevolking

In het algemeen geldt voor de binnenstad van Leiden dat deze zeer dicht bevolkt is. Als gevolg van onder andere het grote aantal studenten dat in de binnenstad woont, is het aandeel inwoners van 20-34 jaar sterk oververtegenwoordigd. Een ander gevolg van het grote aandeel dat de studentenpopulatie in de binnenstad inneemt, is het grote aantal éénpersoonshuishoudens en het aantal adressen waar meerdere huishoudens zijn geregistreerd (studentenhuizen). Voor de statistiek valt de binnenstad van Leiden uiteen in de binnenstad Noord en de binnenstad Zuid. In het zuidelijk deel van de binnenstad (met name Pieterswijk) is de dominantie van studenten het grootst. De verschillen tussen de wijken zijn verder niet significant. Hieronder zijn de bevolkingspiramides van beide delen van de binnenstad (respectievelijk Noord en Zuid) weergegeven (Bron GBA, 01-01-2002 en 01-01-2004).

Binnenstad Noord



Binnenstad Zuid



In bovenstaande piramiden is eveneens terug te vinden dat het aandeel allochtonen groter is dan gemiddeld in Leiden. Een relatief groot deel van deze allochtonen is van westerse afkomst, wat erop wijst dat ook hier de aanwezigheid van de universiteit van invloed is.

### **3.2. Verloop van de bevolking**

Ook in het verloop van de bevolking in de binnenstad is het aandeel van de studentenpopulatie duidelijk terug te vinden. Veel mensen die in de binnenstad komen wonen, komen van buiten Leiden: studenten die in Leiden op kamers gaan. Van het aantal mensen dat de binnenstad weer verlaat, vertrekt een groot deel weer naar buiten Leiden. Dit zijn voor het overgrote deel afgestudeerden die elders een baan hebben gevonden en daarom Leiden weer verlaten. Studenten wisselen gedurende hun studententijd relatief vaak van woonadres. De verhuisbewegingen binnen de binnenstad zijn dan ook relatief hoog.

De jonge bevolking vertaalt zich ook in lage geboorte- en sterftcijfers, ook hier het meest duidelijk in de zuidelijke binnenstad.

## 4.1. Ruimtelijke structuur

In deze paragraaf wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven. Hierbij wordt eerst ingegaan op de binnenstad als geheel, waarbij apart aandacht wordt besteed aan de water- en groenstructuur. Vervolgens worden de specifieke kenmerken van de verschillende gebiedsdelen toegelicht.

### 4.1.1. De binnenstad Ruimtelijke structuur

De organisch gegroeide middeleeuwse stad en de planmatige uitbreidingen uit de 17<sup>e</sup> eeuw zijn nog steeds herkenbaar en geven de binnenstad een unieke ruimtelijke structuur. Dit wordt nog eens versterkt door de markante groene omranding met singels. De binnenstad vormt een sterke stedenbouwkundige eenheid met een eenduidige karakteristiek, omdat de latere planmatige uitbreidingen zorgvuldig zijn afgestemd op de structuren van de oude stad. Kenmerkend voor de binnenstad is de grote variatie op perceelsniveau. De aaneengesloten straatwanden bestaan veelal uit afzonderlijke panden op een perceel met een eigen kap en een eigen architectuur, die refereert aan de verschillende bouwperiodes en bouwstijlen.

De stedenbouwkundige structuur van de middeleeuwse stad wordt bepaald door de natuurlijke lopen van de Rijn, de Mare en de Leidse Vliet. De samenkomende rivierarmen vormen een vorm met twee radialen waartussen een concentrisch patroon is ontstaan. De belangrijkste ontsluitingswegen liggen evenwijdig aan de waterlopen. De overige straten staan hier loodrecht op of volgen de meanderende vorm van de rivierarmen. Het stratenpatroon is fijnmazig en bevat weinig open ruimten. De fijnkorrelige bebouwingsstructuur sluit aan op het stratenpatroon en vormt aaneengesloten straatwanden. De verkavelingstructuur wordt gekenmerkt door een gesloten hofverkaveling met een gemiddelde bebouwingshoogte van drie lagen met kap. De binnenterreinen zijn vaak dichtbebouwd en op vele plekken zijn kleinschalige hofjes aanwezig. Kenmerkend is een sterke scheiding tussen openbare ruimte (voorzijde) en privé-ruimte (binnenterreinen). Uitzonderingen op dit gesloten kavelpatroon vormen de belangrijke historische gebouwen, zoals de Burcht en de Pieterskerk en Hooglandse Kerk. De beide kerken staan in verharde, pleinachtige ruimten en de Burcht ligt in het groen.

De structuur van de 17<sup>e</sup>-eeuwse stadsuitbreiding wordt bepaald door verschillende planmatige uitbreidingen en de aanleg en latere transformatie van de vestinggordel. De regelmatig verkavelde gebieden liggen als grotere ontworpen eenheden om de middeleeuwse stad. Ook hier volgt de bebouwingsstructuur het stratenpatroon. Dit stratenpatroon sluit nauwkeurig aan op de structuur van de oude stad. De singelzone heeft een afwijkende structuur met monumentale groenelementen. De verkaveling bestaat hier uit vrijstaande bouwvolumes en enkelvoudige bebouwingsstroken die zijn georiënteerd op de parken en singels. Belangrijke gebouwen, zoals de oude stadspoorten, molen De Valk en de meelfabriek, staan als losse elementen in deze groene singelzone.

Een aantal ingrepen in de 20<sup>e</sup> eeuw hebben hun sporen nagelaten in de stad. De verkeersdoorbraken uit de jaren '60 en de nieuwbouw rond de Oranjegracht en Waardgracht zijn hier voorbeelden van.

#### Water- en groenstructuur

De binnenstad van Leiden ligt op klei. Klei bepaalt dan ook in hoge mate de natuurlijke onderstructuur van het oude centrum. Het centrum wordt voorts gekenmerkt door een grote hoeveelheid water in de vorm van singels en grachten. De singels kennen bijna overal aflopende oeverwal met gras en bomen. De grachten die de binnenstad van oudsher doorsnijden worden gekenmerkt door harde walkanten.

Langs de singelrand, op de plaats van de oude stadswallen, zijn in de loop der tijd parken en begraafplaatsen aangelegd. Het stedelijke beleid is gericht op het langzamerhand "vergroenen" van de singelrand. Belangrijke elementen in de groene singelrand zijn de Hortus Botanicus en de Sterrenwacht, het Plantsoen, begraafplaats Groenesteeg, het Ankerpark, de R.K. begraaf-

plaats bij de Zijlpoort en het Huigpark. Kleinere parkjes langs de singels zijn het Bleekerspark, het Katoenpark en park De Put.

Naast de parken langs de singels zijn twee historische parken in het centrum: het Van der Werfpark en de Burchtheuvel. Beide zijn monumentale parken met overwegend oude monumentale bomen. De Burchtheuvel is opgeknapt in de jaren '90, het Van der Werfpark in 2002.

Langs de singelrand (meestal trouwens aan de buitenkant, dus buiten het plangebied) wordt consequent gekozen voor beplanting van paardekastanje en linde. Verder worden sommige straten en grachten gekarakteriseerd door (monumentale) bomenrijen. Voorbeelden zijn de Oude en Nieuwe Rijn, het Rapenburg, de Oude Vest en Oude Singel (in verband met de hoge waterstand is hier gekozen voor linden) en de Langegracht (plataan). Tot slot staan er verspreid in de binnenstad monumentale bomen.

#### 4.1.2. De gebiedsdelen

##### 17<sup>e</sup>-eeuwse stadsuitbreiding

###### 1. Noordvest

Beeldbepalend in Noordvest is molen De Valk. Deze is door groen omgeven en hoog gelegen in de as van de Nieuwe Beestenmarkt, waardoor hij tot het Rapenburg het ruimtelijk beeld mede bepaalt. Verder is de verkeersfunctie in dit gebied dominant aanwezig omdat de noordelijke auto-ontsluiting van de binnenstad, de Langegracht, hier aansluit op de belangrijkste route richting Oegstgeest en een groot deel van de ruimte wordt benut voor parkeren. De bebouwing is zeer divers. Aan de zuidzijde van de Langegracht bepaalt oude, perceelsgewijze bebouwing het beeld. Deze wordt in oostelijke richting afgewisseld met meer grootschalige nieuwbouw van bijvoorbeeld winkelpanden en kantoren. Aan de noordzijde is meer complexgewijs gebouwde nieuwbouw aanwezig waarbij het complex van NUON/E.ON, met de hoge schoorsteen die een oriëntatiepunt vormt in de stad, beeldbepalend is. Het groen van de singels is hier onderbroken.

###### 2. Verversbuurt

Karakteristieke elementen in dit gebiedsdeel zijn de Zijlpoort, Bleekerpark, de begraafplaats en de haven. Het parkachtige karakter van de singels is in dit gebiedsdeel herkenbaar aanwezig. Oude bebouwing en nieuwbouw wisselen elkaar af.

###### 3. Herengracht-Zijlsingel

De groene singel wordt onderbroken door het markante complex van de Meelfabriek met zijn loodsen en silo's. In het gebied is een aantal grachten aanwezig die in belangrijke mate de noord-zuidgerichte structuur bepalen. Een belangrijke dwarsroute is de Groenesteeg, die van de Hooigracht tot aan de monumentale begraafplaats loopt.

Aan de Herengracht en Nieuwe Rijn bevinden zich nog vele statige monumentale herenhuizen, terwijl de historische bebouwing rond de Havenkade voornamelijk uit de kleinschaliger wevershuisjes bestaat. Verder wordt de bebouwing gevormd door complexgewijs gebouwde langgestrekte blokken gestapelde woningen uit de jaren '70. In dit gebied zijn twee pleinen aanwezig.

###### 4. Haver- en Gortbuurt

Beeldbepalend voor dit gebied is de parkachtige zone langs de Zoeterwoudsesingel. Deze zone wordt begrensd door de statige bebouwingwand aan het Plantsoen. De woonbebouwing die achter deze enkelvoudige bebouwingstrook ligt, heeft een kleinschalig karakter en bestaat deels uit rug-aan-rug woningen. Verrassend in de smalle oost-westgeoriënteerde straatjes is het pleintje aan de Gortestraat met de monumentale boom in het midden.

##### Middeleeuwse stad

###### 5. Pancras-west

Dit gebied ligt ingeklemd tussen beide Rijnarmen die net voorbij de Burcht samenkomen. Kenmerkend is de Hooglandse Kerkgracht, waarlangs zich vele statige monumentale woonhuizen bevinden en de bebouwing van het imposante historische weeshuis. Andere bijzondere beeldbepalende elementen in dit gebied zijn de Hooglandse Kerk en de Burcht. Vermeldenswaard is daarnaast het historische Herenlogement aan de Nieuwstraat aan de voet van de Burchtheuvel, waarin nu de openbare bibliotheek is gehuisvest.

De structuur van de middeleeuwse stad is in dit gebied – op de Kaasmarkt na – nog vrijwel intact.

#### 6. Pieterswijk

De Pieterswijk is een van de oudste wijken van de stad. Bijzondere gebouwen zijn de Pieterskerk, het Gravensteen, het Rijnlandhuis en het Museum voor Oudheden aan het statige Rapenburg. De randen van het gebied worden gevormd door de formele bebouwing aan het Rapenburg en de Breestraat. Achter de bebouwing van het Rapenburg en de Nieuwsteeg bevinden zich diverse relatief grote tuinen. Midden in de wijk vormt de ruimte rond de Pieterskerk een rustpunt in het fijnmazige netwerk van straten en steegjes.

De universiteit drukt een duidelijk stempel op deze wijk. Kenmerkende gebouwen zijn het Kamerlingh Onneslaboratorium en de voormalige Universiteitsbibliotheek, die nu is ingericht als bestuursgebouw van de universiteit. Hierachter bevindt zich een grote semi-openbare binnentuin met monumentale hoge bomen. Deze plek heeft daardoor het karakter van een groene oase tussen de bebouwing.

## 4.2. Cultuurhistorie

### 4.2.1. Monumenten en beeldbepalende panden

Het plangebied bevat een groot aantal beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. Voor de aanwijzing als beeldbepalend pand worden de volgende algemene criteria gehanteerd:

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

Hierbij worden de panden (objecten) op de volgende objectgebonden criteria beoordeeld:

- de gaafheid van de gevel: zijn er storende of juist waardevolle wijzigingen, vormt de gevel in voldoende mate een eenheid;
- de ondersteunende rol in het straatbeeld in relatie tot de omringende bebouwing; hierbij wordt gekeken naar:
  1. plaatsing: is het object gelegen op een stedenbouwkundig belangrijke plaats zoals een straathoek of het eind van een zichtas;
  2. ensemblewaarde: is het object onderdeel van een groter geheel (architectonisch, functioneel, enz.) en zou door verwijdering of ernstige aantasting van het object het geheel aan kwaliteit en waarde inboeten;
  3. volume en afmetingen: is het object in z'n hoofdvorm en afmetingen karakteristiek voor de omgeving of vormt het juist door zijn afwijkende maten een waardevol element in de gebouwde omgeving;
  4. materiaal: is het gebouw opgetrokken in een materiaal dat karakteristiek is voor de aanwezige cultuurhistorische waarden van de omgeving of in een materiaal dat vanwege de zeldzaamheid waardevol is;
  5. detaillering: draagt het object door middel van een goede of bijzondere detaillering bij aan de ruimtelijke beleving in de directe omgeving van het object;
  6. functie: is aan het object een (vroegere) gebruiksfunctie af te lezen die een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt voor de omgeving;
  7. architectonische kwaliteit van het object: heeft de gevel op zich zelf een goede architectuur;
  8. bouwtijl: is het object een voortbrengsel van een voor de omgeving typerende of juist zeldzame en toch behoudenswaardige bouwtijl.

Op plankaart 5 (Cultuurhistorie en bomen) wordt een overzicht gegeven van de monumenten en beeldbepalende panden binnen het plangebied.

Naast de grote en herkenbare monumenten als de Burcht, de Hooglandse kerk, de Pieterskerk en het Gravensteen, wordt de middeleeuwse kern van Leiden vooral gekenmerkt door een gecompliceerde en sterk gelaagde historische woonhuisbebouwing. Daardoor is de gevel lang niet altijd een goede indicatie voor het cultuurhistorische belang van de achterliggende bouwsubstantie. Met andere woorden: achter een gevel uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw kan een middeleeuws pand met belangrijke 17<sup>e</sup>-eeuwse wijzigingen schuilgaan. Het plangebied omvat ook delen van de 17<sup>e</sup>-eeuwse uitbreiding. Daar staan nog veel voorbeelden van het voor Leiden kenmerkende type 17<sup>e</sup>-eeuws woonhuis met ondiep voorhuis met sobere gevel, binnenplaatsje en los achterhuis.

Een andere belangrijke groep Leidse monumenten wordt gevormd door de hofjes. Veel daarvan hebben de voor Leiden typerende structuur van een poortgebouw met regentenkamer boven de poort.

Tot slot moet nog worden gewezen op de belangrijke resten van de middeleeuwse stadsmuur die in het plangebied zowel onder de grond (archeologisch) als boven de grond in de bestaande bebouwing een verborgen bestaan lijdt, maar van grote invloed blijkt op de structuur van de betreffende gebieden.

## 4.2.2. Archeologie

### Algemeen

Leiden heeft een rijk bodemarchief. In de afgelopen decennia is bij tientallen opgravingen, met name ook in de binnenstad, vastgesteld dat het onderzoek van de archeologische resten die in de bodem verborgen liggen een van de belangrijkste bronnen van kennis en informatie over de ontstaansgeschiedenis en verdere ontwikkeling van Leiden vormt.

De oudste archeologische vondsten uit de binnenstad stammen uit de Romeinse tijd. Langs de Hogewoerd zijn bij opgravingen op verschillende plaatsen delen van een nederzetting aangetroffen die waarschijnlijk gelegen was langs de Romeinse (militaire) weg van het castellum Roomburg naar dat van Valkenburg. De loop van de Romeinse weg over het grondgebied van Leiden is nog een belangrijk punt van onderzoek. Een tracé onder de latere dijk onder de Hogewoerd, Breestraat, Noordeinde en Haagweg behoort zeker tot de mogelijkheden.

Sporen uit de Vroege Middeleeuwen in de binnenstad zijn tot nu toe niet gevonden, maar kunnen, gezien het wel voorkomen van vindplaatsen direct buiten de singels op bijvoorbeeld het Waardeiland, zeker niet worden uitgesloten.

De belangrijkste elementen waaruit Leiden zich als stad zou gaan ontwikkelen zijn:

1. de Burcht op de meest westelijke punt van het Waardeiland, die mogelijk ergens in de 11<sup>e</sup> eeuw al is ontstaan;
2. het grafelijk hof in de Pieterswijk, met huis en kapel;
3. een dijkdorp langs de Breestraat ter hoogte van het stadhuis met mogelijk een brug naar het Waardeiland en een tweede agrarische kern op de andere oever in het latere Mareldorp.

Al deze elementen waren in de 12<sup>e</sup> eeuw al aanwezig. Resten ervan zijn over het algemeen nog goed geconserveerd in de diepere ondergrond van de binnenstad aanwezig.

Vanaf de 13<sup>e</sup> eeuw krijgt Leiden zijn eerste stadsverdediging in de vorm van wallen en grachten, later vervangen door stenen muren. De oudste omwalling omsloot via Rapenburg, Steenschuur en het Gangetje het gebied van de oudste woonkern op de zuidelijke oever. Hier waren ook de belangrijkste overheidsgebouwen, zoals stadhuis, vleeshuis, wanthuis, waag en gerecht, gelegen. In de volgende vier eeuwen zijn daar in verschillende stappen steeds nieuwe uitleggebieden aan toegevoegd. Het huidige grachtenpatroon verraadt waar de opeenvolgende verdedigingswerken hebben gelopen.

Binnen de stedelijke vrijheid ontwikkelde Leiden zich als een van de belangrijkste industrie- en nijverheidssteden in de Nederlanden. Ook over de ambachten en nijverheid is in de bodem veel informatie terug te vinden. Hetzelfde geldt voor het grote aantal religieuze instellingen – stadskloosters, hofjes, gasthuizen en kerken – dat in de uitleggebieden was gelegen. Juist omdat ook het geschreven historisch archief eveneens zo rijk en goed ontsloten is, kan door de vergelijking en het combineren van historische en archeologische gegevens het beeld van het dagelijkse leven in de historische stad soms tot in detail worden ingekleurd.

De toegevoegde informatiewaarde van het archeologisch onderzoek geldt in principe voor overblijfselen met een ouderdom tot diep in de 17<sup>e</sup> eeuw. Na die periode is de hoeveelheid schriftelijke en in beeld- en kaartmateriaal vastgelegde informatie zo groot, dat de overblijfselen zelf meestal als eerder illustratief dan wetenschappelijk-informatief beschouwd kunnen worden.

Binnen het archeologisch onderzoek wordt daarom al sinds jaren een duidelijk accent gelegd op de oudste periode van de ontstaansgeschiedenis van de stad en de direct daarop volgende middeleeuwse uitbreidingen.

De doelstelling van het gemeentelijk archeologiebeleid is om de archeologische bronnen van kennis en informatie zo verantwoord mogelijk te beschermen en te beheren. De erosie van het bodemarchief is, ondanks alle inspanningen in de afgelopen jaren, immers nog steeds erg groot.

Dit betekent dat bij toekomstige ontwikkelingen in de binnenstad versterking van de diepere ondergrond uit archeologisch oogpunt zoveel mogelijk dient te worden vermeden. Waar dit niet realiseerbaar is, zullen de consequenties voor wat betreft de aantasting van het bodemarchief in een zo vroeg mogelijk stadium in kaart dienen te worden gebracht. Waar waardevolle, informatieve, archeologische resten verloren dreigen te gaan, zal voorafgaand aan de geplande bodemingreep, verantwoord onderzoek dienen plaats te vinden.

### **Archeologische verwachtingskaart**

Ten behoeve van de actualisatie van de Leidse bestemmingsplannen, is door het bureau Monumenten & Archeologie in samenwerking met Vestigia bv *Archeologie & cultuurhistorie* een archeologische verwachtingskaart opgesteld. De directe aanleiding tot het opstellen van deze kaart is de aanstaande herziening van de Monumentenwet 1988 (Wet op de Archeologische Monumentenzorg), waarin ten aanzien van de bescherming van het archeologisch erfgoed een nadrukkelijke koppeling wordt voorgestaan met het bestaande wettelijk instrumentarium op het gebied van de ruimtelijke ordening (WRO).

Concreet geldt na de wetswijziging de verplichting om terreinen en gebieden van archeologische waarde in het bestemmingsplan op te nemen en via voorschriften en maatregelen zoveel mogelijk tegen aantasting en vernietiging te behoeden. Vooruitlopend op de nieuwe wetgeving heeft de provincie deze verplichting al overgenomen in de Nota Planbeoordeling 2002, recent vervangen door de Nota Regels voor Ruimte.

Het archeologisch erfgoed in de Leidse bodem is omvangrijk en divers. Het onderzoek dat ter voorbereiding van de archeologische verwachtingskaart is uitgevoerd, was erop gericht een zo compleet mogelijk beeld te verkrijgen van het Leidse bodemarchief en de plaatsen waar in de afgelopen decennia archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. De resultaten van deze inventarisatie, die niet alleen de binnenstad beslaat, maar de gehele gemeente, zijn vastgelegd in een rapport, voorzien van een toelichting en een groot aantal kaartbijlagen<sup>1)</sup>. Dit rapport geldt tevens als verantwoording en onderbouwing van de in dit bestemmingsplan opgenomen regeling ter bescherming van archeologische waarden.

In het onderzoek is met name aandacht geschonken aan de toekomst van het archeologisch onderzoek in Leiden. Centraal stond daarbij de vraag: kunnen we op basis van de resultaten in de afgelopen jaren aangeven welke delen van het grondgebied in de komende tijd speciale aandacht dienen te krijgen? In de verwachtingskaart is weergegeven waar de kans op informatieve overblijfselen uit het verleden het grootst is.

### **Gebiedscategorieën**

Op basis van de hierboven genoemde inventarisatie van de gemeente en de vertaling naar de archeologische verwachtingskaart, wordt binnen de gemeente Leiden een aantal gebiedscategorieën onderscheiden (zie ook figuur 3).

#### *1. Beschermd archeologisch monument*

Archeologische resten die vanuit nationaal oogpunt behouden dienen te blijven. De wettelijke bescherming verbiedt hier de meeste bodemversturende activiteiten.

Het betreft hier de volgende terreinen in de binnenstad:

- de Burcht;
- enkele kavels aan de Hogewoerd.

#### *2. Terrein van archeologische waarde*

In eerdere onderzoeken is reeds aangetoond dat in deze zones hoge concentraties archeologische resten voorkomen.

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



Figuur 3 Archeologie

Het betreft hier de volgende zones binnen het Leidse grondgebied:

- het ontstaansgebied van de (pre)stedelijke nederzetting in de 11<sup>e</sup>-13<sup>e</sup> eeuw (Breedstraat, Marendorp, Steenstraat, Burcht en grafelijk hof);
- de eerste omwallingen of ommuringen;
- de oeverzones van de Rijn, Vliet en Mare, oudste ontsluitingswegen (Romeinse weg, de middeleeuwse dijk langs de Zuid- en Noordoever van Rijn, route richting Oegstgeest) en mogelijke vroege bewoning daarlangs (voorsteden op Hoge Woerd, Noordeinde en Steenstraat);
- een mogelijk prestedelijk kasteelterrein langs de Vliet.

In deze gebieden wordt het antwoord gezocht op centrale vragen over de voorgeschiedenis en het ontstaan van Leiden. Ontwikkelingslocaties moeten derhalve worden getoetst op hun potentie om onderzoeksvragen op dit gebied te beantwoorden. Zij hebben een hoge prioriteit binnen het archeologisch onderzoeksprogramma in de komende jaren.

### *3. Gebied met een hoge archeologische verwachting*

In deze gebieden geldt op basis van geologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting.

Het betreft hier de volgende zones in de binnenstad:

- 14<sup>e</sup>-16<sup>e</sup>-eeuwse uitleggebieden van de stad;
- laat-middeleeuwse en 16<sup>e</sup>-17<sup>e</sup>-eeuwse omwalling of ommuring;
- de oeverzone van de Rijn, het Waardeiland en de oeverzone en beddingafzettingen van Vliet en Mare.

In deze gebieden kan het antwoord gezocht worden op onderzoeksvragen die betrekking hebben op de verdere middeleeuwse ontwikkeling naar één van de belangrijkste industriesteden in de 15<sup>e</sup>- en 16<sup>e</sup> eeuw. In de uitleggebieden zijn vooral overblijfselen te vinden van laat-middeleeuwse en 16<sup>e</sup>-17<sup>e</sup>-eeuwse ambachtelijke en industriële activiteiten. Daarnaast waren in het gebied traditioneel veel kerkelijke en overheidsinstellingen gevestigd: stadskloosters, hofjes, gasthuizen, schuttersdoelen, etc.

Van geheel andere orde zijn de resten van de 16<sup>e</sup>- en 17<sup>e</sup>-eeuwse vesting. Hoewel zuiver wetenschappelijk misschien minder uitdagend, kan opgraving en vervolgens visualisatie/reconstructie van deze resten wel een belangrijke bijdrage leveren aan de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van Leiden Monumentenstad.

### *4. Gebied met een middelhoge archeologische verwachting*

In deze gebieden geldt op basis van geologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een middelhoge archeologische verwachting.

Deze gebiedscategorie komt in de binnenstad niet voor.

### *5. Gebied met een lage archeologische verwachting*

In deze gebieden geldt op basis van geologische en bodemkundige opbouw en het ontbreken van archeologische vondsten een lage archeologische verwachting.

Deze gebiedscategorie komt in de binnenstad niet voor.

### *6. Gebied waar geen bodemarchief meer aanwezig is*

Het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van saneringen, ontgroningen, onderkelderingen en zware funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen.

Deze gebieden komen verspreid over de binnenstad voor.

## 5.1. Wonen

De totale woningvoorraad in de binnenstad van Leiden bedraagt per 01-01-2002 9.311 woningen. Logischerwijs stamt het grootste deel van deze woningen van voor de Tweede Wereldoorlog. Het aantal woningen in de binnenstad neemt nog steeds toe door nieuwbouwprojecten en functiewisseling. Van de woningen in de binnenstad is 25% koopwoning, de andere 75% wordt verhuurd.

In de totale binnenstad bevinden zich ongeveer 2.900 niet-zelfstandige wooneenheden, grotendeels studentenkamers. In enkele singels en grachten liggen woonboten, zoals aan het Utrechtse Veer en in de Herensingel en de Zijlsingel.

Door de gemeente Leiden wordt door middel van een leefbaarheidsmonitor de tevredenheid van de Leidse bevolking over de woning en de woonomgeving gemeten. In de binnenstad zijn de mensen over het algemeen niet meer of minder tevreden dan gemiddeld in Leiden. Wel is men over het algemeen minder te spreken over de omvang van de woning. Het rapportcijfer dat inwoners geven voor hun woning en woonomgeving ligt zowel in de noordelijke als de zuidelijke binnenstad met 7,5 net iets onder de 7,6 die gemiddeld in Leiden werd genoteerd (2002). Over de woonomgeving is men in het noorden minder tevreden dan in het zuiden: 6,9 om 7,3 (gemiddeld in Leiden 7,1).

## 5.2. Werken/bedrijven

Het centrum van een stad is van oudsher een gebied waar veel bedrijvigheid heerst. Tegenwoordig is de belangrijkste bedrijvigheid de commerciële dienstverlening (detailhandel, horeca en publieksgerichte dienstverlening zoals reisbureaus). Deze centrumfunctie, die zich concentreert in het kernwinkelgebied rond de Haarlemmerstraat en Breestraat, wordt dan ook gestimuleerd. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op detailhandel en horeca.

Specifieke bedrijffjes als ateliers en galeries zijn te vinden in het gemengde gebied rond de Nieuwstraat.

Overige belangrijke werkgevers in de binnenstad zijn het onderwijs (met name de universiteit) en de overige maatschappelijke dienstverlening.

Aan de noordzijde van de binnenstad (tussen de Langegracht en de Maresingel) bevindt zich een grootschalig bedrijfscomplex van NUON/E.ON.

## 5.3. Detailhandel en horeca

### Detailhandel

Het in het plangebied aanwezige winkelaanbod heeft een zeer divers karakter. Enerzijds bevinden zich in het gebied twee supermarkten en andere grootschalige winkels in de niet-dagelijkse sector. De supermarkten hebben ook een functie voor de inwoners die niet in de binnenstad wonen. Deze grootschalige winkels bevinden zich met name in Noordvest. Anderzijds zijn in het plangebied diverse winkeltjes aanwezig die bijdragen aan het "fun"-element van winkelen in de Leidse binnenstad; hobbywinkels, galerietjes en kleine, gespecialiseerde winkels. Dit type winkels concentreert zich met name in Pieterswijk en Pancras-west. In de overige wijken zijn meer verspreid winkels aanwezig.

Een deel van het kernwinkelgebied ligt binnen de plangrenzen (Breestraat). Hier treft men vooral de winkels aan die in het "standaardpakket" van een binnenstad thuishoren. Het aanbod aan landelijk bekende trekkers is in Leiden overigens klein.

De gemeente wil de aantrekkelijkheid van de binnenstad vergroten, ten behoeve waarvan het Aalmarktgebied wordt ontwikkeld. Dit gebied ligt buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

De combinatie van winkels in vele soorten en maten is kenmerkend voor het winkelaanbod in een binnenstad. De kleine (hobby)winkels profiteren van de aantrekkingskracht van de gehele

binnenstad, waardoor er voldoende potentiële klanten zijn, tegelijkertijd verhogen deze winkels, omdat ze zich onderscheiden, de aantrekkelijkheid van het winkelgebied.

### Horeca

Ook voor horeca is de binnenstad de logische plaats voor concentratie. Binnen de aanwezige horeca is sprake van een grote verscheidenheid van op het winkelend publiek gerichte lunchrooms tot cafés en “zware” horeca die voor een belangrijk deel op de studentenpopulatie gericht zijn. Ook de overlast die horeca in het plangebied veroorzaakt loopt hiermee sterk uiteen. Waar weinigen hinder ondervinden van een lunchroom, is dat een heel ander verhaal bij cafés en disco's die tot diep in de nacht geopend zijn en waar ook de gasten die de zaak verlaten nog wel eens hinder veroorzaken.

In het Structuuronderzoek Horeca (2000) wordt ingegaan op de in Leiden aanwezige horeca. Binnen het plangebied worden de volgende gebieden en bijbehorend toekomstbeeld onderscheiden:

- Nieuwe Beestenmarkt en omgeving, voornamelijk uitgaansgebied voor jongeren en studenten, met relatief veel cafés. Het gebied heeft een duidelijk "stap"-functie en is gericht op bezoek dat ook in de avonduren doorgaat. Deze functie moet in de toekomst gehandhaafd blijven, toevoeging van horeca is daarvoor niet direct noodzakelijk.
- Pieterskerk e.o., een historisch gebied waar, naast de specifieke detailhandelfunctie, ook veel gewoond wordt. Het horeca-aanbod is divers en bestaat vooral uit dag- en avondhoreca. Zware horeca is in dit gebied niet gewenst.
- Een deel van het kernwinkelgebied met veel daghoreca en aan de Hoogstraat enkele echte uitgaansgelegenheden met werfkelder. Ontwikkelingen worden vooral voorzien binnen het Aalmarktgebied, dus buiten het plangebied.
- Het gebied rond de Hooglandse kerk en Burcht. In dit historische gebied waar ook de woonfunctie van belang is, is de horeca niet dominant aanwezig. Uitbreiding van horeca moet hier beperkt worden.
- De Haven met een bescheiden horeca-aanbod. Ter versterking van de toeristische- en verblijfsfunctie van het gebied is een beperkte uitbreiding van het aantal horecazaken mogelijk. Deze uitbreiding moet gericht zijn op dag- en avondhoreca: dranken en (beperkt) maaltijden. De zgn. Jonkpannen – verbouwing van een autobedrijf naar een horecabedrijf, mede gericht op de recreant te water - en de uitbreiding van de aanbouwen aan de Zijlpoort voorzien hierin

Verspreid in de binnenstad liggen solitair nog meer horecabedrijven. Dit zijn vaak bedrijven met een functie voor de buurt of een zeer specifiek publiek. In het plangebied komt dit echter niet veel voor. Omdat veel gebieden in het plangebied primair een woonfunctie hebben, ligt uitbreiding van horeca buiten de hierboven omschreven concentratiegebieden sowieso niet voor de hand. In bijlage 3 is een overzicht van de horecavestigingen in het plangebied opgenomen.

## 5.4. Groen

### Functies voor de mens

Natuur in de stad kent diverse functies voor de stadsbewoner, mits de ecologische structuur gezond is en de natuur voldoende diversiteit kent. Er zijn drie hoofdfuncties te onderscheiden: de sociale functie, de fysieke functie en de economische functie.

Een groene en gevarieerde woonomgeving bevordert het sociaal welzijn van bewoners, kan dienen als ontmoetingsplek, maar ook als rustpunt; je kunt er wandelen of sportief bezig zijn, je steekt er wat van op en het maakt een stad of wijk mooier en aantrekkelijker.

Een gezond ecologisch systeem in de stad heeft een belangrijke fysieke ofwel regulerende functie. Ecologisch gezond water houdt zichzelf zuiver en is gezonder voor mens en dier. Een robuuste en gevarieerde groenstructuur reinigt lucht, vangt stof, bevordert de waterafvoer bij regen, remt wind, reguleert temperatuur en isoleert geluid.

Tot slot hebben groen en blauw in de stad een niet te onderschatten economische functie. De laatste jaren wordt onderkend dat water en groen belangrijke inrichtingselementen voor een goede leefomgeving zijn. Een natuurlijke omgeving is dikwijls een belangrijke voorwaarde bij vestiging van bedrijven, burgers hebben vaak meer geld over voor een huis met groen of water voor de deur.

### Funcities voor planten en dieren

Het water in de binnenstad is, als gevolg van afnemende rioolozingen en een hogere waterkwaliteit van de Oude Rijn, aanmerkelijk gezonder geworden. Belangrijkste vervuiling en versterking is het gevolg van het toenemende waterverkeer, verrijking als gevolg van typisch stedelijke activiteiten (honden uitlaten, eenden voeren, etc.) en een achterstand in het baggerbeheer. Toch zijn de snoek en de snoekbaars (toch een teken van gezond water) in de singels te vinden en ook futen en meerkoeten zijn de laatste jaren uitbundig aanwezig, net als ganzen en eenden, soms in zulke grote aantallen dat ze door bewoners als een probleem worden ervaren. Aan de buitenrand van de singels zijn een paar kleine rietlandjes te vinden, soms broedplaats voor knobbelzwaan of zelfs nijlgans.

De grachten die de binnenstad van oudsher doorsnijden worden gekenmerkt door harde walkanten. Deze walkanten zijn in de afgelopen jaren voor het grootste deel gerenoveerd en hersteld, hetgeen vaak ten koste is gegaan van soms bijzondere muurplanten zoals muurvarens of muurleeuwenbek. Het beleid is er tegenwoordig op gericht om daar waar het mogelijk is de muurplanten op kademuren of bruggen te beschermen tijdens schoonmaak- of herstelwerkzaamheden.

De stedelijke natuur van daken, muren en tuinen is overvloedig aanwezig in de binnenstad. Leiden is landelijk gezien een toplocatie voor de gierzwaluw, die graag onder daken en in nisjes van muren broedt. Ook veel vleermuizen voelen zich hier thuis, zoals de gewone dwergvleermuis of de watervleermuis. Verder zijn er veel, vaak prachtige, binnentuinen in de stad, met daarin een groot aantal monumentale bomen. Deze binnentuinen, samen met de spaarzame, maar fleurige geveltuinen, zorgen ervoor dat vlinders, kleine zoogdieren zoals de egel en kleine zangvogels als de merel, de roodborst en verscheidene mezensoorten, een leefgebied hebben gevonden in de stad.

In de diverse (singel)parken van de stad is steeds vaker de halsbandparkiet te zien. Deze exotische vogel doet het steeds beter in de groene plekjes van westhollandse steden en ook in Leiden broeden er dus steeds meer. Maar ook meer "gewone" vogels bevolken de parken: vinken, eksters en zelfs gaaien zien de stadsparken steeds vaker als een relatief veilig broedgebied.

## 5.5. Sport, recreatie en toerisme

### Sport

Er zijn enkele (gemeentelijke) sportvoorzieningen in de binnenstad. Gezien het ruimtebeslag dat samenhangt met (grootschalige) sportvoorzieningen als sporthallen en sportvelden en het bovenwijks/bovenstedelijk karakter, ligt het niet voor de hand in de binnenstad extra ruimte te reserveren voor sportvoorzieningen.

### Recreatie en toerisme

Het toerisme in Leiden is tweeledig. In de eerste plaats zijn er de dagtoeristen die afkomen op (met name) het museumaanbod in de Leidse binnenstad en dat eventueel combineren met een bezoek aan de detailhandel en horeca in de binnenstad.

Een andere vorm van toerisme is het watertoerisme. Leiden ligt aan enkele vaarwegen van (boven)regionaal belang voor pleziervaart en toervaart (= meerdaagse vaartochten). Jaarlijks varen op de noord-/zuidroute circa 22.000 recreatievaartuigen langs de stad. De Leidse binnenstad wordt omsloten door water. Vanwege de geringe doorvaarthoogte in de binnenstad, is het van belang de recreatievaart op te vangen aan de rand van de binnenstad. Van daaruit moeten toeristen op eenvoudige wijze het centrum van de stad kunnen bereiken. Op dit moment is er slechts één goed geoutilleerde passanten- en charterhaven aan de oostzijde van het stadscentrum beschikbaar (passantenvoorziening Zijlpoort, Oude Herengracht en de Haven).

In het voorjaar van 2004 wordt op diverse plaatsen de steigercapaciteit uitgebreid: passantenhaven Oostelijk havengebied en de Zijlpoortsebrug. In de toekomst is een verdere uitbreiding van de passantenhaven Oostelijk havengebied aan de singelzijde een optie.

Op diverse plaatsen in de binnenstad komen voorzieningen waar sloepen kunnen aanleggen (Morssingel, tussen Kippenbrug en Karnemelksebrug/Kerkbrug). Voor rondvaarten komen aanlegmogelijkheden bij het museum voor oudheden, de Hortus, het museum voor Volkenkunde, de Lakenhal en de Leidse schouwburg.

Er bestaan plannen om op termijn de doorvaarthoogte voor één of twee routes in de binnenstad te verhogen, zodat voor kleinere boten (tot 1,75 m hoog) er wel een bevaarbare route ontstaat.

Om in te kunnen spelen op de toenemende vraag en met het oog op de economische betekenis van de toeristisch-recreatieve sector, is er een grote behoefte aan uitbreiding van de hotelvoorzieningen in alle klassen, met name in de binnenstad.

Voor beide genoemde vormen van toerisme is de uitstraling van de binnenstad van grote betekenis. De aantrekkelijkheid van een binnenstad wordt niet alleen bepaald door de aanwezigheid van attracties en een gevarieerd winkelaanbod en horeca, maar zeker ook door de kwaliteit en uitstraling van de gebouwde omgeving. Het monumentale karakter van de binnenstad biedt het juiste decor om toeristen te bewegen niet alleen naar het museum of een andere attractie te gaan, maar juist ook tijd door te brengen in winkels en bijvoorbeeld op een terras. Dit komt het functioneren en de levendigheid van het centrum ten goede.

## 5.6. Maatschappelijke voorzieningen

Het aantal maatschappelijke voorzieningen in het plangebied is beperkt. Ook hier geldt echter dat buiten het plangebied deze schijnbare lacunes in aanbod worden opgevuld. Dit geldt echter niet voor culturele voorzieningen. Deze zijn juist in de binnenstad aanwezig.

### Gezondheidszorg

Het aantal tandartsen en apotheken ligt in de binnenstad boven het gemiddelde. Wat betreft huisartsen is de situatie meer problematisch.

Op langere termijn biedt de beoogde nieuwbouw van Huis op de Waard goede mogelijkheden om modules van zorg en gezondheidsvoorzieningen te bundelen. Het perspectief van een woonzorgzone in het gebied Oranjegracht-Waardgracht (Herengracht/Zijlsingel) biedt een unieke kans voor de oostelijke binnenstad wat betreft een integrale benadering van wonen, zorg en welzijn. Definitieve uitspraken over de aard en omvang van het concept "woonzorgzone" in de binnenstad kunnen worden gedaan na het vaststellen van het op handen zijnde beleidskader Wonen, zorg en welzijn.

### Kwetsbare groepen

Zorgaccommodaties voor de opvang van kwetsbare groepen als verslaafden, thuis- en daklozen en vrouwen zijn geconcentreerd in de binnenstad. Met het oog op de kans op overlast wordt gestreefd om deze voorzieningen in redelijke mate over de stad te verspreiden. Vooralsnog zijn er weinig mogelijkheden om geschikte ruimte te vinden buiten de binnenstad. De benodigde ruimte voor de maatschappelijke opvang van kwetsbare groepen zal zich in eerste instantie dan ook blijven concentreren op de binnenstad.

Voor de (her)huisvesting van diverse functies op het terrein van maatschappelijke opvang dient daarenboven nog extra ruimte te worden gevonden die geschikt is voor:

- slaaphuis annex crisisopvang;
- het dagbestedingsproject voor dak- en thuislozen en (ex)verslaafden;
- het inloophuis psychiatrie;
- eventueel: uitbreiding verslavingszorg;
- eventueel gebruikersruimte (nog niet besloten);
- eventueel extra inloop dak- en thuislozen;
- eventueel een tweede sociaal pension voor zorgbehoeftige daklozen.

### Cultuur

De binnenstad is een gebied met veel culturele voorzieningen. Gezien de regionale en soms nationale functie die Leiden heeft, is het gewenst het culturele voorzieningenniveau tenminste te handhaven.

Het kunnen handhaven van het cultureel voorzieningenniveau is mede afhankelijk van de uitvoering van een tweetal grote projecten in de binnenstad: het Aalmarktproject en Kijkplein Leiden. Onder deze projecten valt een aantal belangrijke culturele voorzieningen: onder andere de Stadsgehoorzaal en het Stedelijk museum de Lakenhal. De ruimtelijke consequenties van de plannen rond molen De Valk en de Lakenhal worden in het kader van de verdere uitwerking van

het Kijkplein onderzocht en in beeld gebracht en vallen derhalve buiten het bestek van het voorliggende bestemmingsplan.

De belangrijkste culturele voorzieningen binnen het plangebied zijn de musea en de bibliotheek. Leiden heeft een groot aanbod aan musea, waarvan een aantal binnen het plangebied zijn gelegen. Dit zijn de Lakenhal, molen De Valk, het Rijksmuseum van Oudheden en het Pelgrimsmuseum aan de Beschuitsteeg.

Aan de Nieuwstraat is de centrale bibliotheek gevestigd die recent is verbouwd.

Binnen het plangebied is een aantal kerken aanwezig waarvan de Pieterskerk en de Hooglandse kerk de belangrijkste zijn. Deze beide kerken hebben een bredere functie gekregen dan alleen de religieuze. Ze zijn tevens in gebruik als tentoonstellingsruimte en (incidenteel) voor zalenverhuur.

### **Universiteit**

De internationaal bekende Leidse universiteit drukt met zijn onderwijsgebouwen en overige voorzieningen een duidelijk stempel op het plangebied. Een van de laatste ontwikkelingen in het omvangrijke gebouwenbestand van de universiteit is de ingrijpende verbouwing van het Kamerlingh Onnes Laboratorium.

Het Kamerlingh Onnes Laboratorium aan de Steenschuur stamt uit 1856. Tot 1997 werkten natuurkundigen in het gebouw. De Leidse natuurkundigen zijn in 1997 verhuisd naar de Leeuwenhoek. Ten tijde van de verhuizing is het idee ontstaan om in het Kamerlingh Onnes Laboratorium het nieuwe hoofdgebouw van de faculteit der Rechtsgeleerdheid van de Universiteit Leiden onder te brengen. Tot die tijd was de faculteit op een 8-tal plaatsen in Leiden gevestigd. Na een uitgebreide artikel 19, lid 1, WRO-procedure werd op 31 augustus 2001 de bouwvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van het KOL-gebouw verleend en de verbouwing/uitbreiding ter hand genomen. Vanaf augustus 2004 biedt het gebouw onderdak aan de gehele rechtenfaculteit. Bij de verbouwing is rekening gehouden met de intensivering van het onderwijs en een verdere verbetering van de voorzieningen voor studenten. De gevel aan de Steenschuur was en is nog steeds het meest beeldbepalend voor het gebouw. De monumentale delen, inclusief de imposante collegezaal, zijn behouden terwijl de oude hoofdentree in ere is hersteld. Het behoud c.q. hergebruik van het monumentale pand en continuering van de functie van het pand (universiteit) in de Leidse binnenstad zijn voor de gemeente belangrijke uitgangspunten geweest om aan het ingrijpende verbouwplan mee te werken.

### **Basisonderwijs**

Alhoewel er in de binnenstad naar verhouding minder kinderen zijn in de leeftijdscategorie 4 tot 12 jaar is er in de binnenstad een tekort aan basisscholen. Er zijn in de binnenstad twee basisscholen. Deze scholen zitten, als het gaat om de beschikbare capaciteit, vol. De basisschool Haanstra werkt zelfs met wachtlijsten.

Daarnaast zal uitvoering moeten worden gegeven aan onderwijskundige vernieuwingen. Alleen al de onderwijskundige vernieuwingen betekenen het moeten zoeken naar ruimte voor circa 4 lokalen. Ruimtelijk is voor een school van vier groepen minimaal 525 m<sup>2</sup> nodig (verordening onderwijshuisvesting).

Over hoeveel extra ruimte naast de onderwijskundige vernieuwingen nodig is, is nog geen kwantitatieve analyse beschikbaar.

Van belang voor het basisonderwijs zijn verder een aantal woningbouwprojecten die in de directe omgeving van de binnenstad zijn gepland (Haagweg, EWR, Meelfabriek). Extra woningen betekenen meer bewoners. Voor deze bewoners zullen voorzieningen beschikbaar moeten zijn. Voor het EWR-terrein is besloten geen ruimte te reserveren voor basisonderwijs. Dit betekent dat de benodigde ruimte gecompenseerd moet worden.

### **Kinderopvang**

Op dit moment is er voor de stad in zijn geheel voldoende kinderopvangcapaciteit voor 0-4 jaar. Volgens de norm zouden er op grond van de omvang van deze doelgroep in de binnenstad als geheel 188 kindplaatsen moeten zijn. Dit betekent ten opzichte van de huidige situatie een tekort van 86 plaatsen. Omdat veel bewoners uit de binnenstad gebruikmaken van kinderdagverblijven in het Boerhaavedistrict (waar een grote overcapaciteit is), is het op dit moment niet noodzakelijk de totaal benodigde extra capaciteit te realiseren in de binnenstad. Gewenst is ruimte te reserveren voor 48 kindplaatsen.

In de binnenstad betreft de capaciteit buitenschoolse opvang (opvang 4-12 jarigen) 34 kindplaatsen. Toepassing van de huidige norm voor buitenschoolse opvang levert voor de binnenstad als geheel een tekort van 44 kindplaatsen.

### Speelplekken

De speelomgeving die past bij de leefwereld van kinderen maakt hun ontwikkeling ook mogelijk; zowel lichamelijke en geestelijke ontwikkeling, als ontwikkeling van hun creativiteit en sociale gedrag. Het spelen heeft een essentiële functie in de ontwikkeling van het kind. Kinderen hebben recht op optimale ontwikkelingsmogelijkheden op spelen, buitenspeelruimte, goede en veilige speelplekken. Met spelen bevorderen kinderen ook de leefbaarheid en sociale integratie in een buurt.

In het plangebied bevindt zich een speeltuin aan de Oosterkerkstraat. Verder bevinden zich in het plangebied nog enkele speelplekken in openbare ruimte; onder andere aan de Pieterskerkgracht, op het Kaarsenmakersplein en het Huygplein. Op het Huygplein is tevens een mogelijkheid om in de winter een ijsbaan te maken.

## 5.7. Verkeer

De binnenstad is dé ontmoetingsplek van de regio. Daarom dient de binnenstad goed bereikbaar te zijn. Het historische karakter van de binnenstad, met zijn structuur van smalle straatjes, is echter niet berekend op veel (gemotoriseerd) verkeer. Daarom is het van belang een evenwicht te vinden tussen optimale bereikbaarheid en behoud van het historisch karakter van de binnenstad.

### Auto

De historische structuur van de straten en wegen in de binnenstad levert met name een belangrijke fysieke beperking op voor het verkeer.

Daarnaast doet op veel plekken in de binnenstad de aanwezigheid van (geparkeerde en rijdende) auto's ernstig afbreuk aan de historische omgeving en daarmee aan de beleving van de binnenstad.

Uitgangspunt is dan ook de auto een meer bescheiden plek te geven in de binnenstad, zonder het overigens onmogelijk te maken de binnenstad met de auto aan te doen.

Om dit te bereiken moet de aandacht op een tweetal zaken gericht worden:

- het weren van doorgaand verkeer in de binnenstad;
- het verplaatsen van het parkeren ten behoeve van de binnenstad naar de randen ervan (buiten de singels).

Binnen de binnenstad hebben de volgende wegen een functie voor lokaal doorgaand verkeer:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| - Molenwerf   | - Geregracht          |
| - Lammermarkt   | - Levendaal           |
| - Lange Gracht  | - Plantagelaan        |
| - Oude Herengracht (tussen Lange Gracht en Herensingel) | - Noordeinde          |
| - Klokpoot  | - Kort Rapenburg      |
| - Pelikaanstraat  | - Prinsessekade       |
| - Hooigracht  | - Blauwpoortsbrug     |
| - Watersteeg  | - Beestenmarkt        |
| - St. Jorissteeg  | - Turfmarkt           |
| - Oranjeboomstraat                                      | - Nieuwe Beestenmarkt |
| - Jan van Houtkade                                      | - Steenstraat         |

In afwachting van de uitkomsten van de studies in het kader van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP), behouden de voornoemde wegen nog hun huidige functie.

### Parkeren

Per saldo is er in de Leidse binnenstad voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. Aan de rand van de binnenstad zijn enkele parkeergarages aanwezig, maar op veel plaatsen in het plangebied is ook sprake van straatparkeren. In de beleving van veel bezoekers is er sprake van een parkeertekort, een gevolg van de spreiding van parkeergarages over de stad die niet



optimaal is, de stedenbouwkundige structuur die een optimale verkeerscirculatie belemmert en een niet optimaal functionerend dynamisch verwijzingsstelsel. Met name rond het centrum is sprake van een hoge parkeerdruk.

Voor de toekomst wordt een groeiende vraag naar parkeerplaatsen voorzien. Het gemeentelijk beleid voor de binnenstad is gericht op het terugdringen van het aantal parkeerplaatsen op straat. Gelijktijdig wordt gestreefd naar de bouw van nieuwe parkeergarages. Voor de korte termijn wordt een herschikking van het parkeerregime voorgesteld. Voor het plangebied betekent dit, dat het aantal parkeerplaatsen dat exclusief voor vergunninghouders is gereserveerd zal toenemen.

In het plangebied bevindt zich een parkeergarage die is gekoppeld aan een supermarkt (Digros) met 296 parkeerplaatsen. In de plannen voor de Lammermarkt wordt rekening gehouden met een ondergrondse parkeergarage met ongeveer 450 parkeerplaatsen. Ook binnen de locatie Kaasmarkt wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien.

### **Openbaar vervoer**

Een goede toegankelijkheid en doorgankelijkheid voor het openbaar vervoer vormen uitgangspunten voor de binnenstad. Daar horen comfortabele, aantrekkelijke en strategisch gepositioneerde halte/opstapplaatsen ook bij.

Momenteel rijden/varen er meerdere soorten openbaar vervoer door de binnenstad; bussen, particuliere pendeldiensten, OV-taxi's, taxi's en watertaxi's. De komende jaren komt er tenminste nog één soort bij; de lightrailverbinding die interregionale verbindingen gaat verzorgen (Rijn-GouweLijn).

In de inrichting en de vormgeving van de daarvoor in aanmerking komende straten zal rekening gehouden worden met het ruimtebeslag van het openbaar vervoer.

#### *RijnGouweLijn*

De RijnGouweLijn (RGL) is een lightrailverbinding waarmee als een trein over bestaand spoor kan worden gereden, maar ook als tram door de stad. Hierdoor worden de voordelen van beide systemen samengevoegd tot één snel en comfortabel regionaal systeem. In de voertuigen is plaats voor circa 180 reizigers.

De plannen gaan ervan uit dat de RGL door het dichtst bevolkte gebied van de regio zal worden aangelegd en wel tussen Gouda en de kust.

Onderweg worden onder andere Alphen aan de Rijn, Leiden, Katwijk en Noordwijk aangedaan. De voorkeursvariant van het RGL-tracé loopt in Leiden via de Lammenschansweg, Korevaarstraat, Breestraat, Kort Rapenburg, Prinsessekade, Blauwpoortsbrug, Steenstraat, Stationsweg, Stationsplein en Plesmanlaan.

Naar verwachting zal vanaf 2007 worden gereden tussen Gouda en het transferium 't Schouw in een (hoge) frequentie van vier voertuigen per uur, per richting.

Voor het bestemmingsplan Binnenstad I betekent dit dat met de komst van de RGL rekening wordt gehouden.

Met de komst van de RGL zal (een belangrijk deel van) de regionale bussen van de route Breestraat verdwijnen.

Voor deze bussen zijn alternatieve routes bedacht, afhankelijk van de herkomstrichting, via Hooigracht – Langegracht of via Haagweg – Morsweg naar het Centraal Station.

### **Langzaam verkeer**

#### *(Brom)fietsers*

Het (brom)fietsverkeer is voor het functioneren van de binnenstad onmisbaar. Veel bezoekers en bewoners van de binnenstad maken van de (brom)fiets gebruik. De grote hoeveelheid fietsen in de binnenstad zowel rijdend als gestald, geeft de populariteit van de fiets goed aan. De gemeente is van mening dat de fiets, als bijzonder milieuvriendelijk en veilig vervoermiddel, bijzondere aandacht moet blijven krijgen in het verkeer- en vervoerbeleid. Een goede bereikbaarheid van de binnenstad per fiets draagt ook in belangrijke mate bij aan de totale bereikbaarheid van de binnenstad.

In het bestemmingsplan Binnenstad I wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de fiets op een goede, aantrekkelijke en veilige manier naar, door en in de binnenstad moet kunnen bewegen en op een goede, aantrekkelijke en veilige manier gestald moet kunnen worden.

### *Voetgangers*

In de binnenstad, en zeker in het winkelwandelgebied en de straten ernaar toe, wordt veel gelopen. De voetganger heeft dan ook een prominente plek in de binnenstad.

De gemeente wil de situatie voor de voetganger verder verbeteren. Het winkelwandelgebied moet aantrekkelijk en veilig zijn ingericht, met zo min mogelijk obstakels voor de voetgangers. Daartoe zijn al veel van de straten in het gebied heringericht, waarbij de nadruk nog sterker op het verblijfskarakter van de straten is komen te liggen. Dat proces wordt de komende jaren verder voorgezet, waarbij ook een uitbreiding van het winkelwandelgebied wordt meegenomen.

De komende jaren zal nog extra aandacht uitgaan naar de zogenoemde aanloopstraten.

Deze straten vormen vaak verbindingen tussen de grotere parkeerfaciliteiten en/of de belangrijke openbaarvervoerhalten (zoals het NS-station) en het winkelwandelgebied. Om het verblijven in de binnenstad nog aantrekkelijker te maken en het verplaatsen te voet te stimuleren, moeten ook deze straten zorgvuldig worden ingericht.

## 6.1. Waterhuishouding

### Waterbeheer

Het plangebied van Binnenstad I wordt volledig omgeven door boezemwater en bevat zelf ook uitsluitend boezemwater. Het beheer van de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en het onderhoud van vrijwel alle boezemwatergangen (baggeren), ligt bij het Hoogheemraadschap van Rijnland (een deel van de boezemwateren is in onderhoud bij de gemeente). Het verwijderen van drijvend vuil wordt door de gemeente uitgevoerd. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft voorts de zorg voor de (primaire) waterkeringen en de instandhouding van de landscheidingen met de aangrenzende waterschappen. De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van kaden en beschoeiingen waarvan de gemeente kadastraal eigenaar is.

### Beleidskader water en samenwerking met waterbeheerder

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

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

Naast dit beleid, dat reeds met de waterkwaliteitsbeheerder is overeengekomen, is tevens een samenwerkingsverband tussen gemeente en waterschappen opgezet voor het Waterplan Leiden. In het kader van het Waterplan Leiden zullen de gemeente en de waterschappen aanvullende en/of nieuwe beleidsafspraken maken ten gunste van een kwalitatief goed woon- en leefklimaat voor mens, flora en fauna. Afhankelijk van de lokale situatie, zullen bij toekomstige uitbreidings- en/of reconstructieplannen afspraken gemaakt worden tussen de gemeente en waterbeheerder om zo optimaal mogelijk aan de voorwaarden voor een kwalitatief goed watersysteem tegemoet te komen.

### Watertoets bestemmingsplan

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

### Beschrijving huidige watersysteem en knelpunten

#### *Oppervlaktewater*

Het plan Binnenstad bevat uitsluitend boezemwater. Het boezemwater heeft een winterpeil van NAP -0,62 m en een zomerpeil van NAP -0,59 m. Alle watergangen hebben naast de waterhuishoudkundige functie van aan- en afvoer van water en waterberging ook de functie recreatiewater. Hydrologisch gezien is de binnenstad van Leiden infiltratiegebied: hoger gelegen boezemland dat zonder hulp van gemalen afwatert op het boezemwater. De bodem bestaat uit sterk zandige zeekleigrond. De maaiveldhoogten in het bestemmingsplangebied variëren als volgt:

- gebied 1 Noordvest/Verversbuurt ligt op gemiddeld NAP +0,2 m, het oostelijke deel ligt wat hoger;
- gebied 2 Herengracht-Zijlsingel ligt op circa NAP +0,4 m;
- gebied 3 Haver- en Gortbuurt (het zuidelijke deel) ligt op gemiddeld NAP +0,4 m;
- gebied 4 Pieterswijk/Pancras-west ligt op gemiddeld NAP +1,1 m voor het Pieterswijk-deel en gemiddeld NAP +0,5 m voor het Pancras-deel.

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

De belangrijkste boezemwatergang is de Galgewater/Nieuwe Rijn, die centraal door het plangebied loopt. Vertakkingen zijn de Oude Vest en de Oude Rijn. De Oranjegracht en de Waardgracht zijn onderling verbonden door een duiker met een schuif die altijd open staat (navraag bij het hoogheemraadschap levert op dat de functie van de schuif onbekend is). Ook is er een

duiker tussen de 3<sup>e</sup> Binnenvestgracht en de Rijn. De watergang ter plaatse van het Katoenpark loopt dood. De oppervlakte van open water binnen het plangebied is aangegeven in de onderstaande tabel per deelgebied van het plangebied. Daarbij moet worden opgemerkt dat het plangebied nogal willekeurig is gezien vanuit waterhuishoudkundig oogpunt. Het percentage is daarom technisch-waterhuishoudkundig gezien niet bruikbaar, maar is voor de volledigheid wel vermeld. De plangrenzen liggen bij de grote boezemwateren halverwege de watergang, waardoor de helft van het oppervlak van de watergang toegerekend is aan een plangebied.

	oppervlak water* (m <sup>2</sup> )	oppervlak plangebied (m <sup>2</sup> )	(percentage)
1. Noordvest/Verversbuurt	74.480	350.420	(21%)
2. Herengracht-Zijlsingel	45.738	197.075	(23%)
3. Haver- en Gortbuurt	29.183	114.753	(25%)
4. Pancras-west/Pieterswijk	13.385	262.708	(5%)

\* Het oppervlak water onder de bestemmingen Verkeersdoeleinden en Verblijfsgebied (bruggen) is hierbij nog niet meegeteld.

In het kader van het Stedelijk Waterplan Leiden zal in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Rijnland een nadere analyse van het aanwezige en benodigde oppervlak open water gemaakt worden.

De watergangen in de 4 deelgebieden worden begrensd door kademuren en beschoeiingen. Aan de noordrand van het plangebied en het Plantsoen (Haver- en Gortbuurt) bestaan beide oevers uit beschoeiing.

Voorts liggen op verschillende plaatsen in het plangebied woonboten:

- Herengracht: 4 ligplaatsen aan de oostzijde van het water, waarvan 1 langs de Herengracht en 3 langs de Kalvermarkt;
- Herensingel: 22 ligplaatsen aan de noordoostzijde van het water, langs de Herensingel;
- Nieuwe Rijn: 5 ligplaatsen aan de zuidzijde van het water, langs het Utrechtse Veer;
- Zijlsingel: 15 ligplaatsen aan de oostzijde van het water, langs de Zijlsingel (waarvan 13 tegenover de begraafplaats en 2 tegenover de voormalige meelfabriek);
- Binnenvestgracht: 2 ligplaatsen ter hoogte van het Katoenpark.

Al deze woonboten zijn aangesloten op het riool. De boten in het Galgewater ter plaatse van de Historische Haven (net buiten de 4 deelgebieden) zullen half 2004 aangesloten zijn op het riool.

#### *Grondwater*

In het plangebied komt grondwateroverlast voor. In het gebied binnen de singels zijn er 49 peilbuizen waar het grondwaterpeil wordt gemeten. Grondwateroverlast komt onder andere voor aan de Korte Mare, Nieuwe Mare, Apothekersdijk, 4<sup>e</sup> Binnenvestgracht, Vollersgracht en de Oranjegracht/Nieuwe Rijn. De woningen aan de 2<sup>e</sup> Binnenvestgracht liggen laag ten opzichte van het grondwater. Hetzelfde geldt voor de woningen aan de Maresingel.

#### *Water(bodem)kwaliteit*

De kwaliteit van het boezemwater in Leiden wordt gemeten door het Hoogheemraadschap. Volgens het Hoogheemraadschap is de waterkwaliteit matig door de aanwezigheid van te hoge concentraties van bepaalde stoffen, zoals fosfaat, stikstof en koper. De oorzaak kan de aanvoer van vervuild boezemwater van elders zijn, maar ook riooloverstorten en de afspoeling van daken en wegen. Ook het baggerslib van de boezemwatergangen is verontreinigd (verwachting: klasse 4, bron: gemeente Leiden<sup>1</sup>).

#### *Riolering*

In het plangebied is het rioleringstelsel gemengd. Alle panden in het plangebied zijn op het openbaar riool aangesloten, behalve zes panden op de hoek van de Hoogstraat en de Nieuwe Rijn. Het streven is om deze panden zo spoedig mogelijk op het openbaar riool aan te sluiten. Het huishoudelijk afvalwater wordt in het noordelijk deel van het plangebied via het transportriool afgevoerd naar de zuivering Noord (via gemaal Maresingel). Het rioolwater van het zuidelijke deel wordt via gemaal Lammenschans afgevoerd naar zuivering Zuid-West. Ook het hemelwater vanaf verhard oppervlak komt in het gemengde stelsel terecht. Het plangebied is na-

<sup>1</sup>) Verontreiniging klasse 4 betekent dat de baggerspecie ernstig verontreinigd is. De waterbodem kent hier een waarde die gelijk is aan of hoger is dan de interventiewaarde.

genoeg volledig verhard. Langs de grens van het plangebied zijn onverharde delen aanwezig, waar het regenwater in de bodem infiltreert: Hortus (zuidwesten), Plantsoenpark (zuidoosten), Katoenpark en Ankerpark (oosten), begraafpark, Bleekerspark en Huigpark (noorden).

In het plangebied komt een aantal rioloverstorten voor: 6 externe overstorten in gebied 1 (Noordvest), 3 externe overstorten in gebied 3 (Herengracht/Zijlsingel), geen externe overstorten in gebied 4 (Haver- en Gortbuurt, zuidelijke deel) en 5 externe overstorten in gebied 2 (Pieterswijk en Pancras-west). In het kader van het bereiken van een emissiereductie van afvalwater wordt in het plangebied uitgegaan van een drempelhoogte van de overstorten van NAP -0,35 m. Nagegaan moet worden in hoeverre de drempelaanpassingen naar dit niveau haalbaar zijn en geen wateroverlast veroorzaken.

### **Beleid water in relatie tot bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan is een bestemmingsplan met een conserverend karakter. Wel is er een aantal ruimtelijke ontwikkelingen aan de orde. Deze zijn besproken in het kader van de water-toets.

#### *Voldoende waterberging*

Het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt kwantitatieve eisen voor voldoende open water. Het beleid is in boezemland de 15%-regel: dit houdt in dat voor iedere verharde uitbreiding in stedelijk gebied 15% van dit oppervlak aan open boezemwater gecreëerd moet worden (bijvoorbeeld in geval van verdichting in het bestaande stedelijke gebied), wanneer er op grote schaal wordt afgekoppeld of wanneer er lokaal knelpunten zijn in het watersysteem. Dit bestemmingsplan leidt door het consoliderende karakter niet tot een toename aan verharding in de binnenstad. Er worden geen ontwikkelingen van dien aard mogelijk gemaakt. In dit bestaand stedelijke gebied zal ook niet op grote schaal worden afgekoppeld. In het plangebied doen zich geen knelpunten voor van wateroverlast vanuit het oppervlaktewatersysteem. De knelpunten van de grondwateroverlast zijn niet op te lossen in het kader van dit bestemmingsplan en zullen in het kader van de landelijke discussie over de verantwoordelijkheid van het stedelijk grondwater of in het kader van het waterplan moeten worden opgepakt. Het Hoogheemraadschap hanteert daarnaast andere voorwaarden binnen het kwantitatieve waterbeheer, zoals het dempingsverbod, het compensatiebeginsel indien toch sprake is van demping en het tegengaan van versnippering in peilvakken. Ook met deze randvoorwaarden moet binnen het plangebied rekening gehouden worden.

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

#### *Duurzaam stedelijk waterbeheer*

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

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

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

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

Bruggen en steigers worden gezien als overkluizingen die het wateroppervlak afdekken en de lichttoetreding belemmeren. Overkluizingen zijn daarom van invloed op de ecologische waterkwaliteit. Steigers en vlonders worden toegestaan tot maximaal 2 m uit de oeverlijn. Voor alle werken tot 2 m uit het boezemwater is vergunning van Rijnland verplicht. Breedte van woonboten is maximaal toegestaan tot 30% van de breedte van de watergang.

Rijnland streeft naar 50% natuurvriendelijke oevers in het stedelijk gebied. Hoewel de mogelijkheden in het stedelijke grachtenstelsel hiertoe beperkt zijn, wordt wel een natuurvriendelijke oeverinrichting nagestreefd ter verbetering van de algemene waterkwaliteit daar waar mogelijk. Een andere mogelijkheid is het inrichten van zogenaamde floatlands (drijvende natuurvriendelijke oevers), die ook het zelfreinigend vermogen en de ecologische potenties ten goede komen.

## 6.2. Ecologie

### Huidige situatie

Het plangebied bestaat vrijwel geheel uit bebouwd gebied. Er is daarom natuur te vinden met typische stadse trekjes; vooral in en bij de grachten, in de parken en in binnentuinen, maar toch ook in en om de gebouwen. De aanwezige stadsnatuur is gewend aan de stadse drukte en de bijbehorende mate van verstoring. Veel soorten zoeken de stad juist op, als "wintergast" omdat het altijd een beetje warmer is in de stad, of juist in de zomer omdat de stad broedplaatsen biedt die daarbuiten niet te vinden zijn. Hierbij kan men denken aan vleermuizen in spouwmuren, zwaluwen of mussen onder de dakpannen, muurvegetaties langs de grachten of egels in een tuin (zie overigens ook hoofdstuk 4.1 en 5.4).

### Ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan maakt enkele ruimtelijke ontwikkelingen in de binnenstad van Leiden mogelijk, waardoor natuurwaarden mogelijk worden aangetast. Het is daarom van belang om in een vroeg stadium het Ecologisch Toetsingskader voor stedelijke projecten Leiden (vastgesteld januari 2004) in betreffende projecten in te zetten. Niet alleen natuurwetgeving als de Flora- en faunawet wordt hiermee gediend, ook kansen voor stadsnatuur kunnen met het toetsingskader worden gepakt. Het ecologische toetsingskader geeft inzicht in de diverse verplichtingen die de Flora- en faunawet met zich meebrengt en kan op elk stedelijk project worden toegepast: of het nu gaat om een volledige herstructurering van een buurt of om het plaatsen van een dakkapel.

### Onderzoeksplicht

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

Bij de toetsing van nieuwe ontwikkelingen aan de Flora- en faunawet en aan de Vogel- en Habitatrichtlijn moet inzicht worden verkregen in:

- de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ruimtelijke ingrepen op deze soorten;
- de noodzaak om ontheffing aan te vragen en de waarschijnlijkheid dat de ontheffing wordt verleend;
- de aanwezigheid van speciale beschermingzones ingevolge de Vogel- en Habitatrichtlijn en de effecten van de ruimtelijke ingreep op deze gebied(en).

De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in bijlage 5.

## 7.1. Energie en duurzaam bouwen

Het bouwprogramma voor de binnenstad betreft met name nieuwbouw inclusief inbreidingslocaties, verbouw en renovatie en de (her)inrichting van de openbare ruimte. Duurzaam bouwen heeft in de gemeente Leiden volop de aandacht. Leiden wil zowel nieuwe als bestaande bouwlocaties duurzaam inrichten, bouwen (revitaliseren) en beheren. De gemeente streeft er daarom naar bij elk bouwplan de schade aan het milieu op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijke niveau brengen. De gemeente bouwt volgens het Dubo PlusPakket (zie ook hoofdstuk 9.4).

De gemeente Leiden is een Klimaatverbondgemeente, dat wil zeggen dat ze een inspanningsverplichting op zich heeft genomen om de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2010 ten opzichte van 1990 te halveren. Daarnaast volgt de gemeente het landelijk beleid dat in 2010 10% van het energiegebruik duurzaam moet worden opgewekt.

Leiden ondersteunt het klimaatbeleid, dat in het kader van het Klimaatconvenant tussen Rijk, provincies en gemeenten, is opgezet om de Kyotodoelstellingen te realiseren. Het ambitieniveau uit de prestatiekaart van Leiden is zowel voor de thema's bedrijven, woningbouw en duurzame energie "Vóórlopend" en voor het thema verkeer en vervoer "Actief". De prestatiekaart geeft een overzicht van thema's en verplichte doelstellingen, onderscheiden in een actief, voorlopend en innovatief ambitieniveau, die zijn gericht op CO<sub>2</sub>-reductie. Het gekozen ambitieniveau sluit aan bij het Milieubeleidsplan van de Milieudienst West-Holland.

De volgende doelstellingen dienen te worden gerealiseerd:

- woningbouw (nieuwbouw):
    1. de inspanningsverplichting om bij nieuwbouw een verscherping van de EPC<sup>1)</sup> met 10-15% te bereiken;
    2. de inspanningsverplichting dat alle nieuwe woningen worden uitgerust met een lage temperatuur verwarmingssysteem (LTS);
  - 3. woningbouw (bestaande bouw):
  - 4. plan van aanpak op stellen voor uitvoering van EPA voor particulieren en huurwoningen;
  - 5. toepassen van een EPL van minimaal 6,5 bij renovatie- en herstructureringsprojecten met meer dan 250 woningen;
  - 6. minimaal 40% van de bestaande woningen is voorzien van EPA en 50% daarvan heeft subsidie aangevraagd voor maatregelen;
  - 7. realiseren van minimaal 3 extra randvoorwaarden voor verbeteren toepassing duurzame energiebronnen;
- verkeer en vervoer, ruimtelijke ordening:
    1. toepassing van minimaal 1 verkeer- en vervoermaatregel uit het nationaal pakket duurzame stedenbouw;
    2. duurzame energie:
    3. de gemeente voert actief beleid voor inzameling en ter beschikking stellen van biomassa-reststromen voor energieopwekking;
    4. plan van aanpak wordt uitgevoerd met als doel dat van het totale energiegebruik in de gemeente 5% is gebaseerd op duurzame energiebronnen.

1) EPC = energie prestatie coëfficiënt, EPA = energieprestatie advies en EPL = energieprestatie op locatie.

Hierbij dient te worden aangetekend dat in verband met het behoud van het historische karakter gemeentelijk beleid wordt ontwikkeld om in de binnenstad het plaatsen van (vanaf de openbare weg zichtbare) zonnepanelen niet toe te staan.

## 7.2. Bedrijvigheid

De aanwezigheid van bedrijven in een gemengd gebied, waar onder andere wordt gewoond, maar waar ook sprake is van een belangrijke centrumfunctie, kan een spanningsveld met zich meebrengen. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezige en potentiële milieubelasting die met deze bedrijfsactiviteiten samenhangen.

De manier waarop en de mate waarin een bedrijf als hinderlijk ervaren wordt, hangt af van de volgende factoren:

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

### Instrumentarium algemeen

#### *Zonering in bestemmingsplannen*

Om het hiervoor genoemde spanningsveld te beheersen zijn twee instrumenten voorhanden: het bestemmingsplan en de milieuwetgeving. Bestemmingsplannen bieden de mogelijkheid om bedrijven al dan niet toe te staan. Bepalend daarvoor is de visie op de gewenste ruimtelijk-functionele ontwikkeling en de aanwezigheid van bedrijven. Via de milieuwetgeving kan dit algemene beleid per bedrijf "op maat worden gesneden". De milieuwetgeving en dan met name de Wet milieubeheer, regelt namelijk bij vestiging van een individueel bedrijf door middel van vergunningen of algemene regels (AMvB) welke voorzieningen er getroffen moeten worden om de milieubelasting tegen te gaan of in ieder geval te beperken.

De milieubelasting kan worden beperkt door het realiseren van een zekere afstand tussen bedrijven en woningen (zonering in bestemmingsplan). Afhankelijk van de afstand tot woningen, kunnen bepaalde bedrijfsactiviteiten worden toegestaan. Deze afstand wordt weer bepaald door de milieubelasting van de betreffende bedrijfsoort.

#### *Lijst met bedrijfsactiviteiten*

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

#### *Aan te houden richtafstanden*

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

- categorie 1: gewenste minimumafstand is van 0 tot 10 m: deze categorie betreft (bedrijfs)activiteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken;
- categorie 2: gewenste minimumafstand is 30 m: dit zijn (bedrijfs)activiteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing toelaatbaar zijn, echter alleen in gebieden met gemengde functies;
- categorie 3: gewenste minimumafstand is 50 respectievelijk 100 m: dit zijn (bedrijfs)activiteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken;



- categorie 4: gewenste minimumafstand is 200 respectievelijk 300 m: deze categorie betreft (bedrijfs)activiteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn;
- categorieën 5 en 6: gewenste minimumafstand is voor categorie 5 500-1.000 m en voor categorie 6 1.500 m: het zijn bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn; de aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald.

#### *Afwijken van de richtafstanden*

De bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid gaan uit van zonering ten opzichte van een "rustige woonwijk". Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen dan "een rustige woonwijk" worden afgeweken van de richtafstanden. Daarbij is het van belang te constateren dat de VNG-publicatie richtafstanden zijn; door hiervan uit te gaan kan het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in het ruimtelijk spoor worden voorkomen. De praktijk leert echter dat het ontstaan van daadwerkelijke knelpunten voor alle milieuaspecten (behalve gevaar) door toepassing van gerichte maatregelen in het milieuvergunningenspoor ook bij kleinere afstanden goed kan worden voorkomen.

Bij de toepassing van dit principe worden de volgende uitgangspunten bij afwijkende gebiedstypen gehanteerd:

- leidraad is de aanbeveling van de VNG om afwijkingen van richtafstanden naar beneden (dus toepassing van een kortere afstand dan de richtafstand) in beginsel te beperken tot één afstandsstep (dus bijvoorbeeld van 100 naar 50 m);
- de richtafstanden worden voor alle milieuaspecten in gelijke mate verlaagd.

Overigens worden (bedrijfs)activiteiten uit categorie 2 algemeen geaccepteerd tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, indien deze in gebieden met gemengde functies zijn gelegen.

#### **Algemene toelaatbaarheid**

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

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

#### **Bedrijveninventarisatie**

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

Er zijn verschillende activiteiten die niet binnen de algemene toelaatbaarheid passen. Het gaat hierbij om de wat "zwaardere" bedrijven zoals de Nuon-locatie aan de Langegracht en een paar ambachtelijke en productiebedrijven die elders in het plangebied zijn gevestigd zoals een drukkerij en een metaalbedrijf. De betreffende activiteiten krijgen een specifieke aanduiding, om er zorg voor te dragen dat deze in de toekomst kunnen worden blijven uitgevoerd. Dit houdt voor de betreffende bedrijven in dat bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing zich alleen nog maar een soortgelijk bedrijf kan vestigen of een bedrijf dat past in de categorieën 1 of 2.

### Laden en lossen

In nieuwe situaties en indien de grootte van het perceel dit toelaat, dient laden en lossen waar mogelijk in pandig plaats te vinden. Hiermee wordt geluidshinder voor nabijgelegen woningen zoveel mogelijk voorkomen.

## 7.3. Horeca

In de binnenstad van de gemeente Leiden zijn veel horecagelegenheden aanwezig, deels ter ondersteuning van de winkelfunctie in het gebied, deels als onderdeel van de uitgaansactiviteiten en deels voor beide hiervoor genoemde functies. Hoewel horeca-activiteiten aan de ene kant een belangrijke bijdrage leveren aan de levendigheid in de binnenstad, kunnen ze ook milieuoverlast voor de omgeving veroorzaken (met name geluidsoverlast voor omwonenden).

Vanwege de verschillen in overlast en ruimtelijke uitstraling is in het bestemmingsplan gekozen voor een differentiatie in zeven horecacategorieën, in aansluiting op de APV en de Structuurnota Horeca. Voor een omschrijving van de verschillende horecacategorieën wordt verwezen naar de begripsbepaling in artikel 1 van de voorschriften.

Alle legaal gevestigde horecabedrijven worden positief bestemd en zijn opgenomen en ingeschaald in één van de zeven categorieën. Daarnaast zijn nog een paar bedrijven opgenomen die zich niet legaal gevestigd hebben maar die als een gegeven beschouwd worden en daarom voor legalisering in aanmerking komen.

Ter plaatse van de mede voor detailhandel bestemde gronden staat het bestemmingsplan horeca-activiteiten uit categorie I zonder meer toe. Dit zijn horeca-activiteiten die de minste vorm van hinder veroorzaken (koffie- en theehuizen, lunchrooms, ijssalons en broodjeszaken). Dit type horeca ondersteunt de detailhandelsfunctie.

Bestaande horecabedrijven uit een hogere categorie worden positief bestemd. Betreft dit een horecabedrijf uit een categorie niet hoger dan IV, dan worden tevens alle vormen van horeca uit lagere categorieën toegestaan. Voor enkele specifieke vormen van horeca (categorie V t/m VII, te weten dancings, hotels en sociëteiten) geldt daarentegen dat uitsluitend de betreffende categorie wordt toegestaan.

Nieuwe horecabedrijven worden niet voorgestaan, behalve de lichte horeca in de winkelgebieden, waarvoor een vrijstelling geldt. Bestaande horeca in de categorieën I en II kan zich eventueel ontwikkelen in de richting van categorie III (restaurants). Hiervoor bevat het plan eveneens een vrijstellingsmogelijkheid.

## 7.4. Externe veiligheid

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

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

Bij het aspect externe veiligheid zijn een tweetal begrippen van belang, te weten: plaatsgebonden risico (grenswaarde) en groepsrisico (oriënterende waarde). De grenswaarde voor het individuele risico voor woningen en kwetsbare objecten gesteld op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Dat wil zeggen dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn. Bovendien geldt een inspanningsverplichting voor het groepsrisico (de kans dat een grotere groep mensen bij een dergelijk ongeval is betrokken).

### Externe veiligheid en bedrijven

#### *Verkoop consumentenvuurwerk*

Het beleid van de gemeente Leiden is om in dicht bewoonde omgeving, zoals in de binnenstad, vuurwerkverkooppunten met een opslag groter dan 1.000 kg niet toe te staan. Met name de

mogelijke extra risico's en de beperkte acceptatie van deze bedrijven door omwonenden spelen hierbij een rol. Voor vuurwerkverkooppunten met een opslag van meer dan 1.000 kg dient op bedrijventerreinen ruimte te worden gezocht. Door het beperken van de hoeveelheid vuurwerk tot maximaal 1.000 kg kan worden voldaan aan de veiligheidsafstanden die in het Vuurwerkbesluit vermeld staan<sup>1)</sup>.

In dit bestemmingsplan is in een algemeen gebruiksvoorschrift de opslag van meer dan 1.000 kg vuurwerk als een vorm van strijdig gebruik aangemerkt. Vanzelfsprekend is handel in en opslag van consumentenvuurwerk alleen toegestaan, wanneer dit past binnen de bestemming die aan de betreffende gronden is gegeven. Overigens voert de gemeente Leiden een regulerend beleid op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, met betrekking tot de spreiding en het aantal verkooppunten (maximaal 10 verkooppunten).

In het plangebied is Teske aan de Oude Herengracht 11 het enige detailhandelbedrijf dat momenteel vuurwerk verkoopt. Bij dit bedrijf mag niet meer dan 1.000 kg vuurwerk worden opgeslagen. Op 1 maart 2002 is het nieuwe Vuurwerkbesluit in werking getreden. Dit besluit valt onder de milieuregelgeving. In het besluit is alle regelgeving rond consumentenvuurwerk (eindejaar) en evenementenvuurwerk opgenomen. Het nieuwe Vuurwerkbesluit betekent een aanscherping van de regelgeving. Het Vuurwerkbesluit maakt verkooppunten voor consumentenvuurwerk, weliswaar onder voorwaarden, ook in de binnenstad mogelijk. Leiden heeft geen openbaar aanvullend beleid geformuleerd in de sfeer van milieu en/of de ruimtelijke ordening. Daarom is het Vuurwerkbesluit maatgevend zowel voor de vergunningverlening als voor ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen. De afstanden en de technische eisen uit het Vuurwerkbesluit zijn uitgangspunt.

Voor vuurwerkverkooppunten in de gemeente Leiden is het Vuurwerkbesluit bepalend. Hierin is aangegeven dat bij een opslag van maximaal 1000 kg een meldingsplicht (AmvB bedrijven) geldt. Voor de opslag van 1000 tot 10.000 kg dient een milieuvergunning aangevraagd en verkregen te worden.

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

#### *Energiebedrijf NUON/E.ON Langegracht*

Om de veiligheidssituatie rond het energiebedrijf aan de Langegracht in beeld te brengen is in opdracht van gemeente Leiden onderzoek uitgevoerd door KEMA. De bevindingen zijn vastgelegd in het rapport "Veiligheidsevaluatie van de centrale van E.ON te Leiden" (KEMA, 18 juni 2003). Uit het onderzoek blijkt dat de risico's van de centrale voor de nabije omgeving beperkt zijn. De contour voor het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  per jaar valt binnen het bedrijfsterrein. De situatie voldoet aan de gestelde normen voor zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico. Dit betekent dat het aspect externe veiligheid als gevolg van het energiebedrijf geen gevolgen heeft voor het plangebied.

#### *Overige bedrijven*

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

#### **Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en rails**

In (de omgeving van) het plangebied zijn geen wegen of rails gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt dat gevolgen heeft voor dit bestemmingsplan. Dit betekent dat de  $10^{-6}$  contour voor het plaatsgebonden risico voor geen van de wegen (of rails) in of in de directe omgeving van het plangebied buiten de weg/het spoor valt.

Overigens dient voor de bevoorrading van de vuurwerkverkooppunten ontheffing te worden aangevraagd van de door de gemeente vastgestelde route voor het vervoer van gevaarlijke

<sup>1)</sup> Voor consumentenvuurwerkbedrijven die minder dan 10.000 kg vuurwerk opslaan beperkt de veiligheidsafstand zich volgens het Vuurwerkbesluit tot 8 m (gemeten vanaf de deuropening van de (buffer)bewaarpplaats tot kwetsbare objecten zoals woningen). Deze veiligheidsafstand is dusdanig klein, dat hieraan in de meeste gevallen kan worden voldaan onder andere door het treffen van bouwkundige voorzieningen. Nadere regulering kan via het milieuspoor (vergunning of melding) plaatsvinden.

stoffen, aangezien voor het vervoer van vuurwerk op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen een routeplicht geldt.

#### **Vervoer van gevaarlijke stoffen door transportleidingen**

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

### **7.5. Integrale veiligheid**

Naast externe veiligheid, waaraan in bovenstaande paragraaf reeds aandacht is besteed, zijn sociale veiligheid en verkeersveiligheid ook relevante onderwerpen om aandacht aan te besteden in het bestemmingsplan.

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

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

In het algemeen kenmerkt het plangebied zich door een overzichtelijk stratenpatroon. Dit is minder speels, maar het gevoel van veiligheid wordt erdoor wel versterkt. In het plangebied ontbreken naast oriëntatiepunten duidelijke begrenzingen tussen privé en openbaar gebied. In het kader van wijkbeheer zijn nadere aanpassingen gewenst op basis van de al eerdergenoemde uitgangspunten voor sociaal-veilig ontwerpen.

Om in de binnenstad te komen hoeven geen onbewoonde barrières genomen te worden. Het gebied sluit logisch aan op bestaande bebouwing en, zoals reeds eerder is aangegeven is er sprake van een overzichtelijk stratenpatroon.

### **7.6. Geluid**

#### **Wegverkeerslawaai**

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat in een bepaalde zone langs verkeerswegen normen in acht moeten worden genomen met betrekking tot de geluidsbelasting op de gevels van woningen (en andere geluidsgevoelige bestemmingen zoals onder andere scholen en ziekenhuizen).

In principe heeft iedere weg een geluidszone op grond van de Wgh, met uitzondering van wegen die binnen een woonerf zijn gelegen of waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h. In dat geval hoeft er geen bijzondere aandacht geschonken te worden aan het verkeerslawaai, omdat verwacht wordt dat de geluidsbelasting op de gevel door het verkeer op een dergelijke weg lager is dan de in de wet genoemde voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) (50 decibel).

Voor deze wegen is dus geen akoestisch onderzoek vereist. Voor de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/h geldt is wel een akoestisch onderzoek vereist bij woningbouwplannen binnen de geluidszone van de weg.

Onder meer de Breestraat, de Langegracht en het Levendaal hebben wel een geluidszone zoals bedoeld in de Wgh. Voor deze wegen is dus akoestisch onderzoek vereist.

Voor woningen (en andere geluidsgevoelige bestemmingen) langs wegen gelden normen voor de geluidsbelasting van de gevel die afhankelijk van de situatie kunnen verschillen. De Wgh maakt onderscheid tussen nieuwe en bestaande situaties en binnenstedelijke en buitenstedelijke situaties. Voor dit bestemmingsplan zijn alleen normen voor binnenstedelijke situaties van belang. Het gaat hierbij om nieuwe of aanwezige woningen langs bestaande wegen.

In het plangebied is het binnen bepaalde bestemmingen mogelijk een bestaande niet-woonfunctie om te zetten in een woning en om woningen te splitsen. Voor de Wgh is er dan sprake van een nieuwe woning.

Binnenstedelijke situatie	nieuwe woningen	aanwezige woningen
Voorkeurswaarde	50 dB(A)	55 dB(A)
Maximaal toelaatbaar	65 dB(A)	70 dB(A)

Bij nieuwbouw van woningen in het plangebied mag de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai binnen de geluidsgevoelige ruimten van deze woningen niet hoger zijn dan 35 dB(A). Bij aanwezige woningen is dit 45 dB(A).

#### *Bestaande situatie*

De geluidsbelasting van aanwezige woningen langs de Breestraat, de Lammermarkt, de Langegracht en het Levendaal staan vermeld op een zogenaamde A-lijst. Dit is een lijst met woningen die (eventueel) voor subsidie van geluidswerende gevelvoorzieningen in aanmerking komen. Voorwaarde hiervoor is dat het geluidsniveau binnen woon- en/of slaapkamers meer bedraagt dan 45 dB(A). De geluidsbelasting van de woningen langs de Breestraat wordt met name veroorzaakt door het verkeerslawaai van de bussen.

#### *Toekomstige situatie*

In het algemeen is het beleid voor het plangebied gericht op consolidatie van de bestaande functies en het handhaven van reeds eerder toegekende ontwikkelingsmogelijkheden. Voor deze gebieden is geen verandering van de huidige geluidsbelasting voorzien. Indien in bestaand gebied echter sprake is van de omzetting van een bestemming naar een woonbestemming, dan kan het noodzakelijk zijn akoestisch onderzoek uit te voeren.

Dit bestemmingsplan maakt de (eventuele) realisatie van een trambaan in de Breestraat mogelijk als onderdeel van de RijnGouweLijn. Binnenkort wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting vanwege de trambaan aan te geven en de akoestische consequenties te bepalen. Hierbij dient in ogenschouw te worden genomen dat bij invoering van de tram door de Breestraat er in elk geval minder bussen door de Breestraat komen te rijden. De trambaan door de Breestraat wordt op gelijke wijze beoordeeld als wegverkeer.

#### **Railverkeer**

In het Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs) worden regels en normstellingen gegeven ten aanzien van geluid van treinen. Bij spoorlawaai kan de breedte van de zone per traject verschillen en is onder meer afhankelijk van de intensiteit, het type treinen (het emissiegetal) en de bovenbouw. Vanaf 1 september 2003 geldt voor ruimere zones rond diverse spoortrajecten een plicht tot het doen van akoestisch onderzoek bij nieuwe bouwplannen. Voor het spoortraject Amsterdam-Den Haag en Leiden-Alphen a/d Rijn geldt een zone van respectievelijk 700 en 600 m. Dit betekent dat een deel van de buurt Noordvest en Pieterswijk binnen de geluidszone van het spoor valt. Voor bouwplannen in de zone van het spoor zal dus akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Binnen de zone van een spoorlijn wordt een voorkeursgrenswaarde aangehouden van 57 dB(A) op de gevels van nieuwbouw woningen; de maximale ontheffingswaarde is 70 dB(A).

Bij nieuwbouw van woningen in het plangebied waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden mag de geluidsbelasting vanwege het railverkeerslawaai *binnen* de geluidsgevoelige ruimten van deze woningen niet hoger zijn dan 37 dB(A).

#### **Industrielawaai**

In het plangebied ligt de energiecentrale aan de Langegracht 70. Op dit terrein zijn inrichtingen gevestigd die "in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" zoals bedoeld in artikel

41 van de Wet geluidhinder. Volgens artikel 53 van deze wet dienen dergelijke bedrijven te worden gezoneerd.

Buiten de vastgestelde geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het terrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen zones industrielawaai geldt een onderzoeksplicht voor het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige functies (zoals woningen): voor deze functies geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de gevel. Nieuwe woningen en andere gevoelige bestemmingen binnen de geluidszone, met een geluidsbelasting hoger dan 50 dB(A) op de gevel, zijn slechts toelaatbaar in bijzondere situaties (zoals het opvullen van een open plek in de bestaande bebouwing of stads- en dorpsvernieuwing). Nieuwbouw van geluidsgevoelige functies is niet mogelijk is binnen de 55 dB(A)-contour.

De vastgestelde geluidszone wordt op de plankaart opgenomen. Binnen deze zone worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Overigens zal de grens van het gezoneerde terrein aan de oostzijde worden verkleind, aangezien dit deel niet meer wordt gebruikt ten behoeve van de energiecentrale en men hier bedrijvigheid en kantoren mogelijk wil maken.

## 7.7. Luchtkwaliteit

### *Luchtkwaliteit*

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Als gevolg van strengere Europese regelgeving is sinds 19 juli 2001 een nieuw Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. In het besluit zijn grenswaarden voor luchtkwaliteit opgenomen en wordt de controle van en rapportage over de luchtkwaliteit en het luchtkwaliteitsbeleid geregeld. Middels de rapportage wordt inzicht geboden in (mogelijke) overschrijdingen van de grenswaarden. De normen voor luchtkwaliteit gelden in principe overal. In de praktijk gaat de aandacht vooral uit naar plaatsen waar mensen verblijven. Bij nieuwe gevoelige functies langs wegen mag er geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in dit Besluit. Ook indien wijzigingen in de bestaande verkeersstructuur of structurele veranderingen in de verkeersintensiteiten plaatsvinden, mag dit niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden bij bestaande gevoelige functies.

In de handreiking Luchtkwaliteit en Ruimtelijk Ordening van de provincie Zuid-Holland wordt aangegeven op welke wijze luchtkwaliteit onderdeel kan vormen van het planproces en welke stappen doorlopen moeten worden om inzicht te krijgen in de luchtkwaliteit in het plangebied. In deze Handreiking is het begrip "gevoelige bestemming" geïntroduceerd, waarbij onder andere woongebieden en scholen als gevoelig worden aangemerkt. Berekeningen behoeven alleen te worden uitgevoerd wanneer het gaat om gevoelige bestemmingen nabij drukke verkeerswegen met een intensiteit groter dan 6.000 mv/etmaal.

De luchtkwaliteit wordt in de praktijk bepaald door de achtergrondconcentratie en de bijdragen van verkeer en grote industrieën (energiecentrales, petrochemie, e.d.). In onze regio richt de aandacht zich in hoofdzaak op verkeer. Snelverkeer is vooral verantwoordelijk voor de uitstoot van stikstofdioxide, stagnerend verkeer voor de uitstoot van benzeen. Dieselmotoren leveren een bijdrage aan de fijn stof concentratie. Om inzicht te geven in de luchtverontreiniging ten gevolge van het verkeer in het gebied is gebruik gemaakt van het CAR II model, versie 3.0 (2003) en versie 2.0 (2005, 2010 en 2015).



De luchtkwaliteit in het plangebied voldoet momenteel niet overal aan de normen zoals deze zijn vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit. De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) worden momenteel op de meeste locaties overschreden. In 2005 is nog steeds sprake van een overschrijding van de grenswaarde voor fijn stof en de 24-uursgemiddelde concentratie voor fijn stof. In 2010 wordt alleen nog de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie voor fijn stof overschreden. De concentraties luchtverontreinigende stoffen zijn in onderstaande tabel voor 2003, 2005 (fijn stof), 2010 en 2015 weergegeven.

Als invoer voor het model zijn de gegevens (afstanden woningen ten opzichte van de wegas) uit de RVMK Leiden (2003) gebruikt. Indien deze gegevens inmiddels gewijzigd zijn, of nog gaan wijzigen, dient een nieuwe berekening uitgevoerd te worden.

Tabel 1: Jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Tussen haakjes staat de achtergrondconcentratie vermeld.

Weg	NO <sub>2</sub>			PM <sub>10</sub>			
	huidig	2010	2015 <sup>*</sup>	huidig	2005	2010	2015 <sup>*</sup>
Breestraat	40 (35)	31 (27)	31 (27)	38 (36)	36 (33)	32 (30)	32 (30)
Herensingel/Zijlsingel	53 (35)	35 (26)	35 (26)	45 (36)	42 (33)	35 (30)	36 (30)
Hooigracht	50 (35)	34 (27)	34 (27)	43 (36)	40 (33)	34 (30)	35 (30)
Ir. Driessenstraat/ Oosterkerkstraat	42 (35)	29 (26)	30 (26)	39 (36)	36 (33)	32 (30)	32 (30)
Lange Mare	45 (34)	30 (26)	30 (26)	41 (36)	38 (33)	33 (30)	33 (30)
Langegracht	52 (34)	33 (26)	33 (26)	46 (36)	42 (33)	35 (30)	35 (30)
Levendaal	48 (35)	32 (26)	32 (26)	42 (36)	39 (33)	33 (30)	34 (30)
Molenwerf/Lammermarkt	48 (34)	30 (26)	30 (26)	43 (36)	37 (33)	32 (30)	33 (30)
Noordeinde	45 (35)	31 (27)	31 (27)	40 (36)	39 (33)	33 (30)	33 (30)
Witte Singel	47 (35)	32 (27)	33 (27)	42 (36)	39 (33)	34 (30)	34 (30)

\*: Voor 2015 is gerekend met de achtergrondconcentratie en emissiefactoren van 2010 maar met de voertuigintensiteit van 2015.

 Overschrijding grenswaarde stikstofdioxide (40 µg/m<sup>3</sup>), fijn stof (40 µg/m<sup>3</sup>)  
 Overschrijding plandrempel stikstofdioxide (54 µg/m<sup>3</sup> in 2003), fijn stof (43 µg/m<sup>3</sup> in 2003)

In het Besluit luchtkwaliteit staat dat teneinde toekomstige nieuwe situaties met grenswaarde overschrijding zoveel mogelijk te vermijden wordt van overheden verwacht dat zij bij besluitvorming inzake nieuwe ontwikkelingen de grenswaarden en realisatietermijnen (2005 voor PM<sub>10</sub> en 2010 voor NO<sub>2</sub>) in acht nemen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient na inwerkingtreding van de regelgeving direct met de normstelling voor stikstofdioxide rekening gehouden te worden. De grenswaarden zijn minimumwaarden, waaraan in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens ten minste voldaan moet worden.

Ten aanzien van fijn stof bestaan er nog belangrijke wetenschappelijke onzekerheden. Zo zijn er belangrijke hiaten in kennis ten aanzien van bronbijdragen aan de niveaus die in de buitenlucht gemeten worden. Op dit moment loopt (op rijksniveau) een onderzoekprogramma dat er op gericht is om voor de evaluatie van de normstelling in Europees verband de bron-effect keten voor PM<sub>10</sub> goed in kaart te brengen. Bij de voorbereiding van de EU-richtlijn bestond voor fijn stof derhalve geen goed beeld van de haalbaarheid van de normstelling. Daarom werd besloten de normstelling in 2 fasen te knippen en in de richtlijn vast te leggen dat bij de verslaglegging over de uitvoering van de richtlijn in 2003 in ieder geval specifieke aandacht gegeven zal worden aan de normstelling voor PM<sub>10</sub>.

In het besluit luchtkwaliteit wordt naast de jaargemiddelde concentratie voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) ook nog gesproken over de 24-uurgemiddelde norm voor PM<sub>10</sub>. Om hierover een uitspraak te kunnen doen is in het CAR II hiervoor een module opgenomen. Deze waarde is indicatief, omdat voor de bepaling van het aantal overschrijdingen een rekenkundige relatie wordt gelegd met de jaargemiddelde concentratie. Een nauwkeuriger benadering is op dit moment niet mogelijk, zo stelt TNO, daar gegevens voor berekening (anders dan een rekenkundige relatie tussen 24-uurgemiddelde en jaargemiddelde) ontbreken.

De normen zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn. Bij concentraties onder de 40 µg/m<sup>3</sup> neemt de kans op effecten wel geleidelijk af. Al is voor fijn stof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

## Conclusie

Wanneer de indicatieve waarde van het aantal overschrijdingen van het 24-uursgemiddelde voor fijn stof buiten beschouwing wordt gelaten zijn de geplande ontwikkelingen in de

binnenstad, zoals deze nu op de plankaart zijn ingetekend mogelijk. Echter wanneer de daadwerkelijke luchtkwaliteit ook maar iets slechter uitpakt dan de nu voorgestelde prognoses voor 2010 is er met name in de buurt van de Herensingel/Zijlsingel en Langegracht een probleem.

De voorkeur gaat er dan ook naar uit om de afstand tussen de weg en de gevoelige bestemming zo groot mogelijk te maken. Dit houdt in dat in ieder geval de plaatsen waar mensen langdurig verblijven (woningen, kinderdagverblijven etc.) zo ver mogelijk van de weg af gelegen zijn.

## **Wegverkeer**

### *Algemeen*

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Als gevolg van strengere Europese regelgeving is sinds 2001 het Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Bij nieuwe gevoelige functies langs wegen mag er geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in dit Besluit. Ook indien wijzigingen in de bestaande verkeersstructuur of structurele veranderingen in de verkeersintensiteiten plaatsvinden, mag dit niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden bij bestaande gevoelige functies.

In de handreiking Luchtkwaliteit en Ruimtelijk Ordening van de provincie Zuid-Holland wordt aangegeven op welke wijze luchtkwaliteit onderdeel kan vormen van het planproces en welke stappen doorlopen moeten worden om inzicht te krijgen in de luchtkwaliteit in het plangebied. In deze Handreiking is het begrip "gevoelige bestemming" geïntroduceerd, waarbij onder andere woongebieden en scholen als gevoelig worden aangemerkt. Berekeningen behoeven alleen te worden uitgevoerd wanneer het gaat om gevoelige bestemmingen nabij drukke verkeerswegen met een intensiteit groter dan 6.000 mv/etmaal.

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde in het Besluit luchtkwaliteit veroorzaakt.

### *Plangebied*

Voor het plangebied is door de Milieudienst met behulp van Urbis<sup>1)</sup> bekeken:

1. waar momenteel overschrijdingen zijn van de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof;
2. waar in de toekomst (2015) mogelijk knelpunten te verwachten zijn.

Uitgangspunt bij de onderstaande berekeningen is om een algemeen beeld van de luchtkwaliteitsituatie in het plangebied te geven.

Er is sprake van overschrijding van de stikstofdioxideconcentratie op de volgende locaties: Noordeinde, Breestraat, Prinsessekade/Turfmarkt/Nieuwe Beestenmarkt, Lammermarkt, Langegracht, Korte Mare/Lange Mare, Klokpoot/Hooigracht/Oranjeboomstraat/Geregracht, Levendaal, Ir. Driessenstraat/Oosterkerkstraat en v/d Werfstraat.

Voor het jaar 2015 zijn hoge concentraties te verwachten bij de Prinsessekade, Turfmarkt, Lammermarkt, Langegracht, Klokpoot/Hooigracht/Oranjeboomstraat/Geregracht, Levendaal. Er zal echter geen sprake zijn van overschrijdingen. Dit heeft te maken met verbeterde techniek, waardoor naar verwachting de motoren in 2015 schoner zullen zijn.

De grenswaarde voor fijn stof wordt in de toekomstige situatie niet overschreden.

Op basis van Urbis is bepaald welke delen van de wegen de grootste knelpunten bevatten. Voor deze wegen is een indicatieve afstand tussen gevoelige bestemming en wegas bepaald.

Straat	indicatieve afstand luchtkwaliteit (in meters vanaf de weg)
--------	--

<sup>1)</sup> Urbis is een programma dat de concentratie luchtverontreinigende stoffen in kaartvorm inzichtelijk maakt. Voor luchtkwaliteit ligt het CAR II model ten grondslag aan de output van Urbis. CARII is een programma waarmee deze concentraties langs wegen globaal berekend kan worden.



Noordeinde en Breestraat	10
Prinsessekade/Turfmarkt/Nieuwe Beestenmarkt	15
Lammermarkt	15
Langegracht	20
Korte Mare/Lange Mare	10
Klokpoort/Hooigracht/Oranjeboomstraat/Geregracht	20
Levendaal	20
Ir. Driessenstraat/Oosterkerkstraat en v/d Werfstraat	10

### Parkeergarages

Op verschillende grotere ontwikkelingslocaties in het plangebied worden parkeergarages gerealiseerd. Vanwege het koud starten van de auto's en de lage rijsnelheden in parkeergarages is bij parkeergarages de benzeenemissie maatgevend voor de luchtkwaliteit. Hierbij dient te worden voldaan aan de grenswaarde zoals aangegeven in het Besluit luchtkwaliteit.

In het rapport "Interim beleidsstandpunt benzeen en parkeergarages" (VROM, juli 1995) wordt een methodiek gegeven voor de schatting van benzeenconcentraties bij in- en uitgangen van parkeergarages. Bij inschatting van de concentratie benzeen moet met een aantal aspecten rekening worden gehouden:

- is er sprake van een natuurlijk of mechanisch geventileerde parkeergarage;
- is er sprake van een parkeergarage voor kantoren of voor winkels (winkels genereren in het algemeen meer autobewegingen);
- het aantal parkeerlagen;
- de gevellengte en breedte.

Op basis van het rapport "Schatting bijdrage van natuurlijk geventileerde parkeergarages aan benzeenconcentraties op grond van TNO diagnostisch model", dat ten grondslag heeft gelegen aan het Interim beleidsstandpunt, liggen de geschatte concentraties nabij parkeergarages tussen de 1 en 4  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  bij natuurlijk geventileerde garages. Het gaat hierbij om grootschalige parkeergarages (maximaal 3.400 parkeerplaatsen), eventueel in meerdere lagen. Het betreffende rapport is echter achterhaald door technische ontwikkelingen, waardoor een nuancering noodzakelijk is. Door technische maatregelen aan auto's en door de vermindering van het percentage benzeen in benzine is de concentratie benzeen bij in- en uitgangen van parkeergarages namelijk met een factor 4 verminderd.

De achtergrondconcentratie van benzeen in het plangebied is dermate laag (namelijk 1 á 2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  als jaargemiddelde) dat de totale concentratie benzeen naar verwachting ruim onder de grenswaarde van 10  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  volgens het Besluit luchtkwaliteit ligt. Voor mechanisch geventileerde garages ligt de uitstoot enigszins hoger. Dit is echter zo minimaal, dat ook voor een mechanisch geventileerde garage de concentratie benzeen ruim onder de grenswaarde zal blijven. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit met betrekking tot parkeergarages geen belemmering vormt voor de ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Voor de volgende ontwikkelingslocaties zal zo spoedig mogelijk akoestisch onderzoek gedaan worden en indien nodig een hogere waarde procedure gevolgd worden. De Hogere Waarde Procedure kan in principe in één keer voor alle locaties aangevraagd worden.

Voor alle plannen geldt dat ten tijde van de bouwaanvraag nauwkeuriger naar de gevelbelasting moet worden gekeken om de gevelopbouw te kunnen bepalen.

1. Kijkplein: Gevelbelasting tgv wegverkeer Lammermarkt/Molenwerf, en spoorlijn bepalen.
2. Bedrijfshallen naast NUON: Hier is een woonbestemming mogelijk (GD3), maar ligt op het gezoneerde industrieterrein!

Ten aanzien van wegverkeer is gevelbelasting tgv Maresingel en mogelijk Langegracht van belang.

3. Geen geluidgevoelige bestemming.
4. Idem

5. Idem
6. Idem
7. Ligt niet in de zone van een (50 km/h) weg.
8. Gevelbelasting wegverkeer Zijlsingel en Oosterkerkstraat bepalen.
9. Kaarsenmakersplein ligt niet in invloedssfeer weg.
10. Lakenplein: gevelbelasting wegverkeer Oosterkerkstraat bepalen.
11. Huis op de Waard: ligt niet in invloedssfeer weg.
12. Plantage 16, gevelbelasting Plantagelaan bepalen;
13. Rioolgemaal: onderzoek gevelbelasting tgv wegverkeer Geregracht nodig.
14. Ligt buiten invloedssfeer Hooigracht (2<sup>de</sup> lijnsbebouwing).
15. Gevelbelasting wegverkeer Hooigracht bepalen voor 1<sup>ste</sup> lijnsbebouwing.
16. Geen geluidgevoelige bestemming.
17. Niet in zone van een 50 km/h weg.
18. Idem.

## 7.8. Bodemkwaliteit

Dit bestemmingsplan regelt over het algemeen de bestaande situatie. Alleen voor nieuwe situaties moet met betrekking tot eventuele bodemverontreiniging een procedure worden gevolgd, aangezien er niet gebouwd mag worden op ernstig verontreinigde bodem. Bij functiewijziging dient daarom een verkennend (globaal historisch) bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Nieuwe activiteiten vinden bij voorkeur op schone grond plaats.

Voor de Leidse binnenstad is geen bodemkwaliteitskaart opgesteld. Dit omdat de bodem hier te heterogeen is verontreinigd om te kunnen spreken van een diffuse bodembelasting. In bijlage 6 is een overzicht gegeven van bij de Milieudienst West-Holland aanwezige informatie over de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Benadrukt wordt dat dit overzicht een momentopname is van de op dit moment aanwezige en bekende informatie.

In het plangebied worden verschillende nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt (zie ook hoofdstuk 8). Een deel van deze ontwikkelingen betreft sloop en nieuwbouw van gebouwen met dezelfde, minder gevoelige of qua gevoeligheid vergelijkbare functies. In het bestemmingsplan worden tevens ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij het uitvoeren van (het eerste deel van) een verkennend bodemonderzoek vóór de vaststelling van het plan noodzakelijk lijkt. Het betreft de volgende locaties:

- Noordvest/Verversbuurt:
  1. Kijkplein (Lammermarkt): ondergronds parkeren.
  2. Het NUON/E.ON-terrein krijgt gedeeltelijk een gemengde bestemming; het gehele NUON/E.ON-terrein bestaat uit drie deellocaties; op het terrein is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging; de locatie wordt met behulp van deelsaneringsplannen gefaseerd gesaneerd. Voor deze locatie gelden op dit moment gebruiksbeperkingen.
  3. Haven 1a-7: het bedrijfsperceel (Jonkpanden) krijgt een horecabestemming.
  4. Zijlpoort: de horecabestemming wordt uitgebreid.
- Herengracht-Zijlsingel:
  1. De voormalige Meelfabriek aan de Oosterkerkstraat-Zijlsingel krijgt de bestemmingen Woondoeleinden en Gemengde doeleinden.
  2. Lakenplein: bestemming Woningbouwlocatie.
  3. Kaarsenmakersplein: bestemming Woningbouwlocatie.
  4. Oranjegracht: het bejaardencentrum Huis op de Waard wordt omgevormd tot woningen met mogelijk zorgvoorzieningen.
- Haver- en Gortbuurt:
 

Plantage 16: de vigerende woonbestemming wordt een woonbestemming gecombineerd met gemengde doeleinden.
- Pancras-west/Pieterswijk:
  1. Hoek Hartesteeg/Nieuwstraat: sloop en nieuwbouw (Gemengde Doeleinden).

2. Kaasmarkt: hier wordt een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt die nog niet geheel is uitgekristalliseerd (Uit te werken gebied voor gemengde doeleinden).
3. Zonneveldstraat 10 (politiebureau, het monument blijft behouden): Maatschappelijke doeleinden; er is sprake van een ernstig en niet-urgent geval van bodemverontreiniging. De grondsanering is afgerond. Momenteel loopt nog een nazorgfase voor het grondwater.
4. Langebrug: Gemengde Doeleinden; op de locatie Langebrug 56 is in 1940 een benzinetank geplaatst. Deze is in begin van de jaren '80 van de vorige eeuw verwijderd. De HBO-tank is waarschijnlijk nog aanwezig en is niet conform BOOT '98 buiten gebruik gesteld. Gegevens over eventuele bodemverontreiniging ten gevolge van de tank(s) ontbreken. Ontwikkelingen zijn pas mogelijk nadat onderzoek gedaan is en de bodem gesaneerd is.
5. Rapenburg 124 (voormalige instrumentenmakersschool): sloop en nieuwbouw woningen; op deze locatie is sprake van een ernstig en niet-urgent geval van bodemverontreiniging. De locatie is (nog) niet gesaneerd. Voor deze locatie gelden op dit moment gebruiksbeperkingen.

### **7.9. Planologisch relevante leidingen en straalpadverbindingen**

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

Over het westelijk deel van het plangebied loopt een straalpadverbinding. Hier geldt een beperking van de bouwhoogte van 23 m. Het bestemmingsplan staat geen nieuwe bouwwerken hoger dan 23 m toe. De straalpadverbinding heeft derhalve geen gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt.



Het gemeentelijk beleid voor het plangebied is in overwegende mate gericht op consolidatie van de bestaande ruimtelijk-functionele structuur. Daarnaast biedt het beleid voldoende ruimte voor autonome ontwikkelingen, waarbij de historische schaal en maat richtinggevend moeten zijn. Verspreid in het plangebied zijn diverse planmatige ontwikkelingen in voorbereiding die in het kader van deze toelichting aan de orde dienen te komen.

Hieronder (paragraaf 8.1) wordt aangegeven op welke wijze vormgegeven kan worden aan de juridische regeling van de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied.

In paragraaf 8.2 wordt per deelgebied aangegeven welke ontwikkelingen er spelen en hoe daar in het bestemmingsplan op wordt ingespeeld. De ontwikkelingslocaties zijn weergegeven in figuur 4.

### 8.1. Juridische regeling van ontwikkelingslocaties

Er zijn verschillende mogelijkheden om vorm te geven aan de juridische regeling van ontwikkelingslocaties binnen het plangebied. De keuze is met name afhankelijk van de concreetheid van de plannen en de mogelijkheden tot daadwerkelijke realisering van de beoogde ontwikkeling: in welke mate is het te verwachten dat de locatie binnen de planperiode daadwerkelijk beschikbaar komt voor nieuwe functies. En zijn er voldoende garanties dat het gemeentelijk beleid op die locatie ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

Afhankelijk van de feitelijke situatie (concreetheid, realiseerbaarheid, programmatische invulling) kan per locatie een keuze gemaakt worden uit de volgende mogelijkheden.

1. De gewenste ruimtelijk-functionele situatie wordt reeds direct in het bestemmingsplan vastgelegd, omdat zekerheid bestaat over de uitvoering van de plannen.
2. In het bestemmingsplan wordt voor de ontwikkelingslocatie een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO opgenomen voor wijziging van de bestemmingen.
3. In het bestemmingsplan wordt voor de ontwikkelingslocatie een nader uit te werken bestemming ex artikel 11 WRO opgenomen.
4. In de toelichting bij het bestemmingsplan kan worden aangegeven dat er ontwikkelingsplannen in voorbereiding zijn, maar dat deze nog onvoldoende concreet zijn om reeds in het bestemmingsplan te regelen. Daarbij kan worden aangegeven dat aan de beoogde ontwikkeling in beginsel positief zal worden meegewerkt door het in procedure brengen van een partiële herziening van het bestemmingsplan of door het volgen van een vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19 lid 1 WRO. Voorwaarde daarbij is uiteraard dat aan de door de gemeente te stellen randvoorwaarden en uitgangspunten wordt voldaan.

Gegeven deze mogelijkheden is per ontwikkelingslocatie een concreet voorstel geformuleerd voor de toe te passen bestemmingsregeling. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

1. Wanneer de planontwikkeling in een vergevorderd stadium verkeert en er ook anderszins, bijvoorbeeld omdat de gemeente zelf de locatie tot ontwikkeling brengt, voldoende garanties bestaan dat het gemeentelijk beleid tot uitvoering kan worden gebracht, wordt direct een specifieke, op de nieuwe ontwikkeling afgestemde bestemming gelegd.
2. Wanneer een groot belang wordt gehecht aan functiewijziging en de verwachting bestaat dat deze, met inachtneming van de beleidsdoelstellingen, ook binnen de planperiode kan worden geëffectueerd, terwijl de plannen nog niet concreet zijn, is voor de betreffende locatie een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht opgenomen. De keuze tussen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht hangt onder meer af van de wenselijkheid om de bestaande rechten op de gronden waarop de ontwikkeling is voorzien te respecteren tot het moment van ontwikkeling. Bovendien mag een wijzigingsbevoegdheid niet zover strekken dat het gebruik ervan zou kunnen leiden tot een ingrijpende verandering van de structurele opzet van het plan. Deze beperking geldt niet voor een uitwerkingsplicht.

Figuur 4 Ontwikkelingslocaties

3. Wanneer functiewijziging naar verwachting een positief effect heeft doch geenszins zekerheid bestaat dat deze binnen de planperiode aan de orde zal zijn, wordt de locatie overeenkomstig het huidige gebruik bestemd. Daarbij wordt wel de intentie aangegeven dat medewerking zal worden verleend aan een planherziening c.q. vrijstelling van het bestemmingsplan ingeval functiewijziging toch binnen de planperiode aan de orde zou komen. Daarbij zal uiteraard moeten worden voldaan aan uit het gemeentelijk beleid voortvloeiende randvoorwaarden.

## 8.2. Beschrijving en wijze van bestemmen ontwikkelingslocaties

### Noordvest/Verversbuurt

#### 1. Kijkplein

Kijkplein Leiden is een ambitieus project op het gebied van de culturele stadsvernieuwing. Het Lammermarktgebied wordt van zijn troosteloze aanzien verlost en omgebouwd tot een attractief parkplein, waar het voor jong en oud, voor toerist en Leidenaar, goed toeven is. Het gebied gaat – als Kijkplein Leiden – een belangrijke schakelfunctie vervullen tussen het Stationsplein en de culturele binnenstad. Een parkeergarage en stations en haltes van het openbaar vervoer op loopafstand zorgen – in combinatie met uitgekende auto-, fiets- en wandelroutes – voor een optimale bereikbaarheid. Het Stedelijk Museum De Lakenhal krijgt de ruimtelijke armslag waaraan het al zo lang behoefte heeft. De integratie van het museum met het CBK schept voorwaarden voor een intrigerende combinatie van oude, moderne en eigentijdse beeldcultuur, zowel rond en binnen het Lakenhalcomplex, als in de openbare ruimte. Daarbij wordt de totale collectie Leiden optimaal voor een breed publiek ontsloten. Ruimtelijke en financiële verkenningen wijzen uit dat de realisering van de plannen mogelijk is. Er is plaats voor een aanzienlijke uitbreiding van het culturele aanbod en voor publieksvoorzieningen als hotel, brasserie, winkels en voor circa 55 woningen. Bij de gefaseerde ontwikkeling van het project kan doelmatig worden ingespeeld op de initiatieven die elders in de stad worden ontplooid, zoals bij de plannen rond de viering van Rembrandt's geboortjaar in 2006.

De uitbreiding van de Lakenhal is in eerste instantie aan de kant van de Lammermarkt gedacht. De bebouwing langs de Lammermarkt die voor een groot gedeelte al door de gemeente is verworven, is in het ontwerp binnen de begrenzing van het wijzigingsgebied opgenomen. Naar bevindt van zaken zal dan bezien kunnen worden in hoeverre panden vervangen of getransformeerd zullen worden ten behoeve van functies die verband houden met de Lakenhal. Er kan ook voor gekozen worden panden te vervangen of te renoveren zodat deze gevelwand in de toekomst een betere uitstraling krijgt. Daarbij kan ook wat hoger gebouwd worden dan de bestaande bebouwing omdat de pleinsituatie om wat meer bebouwingshoogte "vraagt".

De in het voorontwerp opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van de Lakenhal met een aantal panden aan de Oude Singel is daarentegen vervallen. De bebouwing aan de Lammermarkt voorzover deze bestaat uit nieuwbouw zal worden afgestemd op de omgeving, waarbij parcellering een belangrijk uitgangspunt is. De bestaande voorgevelrooilijn aan de zuidzijde van de Lammermarkt blijft gehandhaafd. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt aangesloten bij het beschermd stadsgezicht. Met name aan de kant van de Lammermarkt ter plaatse van het huidige parkeerterrein is verbetering gewenst. Een tweede gebied dat een verandering kan ondergaan betreft de percelen langs de Fokkesteeg. Aldaar bevindt zich momenteel – achter de bebouwing aan de Lammermarkt een open terrein dat gebruikt wordt als particuliere parkeerterrein. Het gebied komt mogelijk in aanmerking voor de vestiging van een hotel, dat met de voorzijde aan de Lammermarkt kan worden gesitueerd. De wijzigingsbevoegdheid is hiermee uitgebreid. De maximale hoogte aan de Lammermarkt bedraagt 15 m. Ook het complex van de Nobel gelegen aan de Lammermarkt tussen de Lange Scheistraat en de Marktsteeg zal bij de herontwikkeling van dit gebied worden betrokken. De verschillende onderdelen van het museum complex kunnen met elkaar verbonden worden door een lichtbruggen of tunnels over en/of respectievelijk onder de Lange Scheistraat en Marktsteeg. Daarnaast zijn in dit gebied woningen gewenst. Gedacht wordt aan circa 30 woningen.

De bebouwing aan de Oude Singel met een functie voor de Lakenhal blijft gehandhaafd en wordt zonodig gerestaureerd. Het casco van het zogenaamde Scheltemacomplex aan de Oude Singel 56 op de hoek Marktsteeg is inmiddels gerestaureerd. Aan dit industriële monument is

ook een culturele en universitaire functie toegedacht ten dienste van tentoonstellingsruimte, congresruimte, als theater e.d. De culturele functie zal goed kunnen worden gecombineerd met een horecafunctie.

Onder het gebied ter plaatse van het parkeerterrein bij molen De Valk zal een (deels) ondergrondse parkeergarage worden gerealiseerd. Bovengronds zal het gebied opnieuw worden heringericht. Hier wordt tevens gedacht aan toevoeging van bebouwing in de vorm van een paviljoen als voorpost voor de Lakenhal. Met de bouw hiervan wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden. Het gaat om een oppervlakte van circa 300m<sup>2</sup> en hoogte van niet meer dan 10 m. De ruimte boven op de parkeergarage kan teruggeven worden aan de stad door bijvoorbeeld daar een groot groen grasveld aan te leggen.

### *2. Supermarkten Langegracht.*

In de binnenstad zijn vier grotere supermarkten gevestigd. Twee daarvan bevinden zich in het onderhavige plan: een vestiging van Digros en van Aldi-markt, beide op de Langegracht. De binnenstad is overbewinkeld voor wat betreft de supermarkten. Als gevolg daarvan staat het aanbod in de wijken onder druk. Het is bedoeling dat in de toekomst het aantal supermarkten in de binnenstad met één wordt verminderd ten gunste van de wijken. Teneinde dit proces van gemeentewege te kunnen bevorderen zijn de twee in dit plan opgenomen supermarkten op de kaart van een wijzigingsbevoegdheid voorzien. Met behulp daarvan kan tot herbestemming van één van beide locaties worden overgegaan. Het is nog niet aan te geven wanneer de tijd daarvoor gekomen is. Na vertrek van een supermarkt kan de achter te laten locatie voor een ruim scala van andere functies gebruikt worden zoals kantoren, dienstverlenende bedrijven of andere vormen van detailhandel zoals een bouwmarkt, een meubelzaak of detailhandel in volumineuze goederen. De parkeergarage bij de Digros blijft buiten de ontwikkeling: deze zal voor de nieuwe functie in gebruik blijven dan wel voor algemeen bezoek aan de binnenstad toegankelijk zijn.

## **Herengracht-Zijlsingel**

### *2. Pottenbakkersgang*

Voor deze locatie is reeds een bestemmingsplanherziening (postzegelplan) vastgesteld waarin onder andere 2 atelierwoningen mogelijk worden gemaakt op terrein aan de Pottenbakkersgang. Verder kan de hoek Zuidsingel - Minnebroersgracht weer worden opgevuld met stadswoningen. Dit plan wordt in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen, zodat weer een aaneengesloten plangebied ontstaat.

### *3. Meelfabriek*

De Meelfabriek aan de Oosterkerkstraat-Zijlsingel staat al geruime tijd leeg. Het gemeentelijk beleid is erop gericht het omvangrijke en beeldbepalende complex een nieuwe functie te geven, die recht doet aan de karakteristieken van de locatie en past binnen de omliggende woonbuurt. De bestemmingsomschrijving is naar aanleiding van de recentste inzichten en een inspraakreactie verruimd. Inmiddels heeft de architect de voorlopige schetsen verder uitgewerkt en opgenomen in een "Masterplan Redevelopment of De Meelfabriek Leiden". Voor de locatie wordt in dit plan ervan uitgegaan dat een deel van de bedrijfsbebouwing gehandhaafd blijft. Deze gebouwen (onder andere de hoge silogebouwen en het meelpakhuis), die aan de oostzijde van de locatie zijn gelegen, zijn zeer markant en zijn aangewezen als Rijksmonument. Het hoogste gebouw bereikt een hoogte van 50,40 m. In deze gebouwen kunnen functies als horeca, kantoren, ateliers, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en daarmee vergelijkbare recreatieve doeleinden een plek krijgen, gemengd met wonen. Tussen de gebouwen kunnen verbindingen in de vorm van loopbruggen worden gerealiseerd. Voor de bestaande hoge bebouwing is een directe bestemming opgenomen: Gemengde Doeleinden GD1 met een hotel congrescentrum, andere horecabedrijven, in de vorm van grand/cafés en restaurants, sport en recreatie circa 1000 m<sup>2</sup>, winkelruimte circa 500 m<sup>2</sup>, kantoren, ateliers, maatschappelijke voorzieningen en woningen waarvan het aantal nog moet worden bepaald. Het parkeren geschiedt grotendeels in ondergrondse voorzieningen.



Voor het westelijk gedeelte van de locatie wordt de voorkeur gegeven in het Masterplan aan volledige herontwikkeling. Dit vindt plaats in samenhang met een terrein gelegen aan de oostkant van de Waardgracht, dat eigendom is van de gemeente. Er zijn twee torengebouwen toegestaan met een situering die in harmonie moet zijn met de hoogbouw van de meelfabriek. In deze torens zijn o.a. woningen gewenst. Hiernaast kunnen er woningen worden gebouwd in aansluiting op de woonbebouwing in de omgeving. De bebouwing dient op de randen van het gebied georiënteerd te zijn. Voor de totale locatie wordt gedacht aan 80 tot 200 woningen. Bij studentenhuisvesting is een groter aantal woningen mogelijk. Een maximum aantal woningen is daarom niet vastgelegd in de planvoorschriften. Tussen beide delen zal de Binnenvestgracht worden doorgetrokken in noordelijke richting tot aan de Binnennoostsingel, zodat een doorlopende gracht ontstaat. Langs de gracht is een openbare langzaam verkeersroute gewenst. Hierdoor zullen de parken langs de singel met elkaar verbonden worden. Tussen de gebouwen in zijn groenaanleg en waterpartijen gewenst. Veel aandacht zal worden besteed aan het openbaar gebied dat een verblijfskarakter zal krijgen. Realisatie van een ondergrondse parkeergarage voor de nieuwe functies is een voorwaarde. Andere in pandige parkeervoorzieningen, die niet storend zijn voor de omgeving en de uitstraling van de bebouwing zijn denkbaar.

#### 4. Oranjegracht/Waardgracht e.o.

De woningbouwvereniging Portaal heeft in 2003 een concept visie gepresenteerd voor de aanpak van haar woningbezit en de woonomgeving in dit gebied (Wijkvisie Portaal, oktober 2003). Deze nota is in november 2003 voorgelegd aan de bewoners. Als een vervolg hierop is in februari 2004 aan de gemeente de nota Wijk aanpak Oranjegracht/Waardgracht e.o. aangeboden, waarin de visie van Portaal op de wijk is vastgelegd.

Doel van deze visie is het woningbestand bouw- en woontechnisch weer up to date te maken en de woonomgeving te verbeteren. De aanpak verschilt per bouwblok en de maatregelen lopen uiteen van woningverbetering en samenvoeging van kleine woningen tot sloop/nieuwbouw. Ter plaatse van het Kaarsenmakersplein en het Lakenplein wordt nieuwbouw van woningen voorgesteld, op het Lakenplein gecombineerd met zorgvoorzieningen en op het Kaarsenmakersplein met een beperkte mogelijkheid voor realisering van maatschappelijke voorzieningen op de begane grond. In de beschrijving van de locaties zijn tenslotte de aanpassingen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden als gevolg van de inspraak en de advisering van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg over het voorontwerpbestemmingsplan verwerkt. Voor deze locaties zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

#### 5. Kaarsenmakersplein

Deze locatie, die in het oorspronkelijke plan nog in zijn geheel was aangewezen als bouwlocatie, komt nu in het bestemmingsplan alleen voor gedeeltelijke bebouwing in aanmerking. De zuidelijke helft van het plein, dat zich bevindt tegenover het historische Minnehuis bevindt, blijft onbebouwd. Er wordt bij nader inzien de voorkeur aangegeven dit gedeelte van de locatie, waar zich al een grote boom bevindt, een pleintje met groen- en speelvoorzieningen in te richten, waarbij de oostwand wordt gevormd door het monumentale Minnehuis. De bestaande kwaliteiten van dit gedeelte van de wijk blijven zo behouden.

De woningen kunnen op het overige gedeelte van de locatie worden gerealiseerd; waarvoor de volgende randvoorwaarden gelden:

- bouwvolume maximaal 70%;
- 100% van het terrein mag worden bebouwd ten behoeve van een (gedeeltelijk) ondergrondse parkeerlaag;
- bouwhoogte maximaal 12 m, goothoogte maximaal 9 m;
- huizen voorzien van een kap of daarmee vergelijkbare dakbeëindiging;
- huizen situeren met voorgevels langs de Groenesteeg in aaneengesloten bebouwing en aan het plein, met voorgevels, ten minste 4 m en maximaal 6 m uit de bestemmingsgrens, in aaneengesloten bebouwing; voorzover de huizen langs de Waardgracht en Kaarsenmakersstraat worden gesitueerd, dienen ze in de bestemmingsgrens te worden geplaatst;
- de strook grond tussen de voorgevels aan het plein en het gebied bestemd voor groenvoorziening wordt ingericht als tuin en/of verblijfsgebied;
- als tuinen grenzen aan de Waardgracht of Kaarsenmakersstraat, zij worden voorzien passende van een passende erfafscheiding;

- maximaal 14 woningen al dan niet gecombineerd met (op beperkte schaal) maatschappelijke voorzieningen;
- het gedeelte van de locatie tegenover het Minnehuis krijgt een bestemming voor groen en speelvoorziening.

#### 6. *Lakenplein*

Het betreft de locatie gelegen tussen Groenesteeg, de Waardgracht, de Oosterkerkstraat en de Binnenvestgracht. Het plein zelf, dat nu in gebruik is als parkeerterrein, ligt in geklemd tussen de achterkanten van de woonblokken aan de Waardgracht, Groenesteeg en Oosterkerkstraat en het water van de Binnenvestgracht. Het woningblok aan de Waardgracht is buiten de ontwikkelingslocatie gelaten, omdat deze huizenrij blijft staan en alleen zal worden gerenoveerd. De invulling voor dit gebied is inmiddels verder uitgekristalliseerd. Hiervoor zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen in het plan.

- zowel rekening houden met nieuwe woningen, als een gedeeltelijke verplaatsing van Huis op de Waard;
- ruimte op de begane grond voor extramurale zorgvoorzieningen, zoals een zorgverlenerpost, een huisarts, fysiotherapeut, en/of apotheek met tevens een wijkfunctie;
- bouwvolume circa 65%;
- 100% van het terrein mag worden bebouwd ten behoeve van een (gedeeltelijk) ondergrondse parkeervoorziening;
- een openbaar verblijfsgebied in het verlengde van de Inslagstraat naar de Binnenvestgracht. die uitkomt bij de brug naar het Katoenpark;
- bouwhoogte maximaal 13 m, gedeeltelijk langs het water richting Oosterkerkstraat 15 m en 18 m op de hoek Oosterkerkstraat;
- de gebouwen zoveel mogelijk voorzien van een kap of vergelijkbare dakbeëindiging.
- maximaal 50 woningen al dan niet gecombineerd met zorgvoorzieningen;
- aaneengesloten bebouwing langs Groenesteeg, Oosterkerkstraat;
- langs het water is een vrijere situering van de bebouwing toegestaan, waarbij in elk geval het water toegankelijk moet blijven vanuit de wijk.
- een openbare kade van minimaal 6 m breed aan het water.
- een gemeenschappelijke binnentuin voor woningen en zorgvoorzieningen van ca. 500 m<sup>2</sup>.

Het is gewenst deze plannen in het bestemmingsplan op te nemen. Voor de bebouwing van de beide pleinen wordt een directe bestemming opgenomen (woningbouwlocatie, WO1 Lakenplein en WO2 Kaarsenmakersplein).

In het bestemmingsplan wordt daarnaast voor de overige bouwblokken met detailaanpassingen rekening gehouden, zoals aan de binnenzijde van de bouwblokken, het afsluiten van onveilige doorgangen en onderdoorgangen en de koppeling van de bouwblokken ten noorden en ten zuiden van de Scheringstraat door een overbouw.

#### 7. *Huis op de Waard*

Voor dit bejaardencentrum wordt gedacht aan een interne verbouwing tot appartementen voor diverse doelgroepen, zonder zorgvoorzieningen. Een gedeelte van de verpleegafdeling en de aanwezige centrale voorzieningen, zoals de keuken, zal in stand worden gehouden.

De vleugel van het gebouw aan het Kaarsenmakersplein zal vervangen worden ten behoeve van nieuwbouw voor appartementen geschikt voor aanleunwoningen.

Door voor deze locatie de bestemming Maatschappelijke doeleinden/woondoeleinden (MDw) op te nemen is het wonen zowel met als zonder zorgvoorzieningen mogelijk

#### 8. *Groenesteeg 107.*

Aan de Groenesteeg 107 is onder meer een sportschool gevestigd. Voorheen was het gebouw ook de vestigingsplaats voor gemeentelijke diensten. De locatie kan op termijn voor herontwikkeling beschikbaar komen. Het gebouwencomplex heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Er kan t.z.t. toepassing gegeven worden aan een wijzigingsbevoegdheid om woningen tot stand te brengen.

### **Haver- en Gortbuurt**

### 8. *Plantage 16*

Bij uitspraak van de Raad van State van 17 december 2003 is het hoger beroep van de Stichting Levendaal-Oost tegen de vestiging van het Exodus-huis aan de Plantage 16 gegrond verklaard en bepaald dat begeleiding en het toezicht niet zonder meer passen in een (beperkte) bestemming Woondoeleinden. Een en ander betekent dat de huisvesting van ex-gedetineerden in het genoemde pand door middel van het voeren van een artikel 19 WRO-procedure (oud) niet mogelijk is. De Stichting Exodus Leiden huurt het pand Plantage 16 voor de vestiging van een huis voor begeleid wonen. In het huis zijn 12 plaatsen beschikbaar voor ex-gedetineerden en gedetineerden in de laatste fase van hun detentie. De (ex-)gedetineerden worden begeleid bij hun terugkeer in de samenleving. Zij krijgen daartoe begeleiding bij het wonen, het aangaan van relaties en sociale contacten, bij het vinden van werk en scholing en vrijetijdsbesteding/zingeving. Er is gedurende 24 uur per dag begeleiding. Op doordeweekse dagen zijn bewoners in principe bezig met scholing en/of werk en zullen overdag nauwelijks aanwezig zijn. De verblijfsperiode is maximaal een jaar.

De Raad van State heeft in haar uitspraak van 17 december 2003 bepaald dat begeleiding en het toezicht niet zonder meer passen in een (beperkte) bestemming Woondoeleinden. De gronden ter plaatse van het pand Plantage 16 zijn daarom bestemd voor Woondoeleinden, met de aanduiding gemengde doeleinden (Wgd). Binnen deze bestemming is de bovengenoemde functie wel mogelijk. Deze functies mogen op alle verdiepingen van het gebouw worden uitgeoefend.

### 9. *Rioolgemaal Geregracht*

Het rioolgemaal is een gemeentelijk monument. Voor het pand is naast het huidige gebruik als nutsvoorziening ook de mogelijkheid om het pand ook voor andere doeleinden te gaan gebruiken voorzien.

Hiertoe is naast de bestemming Nutsdoeleinden ook de aanduiding gemengde doeleinden opgenomen (Ngd).

### 10. *Garagebedrijf Levendaal.*

In het verleden is aan het Levendaal een garagebedrijf tot ontwikkeling gekomen dat zich momenteel uitstrekt over een paar voormalige woonhuizen. Aan de straatzijde staan benzinepompen. Het is de bedoeling dat dit bedrijf op den duur een andere plek in de stad krijgt dan wel beëindigd wordt. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan hieraan medewerking worden gegeven. De huizen kunnen dan hun oorspronkelijke functie terugkrijgen.

## **Pancras-West/Pieterswijk**

### 11. *Hoek Hartesteeg/Nieuwstraat*

Op deze locatie wordt sloop van de aanwezige bebouwing overwogen. De vervangende nieuwbouw zal in dezelfde rooilijn worden teruggebouwd. Wat de bouwhoogte betreft zal worden aangesloten bij de aangrenzende bebouwing.

Voor de locatie zal de bestemming Gemengde doeleinden (GD 4) worden opgenomen in aansluiting op de bestemming van de overige bebouwing aan de Nieuwstraat.

### 12. *Kaasmarkt*

De locatie Kaasmarkt is reeds geruime tijd in beeld als ontwikkelingslocatie. Het betreft een gebied waar in het verleden gebouwen zijn gesloopt en dat nu is ingericht als parkeerterrein. Bij de ontwikkeling van de locatie wordt ook het naastgelegen schoolgebouw betrokken. In aansluiting op de omgeving zal de nieuwe invulling van de locatie een gemengd karakter hebben. Een voormalig opslagterrein voor marktkramen aan de westkant van de Middelweg dat grenst aan het parkeerterrein, alsmede de bebouwing aan de Kaasmarkt tegenover het parkeerterrein behoort tot studiegebied. Er wordt onder andere gedacht aan een hotel en een ondergrondse parkeergarage. Met de invulling van deze locatie zal de historische stedenbouwkundige structuur van dit deel van de binnenstad worden versterkt en hersteld.

Voor de locatie zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Voor de locatie zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. 45 tot 100 woningen;

2. maximaal 40% van het gebied mag worden ingenomen door bebouwing ten dienste van maatschappelijke doeleinden (bijvoorbeeld een bibliotheek) en een hotel;
3. maximaal 2.500 m<sup>2</sup> gemengde doeleinden (detailhandel, galeries en ateliers, dienstverlening) toestaan op de begane grond van de bebouwing;
4. maximaal 500 m<sup>2</sup> voor bedrijven, sport en recreatie;
5. voldoende parkeerplaatsen, waarbij 100% van het terrein mag worden bebouwd ten behoeve van een (gedeeltelijk) ondergrondse parkeerlaag;
6. de ingang van de parkeervoorzieningen zo dicht mogelijk bij de Hooigracht;
7. een aaneengesloten oppervlakte van minimaal 600 m<sup>2</sup> voor de inrichting tot speel- en groenvoorziening;
8. goothoogtes variërend van minimaal 7 m tot maximaal 12 m en maximaal 14 m langs de Hooigracht;
9. gesloten bouwblokken langs de verlengde Koppenhinksteeg en verlengde Middelweg;
10. een zekere transparantie langs de Rijnsoever door de oever open te laten of gedeeltelijk open te laten met ruim gedimensioneerde doorgangen of/of onderdoorgangen;
11. eventueel handhaven bestaande karakteristieke bomen.
12. Bebouwing aan de Kaasmarkt nrs 1 t/m 9 tegenover het parkeerterrein op de Kaasmarkt en langs de Oude Rijn eventueel vervangen door nieuwbouw met een maximale goothoogte variërend van 9 m tot 12 m afhankelijk van de situering. De bebouwing zal voornamelijk uit woningen (8 tot 20) \*
13. Op de begane grond zijn naast het wonen tevens winkels, galeries en maatschappelijke doeleinden toelaatbaar.

Voor de locatie wordt de bestemming "Uit te werken gebied voor gemengde doeleinden opgenomen (UGD)". Dit betekent, dat voor dit gebied een uitwerkingplan moet worden opgesteld op basis van een nog te maken stedenbouwkundig ontwerp. Dit plan zal te zijner tijd voorgelegd worden aan de omwonenden en ander belanghebbenden en daarna een procedure doorlopen alvorens tot realisering kan worden overgaan.

### *13. Bezoekerscentrum*

De Burcht is een bijzonder en belangrijk monument voor de gemeente Leiden. Om de culturele en toeristische betekenis voor de stad te accentueren wordt gedacht aan het realiseren van een bezoekerscentrum in de waterkelder onder de Burcht.

In het bestemmingsplan heeft de Burcht een eigen bestemming Burcht (BU) gekregen. Binnen deze bestemming wordt het bezoekerscentrum rechtstreeks mogelijk gemaakt.

### *13. Herontwikkeling locatie van de Brandweer, Sociale Zaken en Politiebureau*

De panden van Sociale zaken, de Brandweer en het Politiebureau zullen hun oorspronkelijke functie verliezen en de gemeente ontwikkelt thans plannen voor een invulling met nieuwe functies en deels nieuwe bebouwing.

Het oude politiebureau, het pand aan de Ketelboetersteeg en het pand op de hoek Langebrug/-Steenschuur zijn zeer beeldbepalend en hebben een monumentale status. Deze panden blijven behouden en krijgen een nieuwe functie. Voor de overige panden wordt sloop overwogen en vervanging door een meer in de omgeving passende bebouwing. De nieuwe functies voor de monumentale gebouwen zullen zeer zorgvuldig gekozen moeten worden om de uit- en inwendige karakteristiek van deze gebouwen zo min mogelijk aan te tasten. Gedacht wordt aan wonen met op de begane grond gemengde functies, zoals winkels, horeca en andere voorzieningen, zoals deze ook in de directe omgeving aanwezig zijn. Ook voor de nieuwbouw wordt aan deze functies gedacht. Verder wordt onderzocht of de vestiging van een hotel op de locatie tot de mogelijkheden behoort. Tenslotte is het niet uitgesloten dat een opvang voor dak- en thuislozen of andere vergelijkbare groeperingen op deze plek wordt gerealiseerd bijvoorbeeld in het kader van het Project Zorglocaties.

Voor de locatie zijn in aanvulling op het bovenstaande stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd Hieronder worden deze beknopt weergegeven:

- ter plaatse van de nieuwbouw blijft het oorspronkelijke profiel van de Langebrug zoveel mogelijk gehandhaafd;
- voor de hoofdbebouwing wordt gedacht aan een diepte van circa 15 m diep;

- de maximale hoogte van de nieuwbouw bedraagt maximaal 15 m waarbij een kap of vergelijkbare dakopbouw, zoals een terugliggende laag is vereist;
- de groene plek op de hoek van de Ketelboetersteeg en de Langebrug dient te worden gerespecteerd of zelfs te worden versterkt;
- de Plaatsteeg zal worden doorgetrokken naar de Langebrug;
- de nieuwbouw moet passen bij de binnenstad van Leiden; d.w.z. door toepassing van een zekere parcellering en de keuze van het materiaalgebruik;
- parkeren (ondergronds of inpandig) op eigen terrein te worden opgelost; onderzocht zal worden of de restanten van de oude waterstaatkerk, (voorheen brandweer) nog in het plan kunnen worden ingepast.

Deze stedenbouwkundige en andere uitgangspunten vormen de basis voor de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen. De nieuwbouw krijgt de bestemming GD 3, waardoor op de begane grond diverse functies mogelijk zijn, waaronder maatschappelijke en zakelijke dienstverlening. De verdiepingen mogen uitsluitend woningen bevatten.

Het te behouden pand van de sociale dienst is eveneens bestemd voor Gemengde Doeleinden 2. Binnen deze bestemming wordt tevens de vestiging van een hotel mogelijk gemaakt door toevoeging van de aanduiding horeca uit categorie VI (GD2 VI).

Voor het nabij gelegen voormalige politiebureau aan de Zonneveldstraat, dat is aangewezen als monument, wordt de (directe) bestemming Maatschappelijke doeleinden, (MD) opgenomen. Hiermee kan de oorspronkelijke maatschappelijke functie worden gecontinueerd. Het gebouw kan niet voor woondoeleinden worden verbouwd omdat dit ten koste zou gaan van het belangrijke interieur.

#### 14. *Rapenburg 124 (voormalige instrumentenmakersschool)*

De bouwtechnische staat van huidige bebouwing op deze locatie is slecht. Deze zal dan ook worden gesloopt waarna nieuwbouw zal worden gerealiseerd. Deze nieuwbouw dient qua functie en ruimtelijke uitstraling aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving. De wijze waarop Het bebouwingsperceel is circa 19 m breed. Het is de bedoeling het vlak op te splitsen in twee percelen, zodat daardoor een parcellering kan ontstaan. Uitgegaan wordt van een woongebouw met een maximumbouwhoogte van 13,5 m (inclusief kap) dat de huidige rooilijnen volgt op de hoek met de Nieuwsteeg.. De tuin met waardevolle tuinmuur aan de Nieuwsteeg dient gehandhaafd te blijven. In deze tuin is overigens wel ruimte opgenomen om maximaal 5 parkeerplaatsen te realiseren, ongeveer ter plaats van de voorheen aanwezige fietsenstalling. Op het andere perceel, dat circa 6 m breed is, kan een herenhuis worden gebouwd met een goothoogte, die aansluit op de goothoogte van het aangrenzende herenhuis Rapenburg 122.

In dit bestemmingsplan wordt voor de locatie een directe woonbestemming (W) opgenomen waarbinnen de gewenste nieuwbouw gerealiseerd kan worden.

#### 15. *Koppenhinksteeg.*

Aan de Hooglandse kerkgracht en aan de Koppenhinksteeg bevindt zich oudere bebouwing die deel uitmaakte van de Stoom- Boek- en Steendrukkerij Eduard IJdo. In de jaren zestig van de vorige eeuw is een eind gekomen aan dat bedrijf. De gebouwen zijn toen in gebruik genomen door verschillende gebruikers, waaronder bewoners, een restaurant, een weggeefwinkel, een sportschool, een drukkerij e.d. De gemeente is grotendeels eigenaar van het complex. In de loop der jaren zijn diverse plannen ontwikkeld tot renovatie van het complex. Eind jaren negentig is een ingrijpend plan opgesteld. Uitvoering daarvan zou betekenen dat de huidige gebruikers niet gehandhaafd konden worden. Dat betrof niet alleen de het gebruik tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden maar ook de periode daarna omdat gedacht werd aan andere gebruikers in de meer commerciële sector. Uiteindelijk is besloten vooralsnog af te zien van dat plan. Wat uiteindelijk ondernomen moet worden is niet met zekerheid te zeggen. Het beheer, het eventueel renoveren van de panden en de gebruikssituatie is geen zaak waaromtrent een bestemmingplan uitsluitel moet geven. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de huidige functies uitgeoefend blijven. In het plan zijn daarom legaliserende functies aangegeven.

blanco pagina

## 9.1. Rijksbeleid

### **Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (1999)**

Op dit moment is het vigerend rijksbeleid formeel nog de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX). Centrale doelstelling van dit beleid is een zo groot mogelijke bijdrage aan de ontwikkeling van de werkgelegenheid en welvaart van Nederland te leveren. Belangrijke thema's zijn bundeling en compacte verstedelijking. Het bundelingsbeleid houdt in dat in gebieden met een grote bevolkingsomvang de groei van de behoefte aan huisvesting, werkgelegenheid en voorzieningen wordt opgevangen in stadsgewesten. Leiden is als onderdeel van een stadsgewest aangemerkt. Bij de inrichting van de stadsgewesten is het beleid erop gericht nieuwe stedelijke functies in en zo dicht mogelijk bij grote en middelgrote steden te lokaliseren. Hierbij zijn nabijheid tot het centrum en bereikbaarheid voor openbaar vervoer en langzaam verkeer gewenst. Ook wordt er gestreefd naar intensief ruimtegebruik, onder meer door het opvullen van open gaten.

### **Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening (deel 3) (2002)**

In januari 2002 is deel 3 van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening verschenen (kabinetsstandpunt). De Vijfde Nota constateert een grote ruimtevraag, elkaar verdringende functies en steeds meer behoefte aan kwaliteit. Uitgangspunt van de nota is daarom zuinig ruimtegebruik met behoud van ruimtelijke contrasten, ruimtelijke kwaliteit, verschillen en decentralisatie. In de Vijfde Nota is aangegeven dat met name intensiveren, combineren en transformeren van ruimtevrage functies moet worden bevorderd om te komen tot een goede ruimtelijke kwaliteit van Nederland. Omdat de ruimte binnen bestaand bebouwd gebied efficiënt moet worden gebruikt, is het richtinggevende uitgangspunt voor alle landsdelen dat 50% van de vraag naar stedelijke functies (waaronder wonen en werken) tot 2015 in het bebouwd gebied gerealiseerd moet worden.

De behandeling van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening is gestaakt. Het kabinet Balkenende II acht de analyses en hoofddoelstellingen van de huidige Vijfde Nota, het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en het NVVP een goede basis voor de gewenste beleidsaanpassingen. De huidige Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte worden geïntegreerd in de Nota Ruimte om het aantal rijksnota's te verkleinen en de eenduidigheid van het rijksbeleid te vergroten. In het Strategisch Akkoord is opgenomen in welke richting bijstelling van het nationaal ruimtelijk beleid nodig is. De Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid (1 november 2002) geeft de richting aan van de hiervoor noodzakelijke aanpassingen. Vooralsnog zorgt dit niet voor beleidswijzigingen met betrekking tot het plangebied. Naar verwachting zal de Nota Ruimte in het najaar van 2004 door de Tweede Kamer behandeld worden.

### **Nota Belvédère**

#### *Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke ordening*

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

### **Nationaal verkeers- en vervoerplan (NVVP)**

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

Belangrijkste kernpunten van het NVVP zijn:

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

#### **Stedelijke vernieuwing en GroteStedenBeleid (GSB)**

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

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

#### **Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)**

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 signaleert een groot aantal knelpunten waar nog niet kan worden voldaan aan de minimale milieukwaliteitscondities. Daarom krijgt het stedelijk gebied in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP 4) extra aandacht. Het gaat om gezondheidsrisico's door luchtvervuiling (NO<sub>2</sub> en fijn stof), geluidhinder of te grote risico's op calamiteiten. Volgens het NMP 4 staat de kwaliteit van de leefomgeving onder druk door een opeenstapeling van milieuproblemen, die onder andere veroorzaakt worden door de intensiteit van het verkeer, de ouderdom van de bebouwing, de bedrijvigheid en de beperkte aanwezigheid van groen.

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

#### **Vierde Nota Waterhuishouding (1998)**

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

#### **Kabinetsstandpunt Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw (2000)**

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

## **9.2. Provinciaal beleid**

#### **Streekplan Zuid-Holland West (2003)**

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



Leiden Centraal) zijn hierbij aan de orde. Een deel van de woningbehoefte kan worden ingevuld door ontwikkeling van een aantal binnenstedelijke en aan de stadsranden gelegen woningbouwlocaties.

De provincie is voorstander van aanleg van de RijnGouweLijn tussen Gouda en Noordwijk. Deze lijn zal een belangrijke drager zijn van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bebouwing van het Marinevliegkamp Valkenburg en de ontwikkeling van de knopen Leiden Oost en Leiden West. De lijn maakt van Alphen aan den Rijn tot Leiden-Lammenschans gebruik van hetzelfde traject als de treinverbinding met Utrecht die tegelijk moet worden verbeterd. In Leiden voert het tracé van de RijnGouweLijn bij voorkeur door de binnenstad zodat belangrijke publieksfuncties direct worden ontsloten.

De Binnenstad van Leiden is in zijn geheel opgenomen als stedelijk vernieuwingsgebied, waarbij het vooral gaat om wat in de terminologie van het streekplan "verzorgen" heet: het toevoegen van comfortabel (duur) wonen (vaak door transformatie) en het toevoegen van culturele, medische en commerciële voorzieningen.

Wat betreft ontwikkelingen in historische centra wordt gewaarschuwd dat het aanpassingsvermogen ervan groot is, maar dat er grenzen zijn. De cultuurhistorische kwaliteit moet behouden blijven.

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

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

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

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

### **9.3.Regionaal beleid**

#### **Beleidsvisie Wonen Leidse regio (2002)**

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

#### **Regionale Detailhandelsvisie**

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



### **Landschapsbeleidsplan**

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

### **Regionaal Milieubeleidsplan 2003-2010**

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

De gemeenten in de regio willen aan de Kyotoverplichtingen voldoen. Dit vraagt een grote inspanning op veel terreinen. Het klimaatbeleid is vooral gericht op het beperken van de vraag naar energie, het omschakelen naar duurzame energie en het zuinig gebruiken van energie. Hiermee heeft het klimaatbeleid onder meer invloed op beleid ten aanzien van verkeer en vervoer, woningbouw en gebouwenbeheer. Met grote inzet kan worden bereikt dat in 2010 de CO<sub>2</sub>-uitstoot in deze regio in elk geval met 6% is afgenomen ten opzichte van 1990 en ten minste 5% van het totale energieverbruik binnen de gemeenten duurzaam wordt opgewekt.

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

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

### **Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland**

Het plangebied is waterhuishoudkundig boezemland, waardoor het Hoogheemraadschap van Rijnland verantwoordelijk is voor het waterkwantiteits- en het waterkwaliteitsbeheer. Mede in het licht van de te verwachten klimaatverandering (nattere winters, drogere zomers en intensievere buien) streeft zij naar een duurzamer waterbeheer. Stedelijke gebieden dienen meer zelfvoorzienend te worden in zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit, waardoor zo min mogelijk wordt afgewenteld op andere gebieden. Dit beleid is vastgesteld in het Waterbeheersplan 2000-2004 (WBP 2, 2000). Daarnaast hebben de waterbeheerders de Leidraad Planvorming stedelijk gebied (2000) opgesteld. Doel hiervan is een nadere uitwerking te geven aan het beleid op het gebied van water in de stad en het richting geven aan de concrete uitvoering ervan. Ingegaan wordt op algemene principes van duurzaam waterbeheer en het geeft concrete beleidsuitspraken, eisen en randvoorwaarden voor de (her)inrichting van het stedelijk watersysteem.

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

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

- het regenwater van daken en gevels mag direct afgekoppeld worden, mits er geen zinken dakgoten aanwezig zijn en er geen excessieve toepassing van lood en koper heeft plaatsgevonden; indien er wel (veel) gebruikgemaakt is van deze materialen, dienen deze materialen vervangen of behandeld (gecoat) te worden; als dit niet gebeurt, mag er niet afgekoppeld worden;
- voor licht verontreinigde oppervlakken, zoals vrijliggende langzaamverkeerspaden, schoolpleinen en parkeergelegenheden voor personenauto's met een lage wisselfrequentie, is afkoppeling toegestaan;

- ook voor matig verontreinigde oppervlakken (onder andere wijkontsluitings- en doorgaande wegen, woonerven en winkelstraten) is afkoppelen toegestaan; hierbij is het aanleggen van aanvullende zuiveringstechnieken (zand- en slibafvang, bodempassage) echter wel verplicht; bij parkeerterreinen met een hoge wisselfrequentie en parkeerterreinen voor vrachtwagens is verder het aanbrengen van een olieafscheider verplicht.

(Zwaar) verontreinigde oppervlakken, zoals bedrijfsterreinen, busstations, marktplaatsen en trambanen, mogen niet worden afgekoppeld. Deze oppervlakken dienen op een verbeterd gescheiden stelsel of gelijkwaardige voorziening aangesloten te worden.

## 9.4. Gemeentelijk beleid

### Structuurplan Leiden "Boomgaard van kennis" (1995)

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

### Meerjarenontwikkelingsprogramma 1999-2004

Leiden maakt sinds 1997 deel uit van de steden die gebruikmaken van het zogenaamde Grote-stedenbeleid (GSB) van het Rijk. Dit beleid heeft tot doel economische potenties te benutten om sociale bedreigingen weg te werken. Op 9 november 1999 heeft de gemeenteraad het Meerjarenontwikkelingsprogramma 1999-2004 vastgesteld. Daarin zijn zeven programmaliijnen verwoord. Programmalijn 3, de historische stad, draait in belangrijke mate om het aantrekken van bezoekers (Leidenaren, regiogenoten, toeristen), het verlengen van het verblijf van die bezoekers en het vergroten van de waardering voor het historisch erfgoed. Programmalijn 6, bereikbaarheid, heeft betrekking op het verbeteren van de bereikbaarheid van onder andere de binnenstad. In programmalijn 7, basis voor kwaliteit, ligt de nadruk op veiligheid en leefbaarheid, duurzame stedelijke ontwikkeling en intensief ruimtegebruik.

### Nota wonen, zorg en welzijn

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

Het beleid kan in zeven speerpunten worden samengevat:

1. preventie voorop;
2. vraag gestuurd: denken vanuit de zelfstandige vrager; het speerpunt vraagt om een transformatie van de woningmarkt, waardoor er enkele duizenden "geschikte" woningen bij komen voor mensen met een zorgvraag;
3. diversiteit vraagt om maatwerk: buurtgerichte benadering; per samenhangend woongebied wordt een analyse gemaakt van de huidige stand van zaken en de te verwachten ontwikkelingen; voor de binnenstad speelt een dergelijke analyse concreet voor het woongebied Oranjegracht/Waardgracht;
4. samenwerken, informeren en regisseren; er wordt een drietafeloverleg geïntroduceerd waar onder leiding van de corporaties (wonentafel), het zorgkantoor (zorgtafel) en de gemeente (welzijnstafel) het actieprogramma wordt uitgewerkt en de uitvoering wordt gemonitord; de voorzitters van de tafels rapporteren aan de wethouder wonen, zorg en welzijn;
5. kennis van de vraag nodig; er wordt nader onderzoek gedaan naar de wonen, zorg en welzijnsvraag van niet-senioren; voor de binnenstad is met name het nader onderzoek naar kwetsbare groepen van belang;
6. efficiënte oplossingen; met de introductie van het concept woonservicezone wil de gemeente efficiënte en duurzame oplossingen stimuleren;

7. beperkte middelen en capaciteiten vragen om prioriteiten. In eerste instantie kiest de gemeente ervoor haar inspanningen te richten op Leiden-Noord en Zuidwest; dat neemt niet weg dat ook met ijver in de binnenstad initiatieven en mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan het kunnen voldoen aan de toekomstige grote vraag naar geschikte woningen worden bekeken en afgewogen.

### **Nota Integraal Ouderenbeleid**

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

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

Onder deze begrippen wordt verstaan:

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

In de binnenstad wonen in verhouding tot andere districten wel minder mensen boven de 55. Gezien het hoogwaardige woonmilieu van de binnenstad en het verbreden van het bewonersprofiel, kan gekozen worden om het wonen voor ouderen in de binnenstad aantrekkelijker te maken. Het aantrekkelijker maken van de binnenstad voor ouderen impliceert extra aandacht voor geschikte woningen, met name in de huursector. Hierbij hoort tevens het verbeteren van het voorzieningenniveau van zorg en welzijn.

### **Welstandsnota**

Op 1 januari 2003 is een wijziging van de Woningwet van kracht geworden die van grote invloed is op het te maken en te voeren gemeentelijke welstandsbeleid. De criteria die worden toegepast voor de beoordeling of een bouwwerk of standplaats in strijd is met redelijke eisen van welstand, moeten voortaan zijn vastgelegd in een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. Vanaf de datum van inwerkingtreding van de genoemde wetswijziging hebben gemeenten 18 maanden de tijd om een welstandsnota vast te stellen.

Indien er op 1 juli 2004 (nog) geen gemeentelijke welstandsnota is vastgesteld, kunnen aanvragen voor een bouwvergunning niet op grond van welstandseisen getoetst worden.

De verwachting is dat vóór het verstrijken van de genoemde termijn de welstandsnota door de raad van Leiden zal zijn vastgesteld.

Bij het opstellen van de Leidse welstandsnota zijn onder meer ook beleidsregels opgenomen die betrekking hebben op de kwaliteit van de openbare ruimte. Ook moeten welstandscriteria een dam opwerpen tegen het gevaar van aantasting van winkelpuien. Verder is het zo dat de nota uitgaat van een gebiedsgerichte benadering. Voor wat betreft de binnenstad wordt uitgegaan van een zo volledig mogelijke welstandsbeoordeling: zowel de relatie van een bouwwerk met de omgeving, als de vorm van het bouwwerk op zichzelf gezien, als de aard van de details worden in de beoordeling betrokken. In de waardestellende beschrijving van de binnenstad is de grote cultuurhistorische waarde van de binnenstad nadrukkelijk tot uitdrukking gebracht.

### **Leidse Monumentennota**

In de Leidse Monumentennota (1991) is het monumentenbeleid van de gemeente Leiden vastgelegd. Doelstelling is het vergroten van de belangstelling voor de waarde van cultureel erfgoed en vergroting van het maatschappelijk draagvlak voor de zorg en het beheer van monumenten

in de breedste zin. Aandacht wordt onder andere besteed aan de soorten monumenten en hun bescherming, uitgangspunten voor restauratie en stimulering van restauratie en onderhoud. Op dit moment wordt een nieuwe nota voorbereid, de Nota Cultureel Erfgoed, waarin het monumentenbeleid voor de komende tien jaar wordt vastgelegd.

### **Archeologie**

In de Beleidsnota Archeologie 1996-2000, getiteld "Toekomst voor Leids verleden", door de gemeenteraad vastgesteld op 3 december 1996, worden instrumenten aangedragen om het rijke archeologische bodembezit permanent te waarderen en te onderzoeken en deze gegevens als randvoorwaarden in te bedden in het ruimtelijke beleid. Archeologisch onderzoek wordt meegenomen in de bestekken van gemeentelijke projecten en eventueel in vergunningen voor de particuliere sector. De gemeente heeft sinds 1999 een eigen opgravingbevoegdheid waardoor (onder meer) de gemeente eigenaar wordt van de vondsten.

### **Verkeer**

In het kader van het door de gemeenteraad goedgekeurde project Binnenstad Leiden, Bereikbare Kwaliteit, inmiddels bekend als Binnenste Beter (raadsvoorstel nr. 97.0042) wordt er gewerkt aan het autoluw of autovrij maken van de openbare ruimte. Gelijktijdig wordt die openbare ruimte ingericht volgens richtlijnen van de nota Buitenruimte Binnenstad, vastgesteld op 13 juni 1995. Doel is om het verblijfsklimaat van de binnenstad te verbeteren, zowel ten gunste van het milieu (geluid, lucht) als van het winkel- en toeristisch klimaat. De bereikbaarheid van de op te knappen binnenstad dient eveneens te worden verbeterd.

Inmiddels zijn vele straten, stegen, grachten en pleinen in de binnenstad heringericht en autoluw, parkeervrij of autovrij gemaakt. Belangrijke onderdelen daarvan betreffen de oevers aan weerszijden van de Rijn door het hart van de binnenstad, de Beestenmarkt en omgeving, de Haarlemmerstraat en de Breesstraat. Deze is overigens nog wel bereikbaar voor het openbaar vervoer (bussen).

Daarnaast is het Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan in voorbereiding.

### **Parkeerbeleidsplan**

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

De huidige hoeveelheid parkeerruimte in het plangebied is in kaart gebracht. Wanneer er sprake is van een functieverandering of het toevoegen van een functie ten opzichte van de uitgangssituatie, zal op basis van de dan geldende parkeernorm vastgesteld worden hoeveel parkeerplaatsen bij die functie behoren en gerealiseerd dienen te worden. Daarbij is uitgangspunt dat eventueel toe te voegen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden.

### **Groenbeleid**

Het groene beleid van de gemeente Leiden is onder andere vastgelegd in de Bomennota (1993; nieuwe kaderstelling 2003), het Speelruimtebeleidsplan (1995; evaluatie 2000) en het Ecologisch Beleidsplan Leiden (EBL, 1998; uitvoeringsprogramma 2002). Momenteel heeft de gemeente Leiden geen waterbeleid; de noodzaak hiervan is echter groot en het maken van een integraal Waterplan voor de stad, samen met relevante partners als het Hoogheemraadschap van Rijnland en de waterschappen, staat hoog op de beleidsagenda.

Algemene doelstellingen die uit genoemde beleidskaders voortvloeien zijn:

- stadsnatuur laten meetellen als volwaardige bewoner van de stad;
- het vastleggen van de Leidse Ecologische Groen Structuur (LES) en het maken van de noodzakelijke verbindingen binnen die structuur;
- het opzetten van programma's voor natuurlijk beheer, communicatie en monitoring stadsnatuur;
- voldoen aan Europese en Nederlandse regelgeving op het gebied van natuurbescherming en soortenbescherming (zoals de Flora- en faunawet);
- een boomnorm van 0,9 boom per woning en een groennorm van 75 m<sup>2</sup> per woning; daarbij rekening houdend met behoeften die in de wijk spelen;

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

#### **Bommenota**

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

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

#### **Speelruimtebeleidsplan**

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

#### **Ecologisch beleidsplan Leiden**

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

- het complementeren dan wel opstellen van een gebiedsdekkend plan voor een duurzame ecologische groenstructuur van "groene" en "blauwe" verbindingen vanuit het buitengebied de stad in;
- door middel van inrichting, communicatie en regelgeving de LES versterken;
- profielen, beheermethoden en sortimentskeuze koppelen aan de LES;
- het uitgangspunt van het Ecologisch beleidsplan is om de natuur mee te laten tellen als bewoner van de stad; hierbij moeten de kansen om de natuur de stad in te halen optimaal worden benut en bedreigingen voor die natuur zoveel mogelijk worden beperkt, rekening houdend met de multifunctionaliteit van de stad en haar stedelijk groen;
- er worden in het Ecologisch beleidsplan kaders geformuleerd voor ecologische ontwikkelingskansen; dit gebeurt voor gebieden en verbindingen tussen die gebieden;
- voor de Leidse binnenstad geldt dat het groen langs de singel een belangrijk ecologisch groengebied vormt als onderdeel van een (potentiële) verbinding; de Rijn en (weer) de singel vormen water met ecologische waarden of potenties.

#### **Duurzaam bouwen**

De gemeente Leiden vindt duurzaam bouwen belangrijk. Duurzaam bouwen is "zodanig bouwen dat zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid ont-

staan, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving". Leiden streeft er naar bij elk bouwplan de schade aan het milieu op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijke niveau brengen.

#### *Duurzame stedenbouw*

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

#### *DuBo-pluspakket (2004)*

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

Per bouwproject is het Dubo-pluspakket uitgangspunt voor het programma van eisen. Aan de hand van de maatregelenlijst wordt de projectambitie samengesteld, geconcretiseerd en getoetst.

#### *Taakstelling klimaatbeleid*

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

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

#### **Woonschepenverordening 2000 en Ligplaatsenplan Woonschepen**

Begin april 2000 is de Woonschepenverordening vastgesteld. Voor het beheer van openbaar water zijn regels gesteld aan het ordelijk gebruik van de ligplaatsen voor woonboten, waaronder mede begrepen regels ten aanzien van de veiligheid op het water, de veiligheid van woonboten, de milieuhygiënische aspecten voor het wonen op het water en het aanzien van de gemeente. Tegelijkertijd is ook het Ligplaatsenplan Woonschepen vastgesteld. In dat plan wordt aangegeven voor welke locaties een ligplaatsvergunning voor woonboten kan worden verleend.

In de binnenstad zijn enkele woonboten aanwezig, bijvoorbeeld in de Herensingel en de Zijlsingel. Deze singels behoren ook tot het beschermde stadsgezicht.

Volgens het structuurplan "Boomgaard van Kennis" dienen de singels woonbootvrij te zijn. Een bijkomend probleem is dat veel woonbootbewoners een gedeelte van de walkant geprivatiseerd hebben door middel van schuttingen, hagen en schuurtjes. Dit levert gevaarlijke situaties op met betrekking tot de verkeersveiligheid en bovendien wordt een vrije doorkijk over de singel belemmerd. Er wordt in overleg met de woonbootbewoners naar gestreefd de hierboven genoemde nadelen zoveel mogelijk op te heffen, met behoud van alle ligplaatsen. De doorzichten kunnen verbeterd worden en door een beter beheer van de begroeiing kan de verkeersveiligheid ook gediend worden.

Alle bestaande woonbotenligplaatsen zijn in het bestemmingsplan conform het Ligplaatsenplan Woonschepen positief bestemd. Op de oevers kunnen tuinen worden ingericht en bergingen geplaatst worden.

#### **Wonen boven winkels**

Al in 1989 is beleid vastgesteld om wonen boven winkels in Leiden projectmatig te stimuleren. Bedoeling is om onveiligheid en leefbaarheidproblemen tegen te gaan en om de woonfunctie



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

#### **Detailhandel**

De Detailhandelsnota Leidse binnenstad uit 1998, streeft naar een multifunctionele, recreatieve binnenstad met een daarbij aansluitend winkelapparaat. Als hoofddoelen worden gesteld:

- een betere circuitvorming in het kernwinkelhart, hetgeen betekent een verdichting van winkels in het kernwinkelhart en de vestiging van publiekstrekkers;
- het versterken van de detailhandel aan de westkant van het kernwinkelhart en het bereikbaar houden van het winkelhart met als consequentie, dat de parkeerconcentraties rondom er niet te ver van verwijderd liggen.

De Detailhandelsstructuurvisie voor Leiden waarin voor het centrum deze doelen nog eens bevestigd zijn, zal naar verwachting in de loop van 2004 door de gemeenteraad worden vastgesteld.

#### **Toerisme**

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

#### **Nota beeldende kunst in de openbare ruimte**

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

#### **Riolering en grondwater**

In het vigerende Gemeentelijk rioleringsplan 1999-2003 is het beleid gericht op het verminderen van de vervuiling van het oppervlaktewater door ongezuiverde lozingen en overstorten. Vanaf 2000 wordt bij vervanging van riolering een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel aangelegd en voor 2005 dienen alle huishoudens en woonboten te zijn aangesloten op de riolering. De Nota Riolaansluitingen verspreid liggende bebouwing en woonschepen (2000) bevat de maatregelen die de gemeente voor 2005 wil nemen om de laatste ongezuiverde lozingen van afvalwater te saneren. Tevens is in 2001 een Aansluitverordening Riolering Leiden vastgesteld met de wettelijke verplichting van particulieren huishoudens en bedrijven om aangesloten te zijn op het openbaar riool.

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

### 10.1 Toelichting van de juridische betekenis van het plan.

In deze paragraaf worden de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling van het bestemmingsplan beschreven. Een aantal principiële keuzes wordt hier uiteengezet. Dit hoofdstuk gaat derhalve over de praktische oppassing van het plan: hoe moeten de kaarten in combinatie met de voorschriften worden gehanteerd.

### 10.2. Beschermd stadsgezicht.

Het belangrijkste motief voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het vastleggen van de bescherming van het stadsgezicht in een bestemmingsplan. Hiertoe is in de voorgaande hoofdstukken specifieke aandacht besteed aan de kenmerkende elementen (zoals water- en stratenpatroon, parcellering en kappen), die de cultuurhistorische waarde en de visuele kwaliteit bepalen.

Hoewel bescherming en conservering van de kwaliteiten van de Leidse binnenstad voorop staan is het niet de bedoeling dat het bestemmingsplan de dynamiek beviest. De ontwikkeling van de binnenstad is een continuïteit die door het plan niet zal worden onderbroken. De meeste stadspanen blijken voor vele doeleinden geschikt te zijn en in de historische structuur past een ruim scala van functies. Het bestemmingsplan is er mede opgericht de veranderingen een plaats te geven. Daarnaast moet wel gewaakt worden voor het behoud van de kleinschaligheid. Sterke functies mogen de zwakkere functies niet verdringen. Het winkelcentrum moet compact blijven en het wonen dat mede in hoge mate bijdraagt aan de levendigheid en de sociale controle moet onverminderd bevorderd worden. De binnenstad is nog steeds de vestigingsplaats voor tal van instellingen, maatschappelijke, onderwijs- en culturele functies. Tenslotte zal het plan voorwaarden moeten scheppen voor een verdere versterking van de toeristische functies, waaraan de horeca een positieve bijdrage levert.

### 10.3. Beeldkwaliteit

Eén van de belangrijkste doelen die het plan beoogt te dienen is het in stand houden en bevorderen van de visuele kwaliteit van de Leidse binnenstad. De meeste oudere panden zijn aangewezen tot Rijks- of gemeentelijk monument. Daarnaast is er een lange lijst met beeldbepalende panden. Het beleid is erop gericht om alle oudere bebouwing te behouden en te verbeteren. Voor de monumenten (Rijks- en gemeentelijk) wordt zonder meer ingezet op behoud en het tegengaan van sloop. De beeldbepalende panden kunnen weliswaar vervangen worden door nieuwbouw maar de bebouwingsbepalingen zijn erop gericht deze in stand te laten. Bij vervangende nieuwbouw zal erop toegezien worden dat geen abrupte stijlbreek met de omgeving plaats vindt.

In dit kader is een belangrijke rol toegedacht aan de Welstandsnota. Het bestemmingsplan begeeft zich niet op het terrein van de welstand in engere zin. Het plan is er wel opgericht de grote lijnen zodanig te bepalen dat de nadere invulling via overleg met de individuele bouwers binnen die kaders een zinvolle plaats kan vinden.

In veel gevallen kan bebouwing worden toegevoegd en is die toevoeging slechts mogelijk na sloop van het bestaande. De Welstand speelt hierbij een belangrijke rol.

Voorschriften die betrekking hebben op de grootte en (hoofd)vorm van de bouwmassa kunnen zondermeer een plek krijgen in het bestemmingsplan. Ten aanzien van gevelindeling van gebouwen bevat dit bestemmingsplan uitsluitend eisen voorzover het beeldbepalende panden betreft. Eisen aangaande materiaal- en kleurgebruik zijn puur eisen van welstand en zijn daarom niet in het bestemmingsplan geregeld. Ook eisen ten aanzien van straatinrichting en architectuurvreemde toevoegingen aan gebouwen (zoals bijvoorbeeld reclame-uitingen en luifels) zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Deze aspecten worden beoordeeld in het kader van de welstandstoets. In dat verband kunnen ook nadere voorwaarden aan de vormgeving van bouwwerken worden gesteld.

#### 10.4. Archeologie

Bij de aanwijzing van waardevolle gebieden en de invulling van het bijbehorende instrumentarium in dit bestemmingsplan, is getracht een verantwoorde balans te vinden tussen enerzijds de wetenschappelijke en cultuurhistorische belangen en anderzijds de maatschappelijke en organisatorische uitvoerbaarheid. Ondanks de toegenomen inspanningen is het een illusie elk overblijfsel uit het verleden te onderzoeken of te beschermen. Duidelijk mag blijken dat niet elke vierkante meter van de Leidse bodem kan worden ontzien, ook niet als daar mogelijk sporen uit het verleden in aanwezig zijn. Anderzijds is gekozen voor een verscherpte aandacht voor, en het stellen van duidelijke voorwaarden aan ingrepen in de bodem van de archeologisch meest waardevolle delen van het Leidse grondgebied. De regeling in het bestemmingsplan is daarbij zoveel mogelijk proportioneel afgestemd op de omvang van de eventuele ingreep, in combinatie met de kans dat daarbij belangwekkende en informatieve overblijfselen zullen worden aangetroffen.

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

Archeologische relictten die bij onderzoek blootgelegd worden kunnen – ook wat de latere perioden betreft – samen met de geschiedenis die daarmee verbonden is, een belangrijke toegevoegde waarde vormen voor de beeldkwaliteit en beleving van de historische binnenstad. Op locaties die zich daartoe lenen, kan aan de voorgeschiedenis op gepaste wijze aandacht worden geschonken.

Via de regeling in het bestemmingsplan die hieronder is uitgewerkt, wordt het mogelijk gemaakt om de waardevolle delen van het bodemarchief te behouden, bij voorkeur in de bodem zelf en als dit niet mogelijk is door archeologisch onderzoek uit te voeren.

De vertaling naar het bestemmingsplan heeft als volgt plaatsgevonden:

De gebieden met een hoge archeologische waarde en met een hoge archeologische verwachting zijn op kaartblad 5 aangegeven. Tevens is op die kaart te zien welke terreinen geen archeologische betekenis meer hebben. Daar is in het verleden zodanig gebouwd dat het bodemarchief als verloren moet worden beschouwd. Dat betreft met name de nieuwbouwlocaties uit de afgelopen decennia.

In het plan is de figuur van de aanlegvergunning opgenomen: alvorens werkzaamheden verricht mogen worden die met de bodem te maken hebben moet men zich voorzien van een aanlegvergunning. Het betreft de handelingen die erop gericht zijn de grond te “verstoren”, zoals ontgraven, heien, bouw van kelders etc. In de meeste gevallen kan een aanlegvergunning worden gecombineerd met een bouwvergunning. Alvorens men kan bouwen moet gelegenheid worden gegeven om op basis van de voorwaarden die aan een aanlegvergunning zijn verbonden het noodzakelijk geoordeelde onderzoek te laten uitvoeren. Dit systeem betreft ook de niet bebouwde gronden zoals openbaar gebied. De gemeente is dus ook gebonden aan haar eigen regels. Dit is van belang bij herinrichtingswerkzaamheden het aanleggen van nieuwe rioleringen, de bouw van een parkeerkelder e.d.

In gevallen waarin aanlegvergunning is vereist, geven burgemeester en wethouders (op basis van advies van de gemeentelijke archeoloog) aan op welke wijze aanvullend archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. De resultaten van het vooronderzoek zijn hiervoor bepalend. Het archeologisch onderzoek begint met het opstellen van een Programma van eisen. Daarin wordt vastgelegd aan welke voorwaarden een onderzoek moet voldoen. Op grond van specifieke terreinomstandigheden wordt aangegeven hoe het onderzoek zal worden uitgevoerd, hoe de gemeente daarbij betrokken wordt en wat gedaan wordt als oudheidkundige sporen worden aangetroffen. Het is niet noodzakelijk dat de gemeente dit onderzoek zelf verricht. Teneinde te voorkomen dat een onderzoek te summier is moeten daaraan wel voorwaarden kunnen worden gesteld, als het door bureaus wordt uitgevoerd die door de belanghebbende bouwende partij zijn ingeschakeld. Daarom is tevens in de voorschriften opgenomen dat een Programma van Eisen gemeentelijke goedkeuring behoeft. Een aanlegvergunning wordt niet verleend als er geen goedgekeurd Programma van Eisen beschikbaar is. In de gebieden met een archeologische waarde is een ondergrens van 25 m<sup>2</sup> opgenomen. Bij kleinschalige activiteiten is geen aanlegvergunning – een ook geen Programma van Eisen – vereist. Voor de

terrine met een hoge archeologische verwachting is de ondergrens op 50 m<sup>2</sup> gesteld. Alvorens in die gebieden een aanlegvergunning te verlenen en een Programma van Eisen op te stellen moet eerst in overleg met de gemeente vastgesteld worden of een Programma van Eisen wel noodzakelijk is. Reeds eerder is vermeld dat die gebieden – de latere stadsuitleg – al in redelijke mate bekend zijn. Van het dagelijks leven uit die periode is al veel bekend uit andere bronnen.

Verder verdient nog vermelding dat in voorkomend geval besloten moet worden oudheidkundige overblijfselen in situ (op de plaats waar deze zich bevinden) te handhaven. In voorkomend geval moet voorkomen worden dat deze resten verstoord zouden worden als bijvoorbeeld heipalen worden toegepast. In de voorschriften is een bevoegdheid toe het stellen van nadere eisen opgenomen om zeker te stellen dat het bouwplan aan deze in situ te conserveren resten wordt aangepast.

Aanvullend archeologisch onderzoek kan bestaan uit locatiegericht historisch onderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan. Op basis van het aanvullend archeologisch onderzoek wordt beoordeeld of aanlegvergunning kan worden verleend.

Indien de ingreep waarvoor aanlegvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, kunnen voorwaarden aan het verlenen van aanlegvergunning worden verbonden. Die voorwaarden kunnen zijn bouwplanaanpassing, het nemen van technische maatregelen om aantasting van het bodemarchief tegen te gaan, het uitvoeren van een definitief archeologisch onderzoek, het archeologisch begeleiden van grondwerk of een combinatie daarvan.

De kosten van archeologisch onderzoek en andere noodzakelijke maatregelen zijn voor rekening van de aanvrager.

Als een gebied is onderzocht, in kaart gebracht en een aanlegvergunning voor de bodemversturende werkzaamheden is tot uitvoering gebracht kan de locatie verwijderd worden van de plankaart. Voor het vervolg wordt er van uitgegaan dat ter plaatse geen archeologische waarden meer aanwezig zijn. door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan kaart 5 worden aangepast.

#### *1. Beschermd archeologisch monument*

Deze terreinen zijn op basis van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermd archeologisch monument. Het beschermingsregime voor deze monumenten staat geheel los van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de Monumentenverordening. Wel zijn terreinen die onder dit regime vallen opgenomen op de plankaart. In het onderhavige plan valt de Burcht onder deze bescherming. In de waterkelders onder de Burcht wordt een bezoekerscentrum ingericht. Dit betekent geen aantasting van deze kelders.

#### *2. Terrein van archeologische waarde*

Op deze terreinen rust de medebestemming Terrein van archeologische waarde. Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen zijn uitsluitend toegestaan nadat een aanlegvergunning is verleend wanneer sprake is van ingrijpende nieuwbouw- of verbouwingswerkzaamheden. Op deze regel zijn enkele uitzonderingen, onder andere wanneer het nieuw te bebouwen oppervlak niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt. Voor diverse werken en werkzaamheden geldt een aanlegvergunningplicht. Vrijstelling of aanlegvergunning wordt uitsluitend verleend, indien is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

#### *3. Gebied met een hoge archeologische verwachting*

Op deze gebieden rust de medebestemming Gebied met een hoge archeologische verwachting. Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen zijn uitsluitend toegestaan na vrijstelling. Op deze regel zijn enkele uitzonderingen, onder andere wanneer het nieuw te bebouwen oppervlak niet meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt. Voor diverse werken en werkzaamheden geldt een aanlegvergunningplicht. Vrijstelling of aanlegvergunning wordt uitsluitend verleend, indien is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

### **10.5. Slopen binnen het beschermd stadsgezicht.**

Het beleid van de gemeente is erop gericht de oudere bebouwing zoveel mogelijk is stand te houden. De monumentale waarde van de Leidse binnenstad wordt door tal van factoren

bepaald die van stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische aard zijn. Het traditionele materiaalgebruik is tevens een element van betekenis. Dat geldt zowel het openbaar gebied als de talloze privé-eigendommen. Ook de oudere bebouwing die geen formele status als monument (Rijksmonument of gemeentelijk monument) bezit is in de overgrote meerderheid gevallen het behouden ten volle waard. De particuliere eigenaren die zich daarvoor inzetten ondersteunen aldus het algemene beleid dat gericht is op behoud van individuele panden en ensembles.

Krachtens artikel 37 van de Monumentenwet 1988 is het slopen van bebouwing binnen een beschermd stadsgezicht zonder in het bezit te zijn van een sloopvergunning niet toegestaan. De enige uitzondering betreft het slopen op last van Burgemeester en Wethouders (bijv. bij gevaarlijke situaties zoals bouwvalligheid na een brand). Veel bouwwerkzaamheden kunnen slechts uitgevoerd worden nadat tevoren gesloopt is. Hoewel het bestemmingsplan in het algemeen vervangende nieuwbouw toestaat is het toch niet zeker dat daarvoor in alle gevallen bouwvergunning kan worden verleend als gevolg van het feit dat het behoud (en de eventuele aanpassing) van het bestaande de voorkeur verdient. Aanvragers wordt dan ook aangeraden zich eerst met de gemeente in verbinding te stellen alvorens ingrijpende plannen te laten opstellen.

In beginsel kan overigens iedere bebouwing vervangen worden: beschermde monumenten kunnen van de desbetreffende lijsten worden afgevoerd en er kan in voorkomende gevallen ook voor de andere bebouwing binnen het beschermd stadsgezicht een sloopvergunning worden verleend. Veel zal afhangen van de bouwkundige staat, de cultuurhistorische waarden, de vraag of subsidie verleend kan worden en de kosten tot behoud in verhouding tot nieuwbouw. In alle gevallen zal de gemeente een afweging verrichten van alle in het geding zijnde belangen. Het is ook goede denkbaar dat bij vergunningprocedures zienswijzen of bezwaren worden ingediend die na beoordeling daarvan gegrond verklaard worden. een positieve opstelling van Burgemeester en Wethouders bij een plan voor sloop en vervangende nieuwbouw betekent nog niet dat de weg naar de vervanging dan vrij is.

Zoals aangegeven streeft de gemeente ernaar alle oudere bebouwing te behouden. Bij iedere aanvraag om sloopvergunning zal dan ook gekeken worden of het bestaande in voldoende mate het behouden waard is. Tevens zal bezien worden of het nieuwbouwplan – verbouwing of vervanging – ook binnen een bestaande gebouw te realiseren is. Dat is geen onderzoek dat de gemeente verricht maar deze bewijslast ligt bij de aanvragers: zij zullen moeten aantonen dat het bestaande het behouden niet waard is.

Zoals aangegeven zet de gemeente steeds in op behoud van het bestaande. Als het gaat om bebouwing die als monument is geregistreerd of als beeldbepalend is aangegeven is dat behoud zonder meer vertrekpunt. Voor sloop en vervangende nieuwbouw moeten overtuigende argumenten worden aangedragen. Een beeldbepalend pand is echter geen monument en de bescherming is derhalve minder strikt. Bij de afweging zal – in geval van vervangende nieuwbouw – een belangrijke plaats worden toegekend aan de beeldkwaliteit van de vervanging. Er wordt niet verlangd dat het een exacte kopie is van de te slopen bebouwing, maar uit de opbouw van een ontwerp (gevelindeling, materiaalgebruik, kaptoepassing, parcellering) moet goed af te lezen zijn dat grote aandacht is geschonken voor inpassing in de historische context. Historiserend of kopiërend bouwen is niet voorgeschreven. Een eigentijds ontwerp zal echter van een meer dan gemiddelde kwaliteit moeten zijn. Het spreekt vanzelf dat sloop en vervanging van nieuwere bebouwing (bijvoorbeeld naoorlogse nieuwbouw) niet op de bovenaangegeven stringente wijze zal worden benaderd. Naast de sloopvergunning op grond van de Monumentenwet 1988 is ook een sloopvergunning nodig die op de Bouwverordening is gebaseerd. Zo'n vergunning bevat in het algemeen slechts technische (b.v. veiligheid) en milieuhygiënische (b.v. asbestsanering) voorschriften.

#### **10.6. Parkeren.**

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

bestaande gebouwen zal de gemeente erop toezien dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein dan wel in of onder een gebouw beschikbaar is. Dat betreft zowel de gebruikers als de bezoekers van een gebouw. De parkeerbehoefte kan niet op de eventuele capaciteit van het openbaar gebied afgewenteld worden. Op grond van de Bouwverordening (artikel 2.5.30) zal in voorkomende gevallen een parkeereis worden gesteld. Als daaraan niet wordt voldaan kan geen bouwvergunning worden verleend, ook al past het gebouw in het bestemmingsplan. Momenteel is een plan met Leidse parkeernormen in voorbereiding. Als dat is vastgesteld zal een bouwplan in eerste instantie, voor wat betreft het parkeren en de toepassing van art. 2.5.30 van de Bouwverordening, aan dat plan worden getoetst. Zolang er geen parkeernormen voor de Leidse situatie zijn vastgesteld, zullen conform de bouwverordening de parkeernormen van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek) gebruikt worden als richtlijn om de benodigde parkeerbehoefte te bepalen. In de desbetreffende publicaties wordt gedetailleerd aangegeven wat de standaard parkeerbehoefte is in relatie tot de functie van een gebouw.

### **10.7. Vrijstellingen en nadere eisen.**

Een vrijstelling kan aangevraagd worden en kan toegepast worden om af te wijken van de normstelling als in die afwijkingmogelijkheid is voorzien. Er zijn specifieke vrijstellingen, om bijvoorbeeld een achtergevelbouwgrens te overschrijden. Daarnaast zijn er algemene vrijstellingen: bijvoorbeeld als het gaat om kleine afwijkingen en correcties. Een vrijstelling is geen recht maar een bevoegdheid tot afwijken. Van geval tot geval zal nagegaan worden of er – alle belangen in aanmerking nemen – termen zijn om een vrijstelling te verlenen. Zoals aangegeven kan daar niet altijd op gerekend worden. Tevens wordt een voornemen tot verlening van een vrijstelling – het gaat om alle vrijstellingen die in het plan opgenomen zijn – gepubliceerd. Er kunnen reacties worden ingediend, bijvoorbeeld door burens of andere belanghebbenden. Deze reacties worden beoordeeld. Dan kan besloten worden aan het voornemen al dan niet een vervolg te geven. Als besloten wordt toch tot vrijstellingsverlening over te gaan, krijgen degenen die een reactie hebben ingestuurd tevoren bericht van de beslissing daaromtrent. Tegen een verleende vrijstelling (vaak in combinatie met een bouwvergunning) kan bezwaar worden gemaakt. Een bezwaar kan gegrond verklaard worden. Tevens kan door de Voorzieningenrechter een voorlopige voorziening worden uitgesproken. Alles bijeen genomen zijn er niet te veronachtzamen verschillen tussen een recht om iets te bouwen en een vrijstelling.

Een nadere eis kan opgelegd worden door de gemeente. Een bouwplan kan op zich aanvaardbaar zijn en passen in het bestemmingsplan, niettemin is er aanleiding de bouwvergunning niet of niet geheel conform de aanvraag te verlenen. Dan kan een nadere eis gesteld worden. Deze kunnen te maken hebben met de cultuurhistorische waarde van de binnenstad, met name die van de omgeving van het bouwplan. Ook het omgevingsbelang (burens, nabijgelegen gebouwen en percelen) kan een rol spelen. De aanvrager en de belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen een nadere eis. De aanvrager kan zich ertegen verzetten omdat hij niet volgens de hem voor ogen staande ideeën kan bouwen, de belanghebbende die in de omgeving van het bouwplan woont kan van oordeel zijn dat de opgelegde nadere eis niet ver genoeg gaat. Het voornemen om een en nadere is op te leggen wordt niet gepubliceerd. Deze figuur maakt deel uit van de vergunningsprocedure.

### **10.8. Verklaring van de bouwregelgeving.**

#### **10.8.1. Regeling bebouwingshoogten**

De hoogte-opbouw van de Leidse binnenstad is gevarieerd. Langs de bredere grachten komt in het algemeen bebouwing in drie lagen voor. Bij nieuwbouwprojecten vaak vijf lagen. Langs de straten en de stegen treft men doorgaans bebouwing in één of twee lagen aan. De hiërarchie van deze hoogteopbouw in de stad goed herkenbaar en dient in het plan tot uitdrukking gebracht te worden. De meeste oudere panden zijn individueel gebouwd en verschillen qua goothoogte en totale hoogte steeds van de aangrenzende panden. Niettemin is herkenbaar dat deze panden deel uitmaken van een gevelwand met een eigen kenmerkende bouwhoogte. Bij veel recente nieuwbouwprojecten is ernaar gestreefd de bestaande hoogten van de aangrenzende bebouwing te respecteren, met dien verstande dat vaak – vooral in het midden van die projecten en in hoeksituaties - hoger gebouwd is dan gemiddeld. Vaak is nieuwbouw

gevarieerd van massaopbouw, maar wordt de verticale geleding die kenmerkend is voor de oudere stadspanden losgelaten en wordt de beeldkwaliteit meer gezocht in hoogteaccenten en andere vormen van variaties.

Ook op binnenterreinen en op kleinere opengevallen locaties is nieuw gebouwd. Die bebouwing voegt zich in het algemeen goed in de omgeving. Het gebied Herengracht Zijlsingel is in de jaren zeventig ingevuld met gesloten bebouwing die de grachtenstructuur volgt en qua hoogteopbouw past bij de profielen van die grachten.

Op enkele plaatsen zijn grootschalige complexen verrezen. Dat betreft met name het Nuon – complex (de voormalige Stedelijke Gas- en Lichtfabrieken) aan de Langegracht, het aangrenzende Stadsbouwhuis en de Meelfabriek. In die gevallen is de kenmerkende bescheiden hoogte van de stedelijke bebouwing losgelaten. Dat geldt vooral de bebouwing van de Nuon en de Meelfabriek.

Tenslotte verdient vermelding dat na demping van grachten een nieuwe situatie ontstaat die aanleiding geeft tot een ander bebouwingsprofiel. Dat betreft vooral de Langegracht die in de jaren vijftig van de vorige eeuw is gedempt. Daar treft men hogere nieuwbouw aan naast oude lage pandjes uit het verleden.

Het plan is conserverend bedoeld omdat het een beschermd stadsgezicht betreft. Dat geldt ook de bebouwingshoogten. Daarom is bij de bepaling daarvan uitgegaan van het weergeven van de bestaande toestand. Verder is gekeken naar de hoogtekenmerken van iedere straatwand. Het blijkt dat binnen een bepaalde straat, gracht of steeg verschillende gedeelten herkenbaar zijn met eigen hoogtekenmerken. Verder is bij het bepalen van de bouwhoogten rekening gehouden met vervangende nieuwbouw en de wens om – waar dat stedenbouwkundig verantwoord is – hoger te bouwen dan het bestaande. Met inachtneming van de vereiste bescherming is dat in een groot aantal gevallen niet onmogelijk. In iedere strook hoofdbebouwing zijn op de kaart getallen ingeschreven die de minimale en de maximale goothoogten weergeven. De minimale goothoogte is van minder belang en dient voornamelijk om bestaande lagere bebouwing binnen het plan “te trekken”. Bij vervangende nieuwbouw zal de maximale goothoogte de bepalende factor zijn.

Langs de grachten is in het algemeen drielaagse bouw aanwezig met grote verdedigingsmatten. Een goothoogte van minimaal 7 en maximaal 10 meter is dan geboden. Niettemin komen ook daar lagere stroken voor zodat de maten tussen 6 en 9 meter liggen. De tweelaagse bebouwing van de meeste straten en stegen wordt begrensd door de maten 5 en 8 meter. Daarnaast is er ook nog vrij veel bebouwing in één laag met kap aanwezig. De maten liggen dan tussen de 3 en 4 meter. De meeste nieuwbouwprojecten uit de laatste 20 jaar die in de vorm van appartementencomplexen zijn gerealiseerd hebben, zoals reeds is aangegeven, een grotere hoogte. In die gevallen zijn de maten 8 tot 12, 9 tot 13 of 10 tot 15 meter.

Met betrekking tot de Langegracht moet nog vermeld worden dat aldaar hogere bebouwing weliswaar in het nieuwe profiel past, maar dat het plan er toch van uitgaat dat de bestaande lagere bebouwing gehandhaafd blijft. De hoogtebepalingen zijn daarop afgestemd. Daarbij geldt tevens dat voorkomen moet worden dat bij incidentele vervanging een te abrupte hoogtesprong optreedt.

Verder bevatten de voorschriften een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen. In voorkomende geval kan daaraan toepassing worden gegeven om te voorkomen dat in een strook met lagere bebouwing een te hoog vervangend pand wordt geplaatst.

#### **10.8.2. Hoofdgebouwen en bijgebouwen.**

De plankaart kent een onderverdeling in de hoofdbebouwingszones en de bijbehorende terreinen. Binnen de hoofdbebouwingszones bevinden zich de aan de wegzijde gelegen gebouwen. De bijgebouwen en de aanbouwen staan op de achterterreinen. De hoofdgebouwen staan met hun voorgevels in de voorgevelbouwrens. Deze moet bij verbouwingen en bij herbouw in acht genomen worden vanwege het historische stadsbeeld. De achtergevel bouwrens heeft in veel gevallen een gevarieerd verloop. Er is zo goed mogelijk nagegaan hoe diep een hoofdgebouw is. De bestaande achtergevel bepaalt de ligging van de achtergevelbouwrens. Oudere van kracht zijnde bestemmingplannen zijn geraadpleegd omdat de bepaling van die achtergevels bij het opstellen van die plannen destijds op nauwkeurige wijzen plaatsgevonden heeft en sindsdien weinig gewijzigd is.

Veel hoofdgebouwen zijn in de loop der tijden voorzien van aanbouwen in uiteenlopende afmetingen, al dan niet met kappen afgedekt. Deze bebouwing bevindt zich – juridisch bekeken

– op het bijbehorend terrein en wordt gezien als aanbouw. Voor de binnenterreinen is een grotendeels uniforme regeling per bestemming opgenomen. Uitgangspunt is dat bebouwing van de achterterreinen – voorzover het geen waardevolle stadstuinen betreft – in één laag moet worden uitgevoerd. In veel gevallen correspondeert het voorschrift met de werkelijkheid. Winkels en andere bedrijven bevinden zich niet alleen op de begane grond van het hoofdgebouw maar ook in aanbouwen op het binnenterrein. Dat geldt ook kantoorruimten of aanbouwen die voor uitbreiding van woonruimten zijn gebouwd. Daarnaast is er bebouwing van de achterterreinen aanwezig in meer dan één bouwlaag. Op grond van een algemeen legaliseringsvoorschrift (Bestaande maten) wordt die bebouwing binnen de bepalingen van het plan gebracht. Het rechtsgevolg is dat algehele vernieuwing toegestaan is, maar dat eventuele toevoeging van een verdieping of verdere vergroting of uitbreiding niet mogelijk is. Een groeimogelijkheid in verticale zin, zoals voor hoofdgebouwen in een groot aantal gevallen is toegekend, bestaat dus niet voor de bebouwing die zich achter de achtergevelbouwgrenzen bevindt. De reden daarvan is dat voorkomen moet worden dat binnenterreinen te zeer dichtgroeien. Tevens kan een probleem ten aanzien van de privacy en de toetreding van zonlicht op naburige en nabijgelegen binnenterreinen ontstaan bij achterwaartse uitbreiding en bebouwing in meer dan één laag.

Zoals is aangegeven bevindt de achtergevelbouwgrens zich ter plaatse van de bestaande achtergevel. De achtergevellijn heeft een gevarieerd verloop omdat de bouwdiepte van panden uiteen loopt. Het is niet altijd noodzakelijk – bijvoorbeeld bij algehele vernieuwing – om in de bestaande achtergevelbouwgrens terug te bouwen. Er kan in een aantal gevallen toepassing worden gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid om dieper te bouwen. Dat kan het geval zijn als een bestaand gebouw ondieper is dan de aangrenzende gebouwen. De nieuwe achtergevel kan dan gelijk getrokken worden met een aangrenzende achtergevel. Er moet wel voldoende achtertuin overblijven: de resterende diepte daarvan moet tenminste gelijk zijn aan de goothoogte van de nieuwe achtergevel. De verlenging van een achtergevel mag voorts niet meer dan 5 m bedragen ten opzichte van de bestaande achtergevel. Ook moet de bestaande diepte van het te verlengen hoofdgebouw minder dan 10 m bedragen. Het betreft, zoals gezegd, een bevoegdheid tot wijziging van het plan. Daaraan gaat een belangenafweging vooraf. Met name wordt gelet op de bruikbaarheid van de aangrenzende tuinen en bestaande gebouwen. De bezonning, de privacy en de lichtinval zullen daarbij beoordeeld worden. Als gevolg van de verlenging van een hoofdgebouw kan op het overblijvende open terrein minder aan aanbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd.

### **10.8.3. Parcellering.**

Deze term heeft betrekking op de (oorspronkelijke) verkaveling van de binnenstad: te weten de maat van de destijds uitgegeven bouwpercelen langs de grachten, straten en stegen. Het behoeft geen toelichting dat die breedte varieert: de breedte van de percelen langs de historische hoofdstructuur (b.v. Rapenburg, Steenschuur, Breestraat, Nieuwe Rijn e.d.) is groter dan die langs de minder belangrijke straten en de stegen.

Er wordt naar gestreefd de oorspronkelijke parcellering in acht te nemen. Dat komt allereerst tot uitdrukking in de verplichting om de zijgevels van de hoofdgebouwen in de oorspronkelijke zijdelingse perceelsgrenzen te plaatsen en een aaneengesloten bouwwijze toe te passen. De op de plankaarten aangegeven lijntje die de zijgevels van de bestaande panden aangeven zijn als juridisch bindend verklaard. Verder wordt ernaar gestreefd om de oorspronkelijke parcellering waar deze in het verleden is verdwenen weer terug te brengen. Als een breed (nieuwer) pand wordt vervangen zal splitsing in twee of meer smallere panden een goede kans zijn om die oorspronkelijke parcellering te herstellen. In de voorschriften is een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen opgenomen om dit in voorkomende gevallen te kunnen bevorderen.

### **10.8.4. Bouwmogelijkheden op binnenterreinen.**

Zoals reeds aangegeven zijn er de bebouwde achterterreinen bij de hoofdgebouwen maar ook stadstuinen. Dat zijn binnengebieden die niet van verharding zijn voorzien en waar zich beplanting bevindt. Soms zijn dat volwassen bomen. In veel gevallen zijn stadstuinen in eigendom bij diverse eigenaren van hoofdgebouwen. Een gebied, ook al is dat bij diverse eigenaren in beheer, kan zich als een aaneengesloten eenheid manifesteren. De kwaliteit van een stadstuin is de beslotenheid en rust. Dieren en planten kunnen er goed gedijen. Daarom is het behoud de inzet daarvoor ten volle waard. Er wordt naar gestreefd dat bebouwing geleidelijk verdwijnt. Het plan bevat een compensatiebepaling; bij sloop van een bouwsel in de



tuinbestemming is eventuele herbouw mogelijk op het bij een hoofdgebouw behorende terrein waarop in veel gevallen al bebouwing aanwezig is. Met andere woorden; vergroting van de oppervlakte van de aaneengesloten stadstuinen kan bevorderd worden als de gesloopte bebouwing bij herbouw toegevoegd wordt aan reeds bestaande erfbebouwing.

In een aantal gevallen grenst een stadstuin aan de achtergevel van een hoofdgebouw. Het is niet terecht als er dan geen enkele bouwmogelijkheid voor een aanbouw zou resteren. Daarom kan vrijstelling verleend worden om een aanbouw in de voor "Tuin" bestemde gedeelten op te richten. Bij de aanvraag moet aangetoond worden dat die aanbouw redelijkerwijs nodig is ter vergroting van het wooncomfort. Tevens moet duidelijk gemaakt worden dat de bouw van een aanbouw niet ten koste gaat van waardevol groen, zoals een fraaie boom.

Verder is een verbod op het aanleggen van verhardingen opgenomen. Het is strijdig met het uitgangspunt van groene ruimten binnen de bouwblokken als de tuinen van verharding worden voorzien. Een uitzondering betreft uiteraard de paden en een terras. Aangezien de aanwezige bebouwing op de binnenterreinen zeer uiteenlopend van aard en omvang is en in het bestemmingsplan de individuele situaties niet exact gedetailleerd weergegeven kunnen worden is enige flexibiliteit wenselijk. Hierboven is aangegeven dat in het algemeen uitgegaan wordt van legalisering van het bestaande. Niettemin is er vooral bij belangrijke verbouwingen of bij nieuwbouw in voorkomende gevallen aanleiding een verbetering van de ruimtelijke situatie na te streven. Daartoe kan de toepassing van een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen goede diensten bewijzen. Als de privacy en de bezonning van een aangrenzend binnenterrein in het geding is en aanpassing van een bouwplan met behoud van de bruikbaarheid is een redelijke optie kan door de gemeente verlangd worden dat dit aangepast wordt zodat de situatie "bij de bureu" er beter op wordt.

Grote delen van het plangebied worden gebruikt als winkel of ander bedrijf. Het beleid is erop gericht de detailhandelsfunctie van de Leidse binnenstad te versterken. Dat houdt in dat aan winkels de mogelijkheid moet worden geboden het winkelvloeroppervlak te vergroten. Een vloeroppervlakte van minimaal 200 m<sup>2</sup> is een ondergrens. Dit is vooral gewenst in verband met de aantrekkelijkheid van panden voor landelijk opererende ketenbedrijven. In veel gevallen kan dat door ruimten achter de winkel erbij te trekken. Daarom is bepaald dat bij de binnenterreinen bij de bestemmingen waarin winkels worden toegelaten voor 100% bebouwd mogen worden. Datzelfde geldt als op de begane grond dienstverlening of een kantoor- of een maatschappelijk functie gevestigd is. Als op de begane grond gewoond wordt – wat vaak het geval is bij bestemmingen voor "Gemengde doeleinden" mag het bijbehorende achterterrein niet volgebouwd worden. In dat geval gelden de regels voor de woonbestemming. Als de woonfunctie later wordt opgeheven ten behoeve van de vesting van een winkel gelden alsdan de voor die functie van kracht zijnde bouwmogelijkheden.

#### **10.8.5. Ondergronds bouwen.**

Als gevolg van het gebrek aan ruimte komt bij vervangende nieuwbouw en bij het opvullen van open gebleven gebieden steeds vaker het ondergronds bouwen in zicht. In verband met de parkeernormen die op grond van de Bouwverordening vaak gesteld moeten worden is bovengronds parkeren op eigen terrein in veel gevallen niet mogelijk. Dan wordt de toevoeging van een parkeerkelder steeds vaker een noodzaak.

Het kleinschalig ondergronds bouwen is al eeuwenlang een in de binnenstad vaak toegepaste mogelijkheid. Talloze oudere stadspanden zijn voorzien van een kelder. Ook de onderbouwen bij de grote stadspanden, die gedeeltelijk bovengronds en gedeeltelijk ondergronds liggen voorzien in die behoefte.

Ieder hoofdgebouw mag van een kelder worden voorzien die een even grote oppervlakte beslaat als het hoofdgebouw. De functie van die kelder is gelijk aan die van de overige verdiepingen. Bij een winkel kan een kelder – bestaand of te maken - ook voor detailhandelsdoeleinden worden benut.

In de voorschriften is voorts een tweetal vrijstellingen opgenomen.

De eerste vrijstellingsmogelijkheid betreft de bouw van een parkeerkelder. Vooral omdat in- en uitritten niet passen in het historische stadsbeeld en in verkeerskundig opzicht op veel plekken ongewenst zijn kan er geen recht worden opgenomen om een parkeerkelder te bouwen. dat moet van geval tot geval goed beoordeeld en ingepast worden. Bij een vrijstelling kunnen voorwaarden gesteld worden

De tweede vrijstellingsmogelijkheid betreft het onderkelderen van aanbouwen. Zoals eerder aangegeven bevindt zich veel bebouwing van de binnenterreinen achter de achtergevelbouwgrenzen. Bij algehele vernieuwing kan het een optie zijn om een kelder ook onder een aanbouw te situeren.

De statige stadspanden beschikken, zoals gezegd, vaak over een onderbouw of souterrain. Bij vervangende nieuwbouw kan gedacht worden aan een dergelijke bouwwijze. De bel-etage bevindt zich dan boven het straatniveau hetgeen voordelen heeft t.a.v. de lichtinval, de privacy en het uitzicht. Het souterrain fungeert als kelder maar er kan toch daglicht toetreden. Als een onderbouw wordt toegestaan kan tevens vrijstelling gegeven worden van de maximale goot- en bouwhoogte.

#### **10.8.6. Dakterrassen.**

Veel stadspanden beschikken niet over een eigen buitenruimte op de begane grond. Een goede mogelijkheid kan dan bestaan uit het inrichten van een dakterras op een aanbouw. Het betreft dan het bruikbaar maken van het dak voor verblijf en het aanbrengen van een schutting of andere vorm van afrastering rond het dakterras. Vooral in de in winkelgebieden met de intensieve bebouwing van de binnenterreinen betekent dit dat het begane grondniveau als het ware één etage hoger komt te liggen. Het bouwen van een afrastering is een (licht) bouwvergunningsplichtige activiteit. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden. De hoogte van die afrastering – te meten vanaf de vloer van het terras - mag niet meer dan 1,20 m bedragen. Alleen voor het gedeelte dat aansluit aan de achtergevel mag een hogere erfafscheiding worden gebouwd: maximaal 2 meter hoog. Dit in verband met de privacy en de bruikbaarheid voor het gedeelte dat direct aansluit aan een woning. Een dakterras moet van een goede vloerconstructie worden voorzien. Daarom is ook de vloer onderdeel van het terras en moet aangetoond worden dat de onderliggende constructie voldoende draagkrachtig en veilig is.

#### **10.8.7. Daken.**

een belangrijk cultuurhistorisch kenmerk van de Leidse binnenstad is het daklandschap. De meeste oudere panden zijn afgedekt met een kap bestaande uit twee of meer hellende dakvlakken en afgedekt met traditionele dakpannen. Deze bouwwijze is nog steeds doelmatig. Daarom wordt ernaar gestreefd deze wijze van afdekken te handhaven. In de voorschriften is de verplichting opgenomen om panden van een kap met hellende dakvlakken te voorzien als het bestaande pand op deze wijze is afgedekt. Een kap wordt gedefinieerd als: 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. Een kap mag ook bestaan uit dakschilden die een knik vertonen (een zgn. mansardekap) Dit moet wel uit een oogpunt van visuele kwaliteit aanvaardbaar zijn; de dakhelling van de twee delen moet binnen de gestelde grenzen blijven. Een en ander betekent dat een gedeeltelijk platte afdekking ook is toegestaan. Veel panden zijn voorzien van een kap van twee tot vier meter hoogte en een plat middengedeelte. Voor het stadsbeeld is het niet nadelig als deze bouwwijze wordt toegepast.

Een bestaand plat afgedekt pand mag van een kap worden voorzien. De extra hoogte is bij recht toegestaan. In een kap kunnen ruimten worden ondergebracht ten dienste van de bestemming: in veel gevallen woon- en berg ruimten. Als een plat dak is toegepast bestaat de mogelijkheid om na verkregen vrijstelling een extra bouwlaag toe te voegen mits die ten opzichte van de straatzijde terugliggend wordt gerealiseerd. Die vrijstelling kan niet worden verleend als sprake zou zijn van strijdigheid met het historisch karakter van de omgeving. Tenslotte bevatten de voorschriften een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen. Als een bestaand pand plat is afgedekt en het wordt vervangen bestaat geen verplichting het nieuwe pand van een kap te voorzien. Het is echter zeer wel denkbaar dat het omgevingsbelang de toepassing van een kap wel rechtvaardigt. Dat kan het geval zijn als het pand in een historisch waardevolle omgeving ligt met overwegend panden die van een kap zijn voorzien. In een deergelijk geval kan als nadere eis de toepassing van een kap met hellende dakschilden verlangd worden.

#### **10.8.8. Privé-stoepen.**

Vooraf langs de historische hoofdstructuur treft men panden en percelen aan waar een eigen voorterreintje bij hoort: een stoep die niet tot het openbaar gebied gerekend kan worden. In

cultuurhistorisch opzicht zijn het kenmerkende componenten van het hele ensemble, vooral omdat de stoepen met de voorgevel vaak een eenheid vormen. In veel gevallen zijn hardstenen platen toegepast, zijn er palen van natuursteen, door kettingen of stangen met elkaar verbonden en zijn soms fraaie er trappen en kelderingangen.

Daarom zijn deze eigen stoepen het beschermen waard. Op de plankaarten zijn vóór de desbetreffende hoofdgebouwen smalle stroken aangegeven met dezelfde bestemming als de hoofdgebouwen. Krachtens de voorschriften mogen de gebruikelijke elementen die bij een eigen stoep horen gebouwd worden. Waar de eigen stoepen in de loop der jaren zijn verdwenen mogen deze weer teruggebracht worden als daarvoor voldoende ruimte aanwezig is. Vooral waar in het verleden aaneengesloten stroken voorkwamen met eigen stoepen is het gewenst dat deze weer in ere worden hersteld. Daarom kunnen plekken in die stroken waar de eigen stoepen zijn verdwenen weer opgevuld worden. Zij die dat wensen kunnen zich met de gemeente in verbinding stellen. Dat is niet overal mogelijk of wenselijk. In de winkelgebieden wordt de voorkeur gegeven aan een aaneengesloten winkelfront en een goede toegankelijkheid van de winkels. Het is niet wenselijk dat tussen de etalages en de openbare ruimte eigen stoepen aanwezig zijn. Verder zijn de eigen stoepen op vrij veel plaatsen geheel verdwenen. Het is niet realistisch ervan uit te gaan dat die teruggebracht kunnen worden. Daarom beperken de mogelijkheden zich tot die grachten en straten waar nog eigen stoepen aanwezig zijn met "gaten" in de stroken.

## 10.9. Verklaring van de functionele regelgeving.

### 10.9.1. Algemeen

Op de plankaarten komen bestemmingen voor die betrekking hebben op de gebruiksmogelijkheden voor hoofd- en bijgebouwen en voor de open terreinen. Allereerst is een strikt onderscheid gehanteerd tussen openbaar en privé. Alle gronden die in handen zijn van de gemeente (of een ander overheidsorgaan) en die ten algemene nutte strekken zijn voorzien van de bestemmingen "Verblijfsgebied" (de meeste grachten, straten, stegen en pleinen), "Verkeersdoeleinden" (de hoofdverkeersroutes), "Water" (de grachten kanalen en andere waterpartijen) en "Groenvoorzieningen" (parken, groenstroken e.d.). Alle overige bestemmingen hebben betrekking op gronden die niet in eigendom zijn bij de gemeente.

Deze laatstgenoemde gronden worden in hoofdzaak weer onderverdeeld in gronden die wel en die niet voor bebouwing in aanmerking komen. Tevens is in de keuze van de bestemmingen aangegeven welke gebruiksvormen toegestaan zijn. Dat correspondeert vrijwel altijd met het bestaande. Afhankelijk van de ligging van een gebouw of een perceel is tevens gekeken naar andere aanwendingsmogelijkheden voor zover toelaatbaar in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In veel gevallen kon voor een "verzamelbestemming" worden gekozen, dat wil zeggen een doeleindenomschrijving bij de desbetreffende bestemming die meer dan één gebruiksvorm mogelijk maakt: bij voorbeeld, detailhandel, dienstverlening, kantoor, wonen etc.

Voor de onbebouwde gronden is eerst nagegaan in hoeverre deze onbebouwd moeten blijven dan wel geheel of ten dele bebouwd mogen worden ten dienste van de aanliggende functie(s). Als een functie is aangetroffen die niet past in het algemene beeld van de functionele opbouw van het desbetreffende gebied in de binnenstad is in veel gevallen gekozen voor een legaliserende aanduiding in het desbetreffende perceel. Dat geldt met name de bedrijven die in principe niet (meer) thuishoren in een woonomgeving. Tenslotte is voor de gebouwen nog bepaald welke gebruiksmogelijkheden op de verdiepingen kunnen worden toegelaten. Meestal is dat wonen, maar ook andere functies op verdiepingen zijn in een aantal gevallen mogelijk.

Afgezien van deze bestemmingen die per perceel geregeld zijn vanuit een beeld op het geheel of een deelgebied zijn er nog toegevoegde bestemmingen die het kleinere geheel overstijgen. Daaronder wordt gerekend de regeling van de archeologie. Grote delen van de binnenstad herbergen een waardevol bodemarchief. Verder moet de molenbeschermingszone genoemd worden rond molen de Valk, waarbinnen hoogtebeperkingen voor het bouwen gelden in verband met het recht op vrije windvang. De onderkat van de wieken in verticale stand is bepalend. Het betreft echter een stellingmolen die op de verhoging is gebouwd. In de praktijk is geen sprake van een onevenredige hoogtebeperking aan de bebouwing. Tevens zijn voorschriften inzake de hoogte van boombeplantingen opgenomen. Hiervoor geldt hetzelfde met dien verstande dat het niet is toegestaan bomen te planten die, als zij uitgroeien, binnen de

molenbeschermingszone komen. Dat betreft bijvoorbeeld populieren in de nabijheid van de molen.

De hele binnenstad binnen de singels is aangewezen tot beschermd stadsgezicht. De vertaling van deze aanwijzing in bestemmingen die hoofdzakelijk conserverend van aard zijn is ook te zien als een toegevoegde bestemming. Alle aanvragen die tot een afweging van belangen noodzaken worden getoetst aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht, zoals in deze toelichting omschreven en zoals nader aangegeven in de ministeriële aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

#### **10.9.2. Regeling openbaar gebied, groen en water.**

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven wordt een strikt onderscheid gemaakt tussen openbaar gebied en privé-terrein.

Het domein van de zich via het openbaar gebied verplaatsende burger is opgenomen in de bestemmingen “Verblijfsgebied” en “Verkeersdoeleinden”. Het belangrijkste verschil tussen beide categorieën is de typering: binnen de bestemming “Verblijfsgebied” wordt een accent gegeven aan gelijkwaardigheid tussen gebruikers, zowel gemotoriseerd als zich te voet of per rijwiel voortbewegend. Daarbinnen zijn ook de voetgangersgebieden opgenomen.

De indeling in rijbanen, voet- en fietspaden, maar ook in begeleidend groen en parkeergebieden is niet op de plankaarten aangegeven. De gemeente heeft – vanuit het bestemmingsplan bezien – inrichtingsvrijheid. Naar bevindt van zaken kunnen openbare gebieden van indeling worden veranderd als dit een gevolg is van gewijzigde inzichten of beleid inzake het winkelgebied, het parkeren, een historisch verantwoorde inrichting etc. In de gemeente Leiden is het overigens goed gebruik dat herinrichtingsplannen met belanghebbenden worden doorgesproken. Daaronder worden in ieder geval verstaan de bewoners en gebruikers (eigenaren en huurders) zoals winkeliers woningbouwverenigingen en bedrijven. Er bestaat gelegenheid opmerkingen te maken vragen te stellen en andere inzichten naar voren te brengen. De afweging ligt bij het gemeentebestuur. Er is geen rechtsgang in het kader van het bestuursrecht voor degenen die zich met een voorgenomen herinrichting niet kunnen verenigen. Het betreft inrichtingsmaatregelen die de gemeente als beheerder treft.

De bestemming “verkeersdoeleinden” betreft zoals aangegeven de hoofdinfrastructuur met de belangrijkste wijkontsluitingswegen zoals de Langegracht, de Hooigracht en het Levendaal. Daar ligt de nadruk op de gemotoriseerde weggebruiker. De andere verkeerssoorten zijn daaraan ondergeschikt. Dat geldt ook het begeleidend groen en het parkeren. De vlotte doorstroming staat voorop. Ook hier geldt dat herinrichtingsplannen met belanghebbenden vooraf worden besproken.

Nabij molen de Valk zal een parkeergarage worden gebouwd. Deze wordt gedeeltelijk bovengronds, gedeeltelijk ondergronds gerealiseerd. Het bovengrondse deel is maximaal 3 meter hoger dan het omringende terrein. Daarbovenop komt begroeiing met gras. Tevens is voorzien in de bouw van een paviljoen. De plaats daarvan is nog bepaald. Krachtens de voorschriften mag deze binnen het gebied van de parkeergarage worden gebouwd. De bouwmogelijkheid voor de parkeergarage en voor het paviljoen is in de bestemmingen “Verblijfsgebied” en “verkeersdoeleinden” als een directe bouwtitel opgenomen.

De Korenbeurs is een bijzonder element in het openbaar gebied. De beide overkappingen zijn op de plankaart aangegeven en in de voorschriften genoemd als vrij te houden ruimte. De kelders onder Hoogstraat met daarin de horecabedrijven zijn ook in afzonderlijk voorschrift opgenomen.

In de nabije toekomst zal de lightrailverbinding (de Rijn Gouwelijn) door de Leidse binnenstad gaan lopen. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden. Het tracé kan binnen de beide verkeersbestemmingen worden gerealiseerd. In dit plan zal een deel van de Breestraat ingericht worden voor de lightrailverbinding. Er wordt een afzonderlijke informatie- en inspraakprocedure rond dit project georganiseerd. Dat betreft de inrichtingsaspecten zoals de ligging van de sporen, de halteplaatsen en de maatregelen om hinder tegen te gaan.

De grotere aaneengesloten groengebieden alsmede de groenstroken langs de singels, parkjes etc. zijn in de bestemming "Groenvoorzieningen" opgenomen. De parken zoals het Plantsoen en de beide begraafplaatsen hebben cultuurhistorische waarde. Het beheer is erop gericht deze gebieden zoveel mogelijk onveranderd in stand te houden. Daarom is op de plankaarten een toegevoegde aanduiding "Cultuurhistorische waarde" gegeven. Dat betekent dat vooral bij herinrichting het behoud van de structuur, de bomen en andere inrichtingselementen voorop staat. Evenals bij de verkeersbestemmingen is voor de gemeente en de beheerders vrijheid van inrichting. Het bestemmingplan behoeft dus niet aangepast te worden bij herinrichting. De bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt tot bouwsels die in het algemeen horen bij begraafplaatsen, parken en groenstroken zoals banken, verlichting. Verder zijn ook gebouwtje voor onderhoud en beheer denkbaar, alsmede in de parken volièeres andere dierenverblijven e.d. De paden zijn niet op de plankaarten aangegeven, behoudens de meer belangrijke verbindingen.

De grachten, singels en andere wateroppervlakken zijn in de bestemming "Water" opgenomen. Het water dient voor de waterhuishouding, voor het stadsschoon, voor het verkeer en vervoer te water en voor de recreatie. In dat kader kan de passantenhaven worden genoemd die als zodanig op de plankaart is aangegeven. De bruggen zijn voor "Verblijfsgebied" en voor "verkeersdoeleinden" bestemd. Het zich eronder bevindende water wordt overigens in de bestemmingsomschrijving van beide bestemmingen genoemd. De huidige Valkbrug is tijdelijk van aard. In de toekomst zal een nieuwe brug gebouwd worden die niet op dezelfde plek zal worden gerealiseerd. In verband daarmee is op de plankaart voldoende ruimte gereserveerd voor een vervangende brug. De Warmonderbrug is momenteel (dec. 2004) in aanbouw. De historische ligging wordt teruggebracht. Kenmerkend hierbij dat de brug niet loodrecht op de oevers is gesitueerd.

#### 10.9.2.1. Woonboten.

In het water van de Herensingel en de Zijlsingel liggen enige tientallen woonboten. Krachtens het gemeentelijke Ligplaatsenplan uit 2000 mogen de woonboten ter plaatse gehandhaafd blijven. Het aantal woonboten in de Zijlsingel, dat in werkelijkheid 14 bedraagt is overigens één meer dan in het Ligplaatsenplan wordt vermeld. In verband hiermee zal het Ligplaatsenplan aangepast worden.

Het openbaar groen dat bestaat uit de bermen langs het water van de beide genoemde singels is in de loop der jaren door de bewoners van de woonboten in gebruik genomen als tuin. In veel gevallen zijn daarop bergingen en schuurtjes geplaatst. Tevens zijn er schuttingen gebouwd en heggen aangeplant. Voor het gebruik van de gemeentelijke gronden wordt precariobelasting geheven. Dat feit op zich betekent nog niet dat hiermee een blijvend gebruiksrecht wordt erkend. In de tot nu toe van kracht zijnde bestemmingsplannen heeft deze grond een openbare bestemming. Niettemin kunnen de oeverstroken vanuit de gemeentelijke optiek als tuin in gebruik blijven bij de woonboten. Er wordt naar gestreefd de gebruikssituatie te regelen krachtens burgerlijk recht. In het bestemmingsplan is vermeld dat deze oeverstroken voor "Groenvoorzieningen" zijn bestemd met een medebestemming voor particuliere tuin. Ten behoeve van iedere woonboot mag één berging met een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup> mag worden gebouwd. Het aanleggen van parkeerplaatsen is niet toegestaan. De hoogte van de erfafscheidingen aan de wegzijde wordt beperkt tot maximaal 1 m. Als een gebouwde erfafscheiding gecombineerd wordt met een schutting ontstaat een goede geluidwering. Tevens wordt de zichtbaarheid van het water en van de overzijde daarvan verbeterd. Met de woonbootbewoners wordt overlegd.

#### 10.9.2.2. Terrasboten.

Bij een aantal horecabedrijven zijn terrasboten in gebruik. In het zomerseizoen worden die gebruikt als buitenruimte waar de gasten kunnen zitten. Op het trottoir is vaak onvoldoende ruimte voor terrassen en het voetgangersverkeer wordt gehinderd. In het bestemmingsplan zijn die terrasboten op de plankaarten niet aangegeven. In principe geldt krachtens de voorschriften een verbod op terrasboten. Daarvan kan vrijstelling worden verleend voor een bepaalde periode en onder bepaalde voorwaarden. De periode zal in het algemeen beperkt worden tot het gebruikelijke zomerseizoen. Verder wordt, zowel bij eerder vergunde terrasboten als bij nieuwe aanvragen, gelet op de veiligheid voor bezoekers en personeel: als een drukke weg overgestoken moet worden is een terrasboot niet wenselijk. Tevens mag een terrasboot niet

breder zijn dan maximaal één derde deel van het water. Dit is een richtlijn van het Hoogheemraadschap van Rijnland in verband met de goede bevaarbaarheid van het water. Als een vergunning voor een terrasboot wordt aangevraagd moet dus vrijstelling gevraagd worden van de gebruiksregels inzake de bestemming water. Uiteraard moet ook een vergunning worden gevraagd op basis van de gemeentelijke verordening. Zowel in het kader van de vrijstelling (ruimtelijke ordening) als in het kader van de vergunning op basis van de verordening (openbare orde) kunnen voorwaarden worden gesteld.

Krachtens het bestemmingsplan kunnen vooral in de winkelgebieden en in de gebiedsdelen waar een gemengde bestemming van toepassing is nieuwe lichte horecabedrijven worden gevestigd. De mogelijkheid bestaat dat ook voor deze bedrijven een terrasboot wordt aangevraagd. Bij de aanvraag zal tevens het omgevingsbelang worden meegewogen er mag geen onevenredige overlast voor bewoners ontstaan. Hierbij speelt tevens het beleid ten aanzien van de openingstijden een rol. Aangezien een terrasboot in de genoemde bestemmingen grotendeels ondersteunend zal zijn aan het winkelen en het toerisme ligt het voor de hand de openingstijden hierop af te stemmen.

### 10.9.2.3. Bomen.

In een historische binnenstad heeft het groen in de vorm van bomen een belangrijke functie. Bomen treft men aan op het openbaar gebied maar ook in tuinen en andere terreinen die bij particulieren in beheer zijn. Het Plantsoen en de beide begraafplaatsen zijn waardevolle en cultuurhistorisch belangrijke gebieden met een hoge waarde zowel voor de beleving als de ecologie. Het beleid is erop gericht de bestaande bomen te beschermen, hun groeiomstandigheden zo mogelijk te verbeteren en bomen aan te planten waar dat een ondersteuning is van de openbare ruimte. In dat kader kan de dubbele bomenrij op de Langegracht genoemd worden. Na de demping van die gracht bleef een brede openbare ruimte over met onvoldoende belevingswaarde, mede als gevolg van de grootschalige oude en nieuwere bebouwing. De bomen verzachten dat beeld. Niet overal kunnen bomen aangeplant worden vanwege de aanwezigheid van kabels en leidingen en de mogelijk schaduwhinder voor aanwonenden. Het toevoegen van nieuwe bomen maakt in de meeste gevallen onderdeel uit van een herinrichtingplan voor het openbaar gebied en wordt met omwonenden en andere belanghebbenden doorgesproken. Bij de uitvoering van de plannen voor de ontwikkelingslocaties kan bezien worden of er voldoende ruimte is voor bomen.

De bestaande grotere bomen in de binnenstad zijn geïnventariseerd. Voor zover het monumentale of andere waardevolle bomen betreft zijn deze op plankaart 5 weergegeven. In de voorschriften zijn beschermende bepalingen opgenomen die het aanbrengen van een gesloten oppervlakteverharding rond een boom en het oprichten van bebouwing nabij een boom tegengaan. Verder is voor het verwijderen van iedere boom een kapvergunning vereist. Tevoren zal onderzocht c.q. aangetoond moeten worden waarom een boom niet gehandhaafd kan blijven. Eventueel wordt een herplantplicht opgelegd. Als een boom aanwezig is op een plek die voor bebouwing is aangewezen prevaleert in principe het belang van de bebouwing boven het belang van het behoud van een boom, met dien verstand dat wel aangetoond moet worden dat de bebouwing slechts op een verantwoorde wijze kan worden gesitueerd als de boom daarvoor wijkt. Bij een procedure ter verkrijging van een kapvergunning kunnen bezwaren worden ingediend die gegrond verkaart kunnen worden. Hierboven is al aangegeven dat binnen de molenbeschermingszone geen hoge bomen mogen worden geplant in verband met de mogelijke belemmering van de windvang.

### 10.9.3. Winkelgebieden

De functionele opbouw van het plangebied is aldus dat het kernwinkelgebied als vertrekpunt kan worden genomen. Daaromheen liggen gebieden met een gemengde structuur en daaromheen weer de – hoofdzakelijk - woongebieden. In Leiden is geen compact kernwinkelgebied aanwezig. Als gevolg van de ruimtelijke kenmerken is in het verleden een lineaire winkelstructuur ontstaan. De Haarlemmerstraat was en is daarvan de belangrijkste component. Voorheen had deze samen met de Morsstraat en de Haven een lengte van meer dan 1.200 m. De Breestraat – min of meer evenwijdig aan de Haarlemmerstraat - heeft eveneens een belangrijke winkelfunctie. Daartussen zijn op enkele plaatsen verbindingen ontstaan, waarvan de route Donkersteeg – Hoogstraat – Maarsmansteeg de belangrijkste is. Een rondlopend winkelcircuit is tot nu toe niet tot stand gekomen. Als het

Aalmarktplan uitgevoerd is wordt de winkelstructuur in dat opzicht aanmerkelijk verbeterd. Leiden heeft bovendien geen groot stadsplein zoals Gouda en Delft. Daarom is het van veel belang het kernwinkelgebied compact te houden en uitwaaiering te voorkomen. Naast de genoemde belangrijkste winkelstraten hebben ook de Botermarkt, de Nieuwe Rijn en het Gangetje betekenis als winkelroute. Voor het toeristisch recreatief winkelen zijn vooral de Burgsteeg en de Nieuwstraat tot ontwikkeling gekomen. In de overige straten zijn incidenteel winkels aanwezig. Dat geldt met name de Haven, de Hooigracht, en de stegen in de Pieterswijk.

In het bestemmingsplan is een uitsluitende winkelbestemming toegekend aan de Breestraat, de Botermarkt en een deel van de Nieuwe Rijn. Het beleid is erop gericht het aaneengesloten winkelfront te behouden en te versterken. Op de begane grond mogen uitsluitend winkels in (stoffelijke) goederen worden gevestigd. Dat betekent dat aan de dienstverlening die de afgelopen decennia veel winkelpanden aan hun oorspronkelijke bestemming heeft onttrokken een beperking is opgelegd. In deze tak van bedrijvigheid treft men de uitzendbureaus, de kappers, de reisbureaus, de bankfilialen, de hypotheek- en de belwinkels aan. De bedrijven met dienstverlening beschikken niet altijd over een aantrekkelijke uitstraling en moeten in verband met het behoud van een wervend winkelgebied enigermate beperkt worden. Bestaande dienstverlening in de winkelgebieden kan overigens gehandhaafd worden. In de voorschriften is overigens een vrijstelling opgenomen omdat er vormen van dienstverlening denkbaar zijn die met "echte" winkels gelijk gesteld kunnen worden. Als dienstverlening bijvoorbeeld met verkoop van goederen wordt gecombineerd is verlening van vrijstelling tevens een mogelijkheid.

Voorts is het vestigen van woonruimten op de begane grond niet toegestaan. Bestaande woonruimten moeten bij voorkeur naar winkelruimte worden getransformeerd. Een uitzondering wordt gemaakt voor de zelfstandige opgangen en trappenhuisen naar woonruimten boven winkels. Het behoud van het wonen op de verdiepingen staat voorop teneinde ervoor te zorgen dat de winkelgebieden ook aantrekkelijk en levendig blijven gedurende de perioden dat winkels gesloten zijn. Dit komt tevens de sociale controle ten goede. Mede als gevolg van het vele jaren volgehouden beleid is er in de Leidse binnenstad sprake van een redelijke tot goede bewoning van de verdiepingen boven de winkels.

In het bestemmingsplan worden geen beperkingen opgelegd ten aanzien van het winkelassortiment. Dat zal door de marktwerking bepaald worden. Er is ook geen oppervlaktelimit opgenomen voor de grootte van een winkel. Winkeluitbreiding is dus niet aan een bepaald aantal vierkante meters gebonden. Anderzijds is wel een beperking gerechtvaardigd die het gevolg is van het in stand houden van de oorspronkelijke cultuurhistorisch waardevolle parcellering. Winkeluitbreiding zal in de eerste plaats in de diepte gezocht moeten worden. Bij veel winkels is nog uitbreidingsruimte naar achteren aanwezig, eventueel door bebouwing in één laag van het achterterrein. Woonruimten op de begane grond achter de winkel mogen in winkelruimte worden omgezet. Het is in principe niet toegestaan twee panden tot één gebouw te verenigen. Het beleid is erop gericht de zelfstandige panden zoveel mogelijk als eenheid in stand te laten en geen uitbreidingen in de breedte toe te staan. Daarop is overigens een vrijstelling van toepassing: men mag maximaal twee panden op de begane grond bij elkaar voegen mits de gevelbreedte niet meer dan 15 m zal bedragen. De gemeenschappelijk zijgevel moet echter gehandhaafd blijven over een afstand van 4 m gemeten uit de voorgevel. Naast uitbreiding in de breedte of de diepte kan ook gedacht worden aan het bij de winkel trekken van een verdieping. Die uitbreidingsrichting zal in de praktijk meestal geen voorkeur verdienen vanwege de verminderde vloerproductiviteit en de risico's in verband met diefstal e.d. Niettemin kan krachtens de planvoorschriften vrijstelling verleend worden voor het in gebruik nemen van de boven de begane grond gelegen verdieping. Als op die verdieping gewoond wordt kan dit wonen naar boven toe opschuiven mits een volledige verdieping daarvoor beschikbaar is c.q. blijft. Het wonen mag niet uitsluitend in de kap plaats vinden. Tot slot bestaat nog de mogelijkheid een entresol te bouwen of een kelder bij de winkel te betrekken.

#### **10.9.4. Gemengde bestemmingen.**

Zoals reeds is vermeld zijn de gebieden die aan het kernwinkelgebied grenzen gevarieerd van functionele opbouw: naast winkels treft men veel horeca en dienstverlening aan. Verder

kantoren, maatschappelijke functie en wonen Incidenteel nog ambachtelijke bedrijven. Tevens ook veel kleine bedrijvigheid in de vorm van praktijkruimten, kleinschalige advisering en gespecialiseerde bedrijfjes. Deze diversiteit is een belangrijke kwaliteit van de Leidse binnenstad die behouden moet blijven.

In het plan wordt de functionele variatie weergegeven via een viertal bestemmingen voor "Gemengde doeleinden". In onderstaand schema zijn deze weergegeven Het verschil tussen GD1 en GD 2 is beperkt tot het al dan niet toelaten van (ambachtelijke of industriële) bedrijven. Het verschil tussen GD3 en GD 4 is groter: GD3 betreft de meer perifere niet-woonfuncties, terwijl GD4 zich meer richt op kleinschalige functiemenging.

Er zijn verder geen getalslimieten per straat of gevellengte van toepassing. Er wordt van uitgegaan dat de diversiteit zonder gemeentelijke gedetailleerde regulering ook in de toekomst behouden blijft.

Voor wat betreft de uitbreidingsruimte het volgende: vergroting moet evenals bij de winkels op de begane grond gezocht worden in eventuele achterwaartse uitbreiding. Ook hier mag het bijbehorend achterterrein in één laag bebouwd worden, desnoods voor 100%. In verband met behoud van de historische karakteristiek en de kleinschaligheid is het krachtens het plan niet mogelijk naastgelegen panden bij het bedrijf te betrekken of verdiepingen aan de woonfunctie te onttrekken.

#### Overzicht toelaatbare functies binnen de bestemming Gemengde Doeleinden

	GD1	GD2	GD3	GD4
Woondoeleinden	●	●	●	●
Detailhandel	●	●	○	●
Galeries en ateliers	●	●	○	●
Horeca	●#	●#	○#	●#
Dienstverlening	●	●	●	○
Maatschappelijke doeleinden	●	●	●	○
Bedrijven	●	○	●	○
Kantoren	●	●	●	○

● toegestaan

○ niet toegestaan

# horeca alleen toegestaan waar dit op de plankaart is aangegeven

Uitgangspunt is dat niet-woonfuncties niet op de verdiepingen worden gevestigd. Bestaande (legale) uitzonderingen hierop en afwijkend (legaal) gebruik zijn op de plankaart aangegeven en Voor winkels geldt een afzonderlijk regime voor het in gebruik nemen van een verdieping voor detailhandelsdoeleinden.

Krachtens de bestemming kan zonder procedure omgeschakeld worden naar een andere gebruiksvorm. Daarmee wordt maximale flexibiliteit geboden. Bestaande woningen op de begane grond kunnen desgewenst naar een toegelaten andere functie worden getransformeerd Het is ook toegestaan een bestaande winkel, kantoor of ander bedrijf te verbouwen naar een woning. Ingebruikneming van de ruimte zonder verbouwing is ook mogelijk. Hoewel dit de functionele afwisseling niet ten goede komt wordt die mogelijkheid niet afgesneden: beter een woonruimte op de begane grond dan leegstand. Voor het kernwinkelgebied bestaat die mogelijkheid overigens niet: daar wordt ingezet op een vervangende winkel als een winkel leeg komt zodat het aaneengesloten winkelfront gehandhaafd blijft.

Als een woning op de begane grond naar een niet-woonfunctie wordt getransformeerd is daarvoor in de meeste gevallen een verbouwing noodzakelijk. Bij functiewijziging is daarvoor een bouwvergunning vereist. Als het pand in kwestie een beeldbepalend pand of een Rijks- dan wel gemeentelijk monument is, zullen bijzondere voorwaarden gesteld kunnen worden om de transformatie in cultuurhistorisch opzicht aanvaardbaar te maken. In het verleden zijn vele oorspronkelijk historische woonpanden naar winkels, kantoren of bedrijven getransformeerd. Dat ging voorheen niet altijd met voldoende oog voor de visuele kwaliteit. Gegadigden dienen er rekening mee te houden dat het voldoen aan eisen van beeldkwaliteit en behoud van de



cultuurhistorische kenmerken hoge kosten met zich mee kan brengen dat inpassing van een moderne winkelformule niet altijd mogelijk is.

#### **10.9.5. Horeca**

De Leidse binnenstad heeft een belangrijke functie op het gebied van de horeca. Deze horeca is in vele verschijningsvormen aanwezig variërend van een lunchroom bij een banketbakker tot een discotheek. Verder zijn er gebruikelijke cafés en een paar hotels. Restaurants zijn er in grote verscheidenheid.

In de voorschriften is in artikel 1 (begripsbepalingen) een onderscheid opgenomen tussen de diverse vormen van horeca, voor zover ruimtelijk relevant. Er worden zeven categorieën onderscheiden.

Het is van veel belang voor de toekomst van het kernwinkelgebied dat er voldoende horeca gevestigd is die deze functie ondersteunt. Momenteel zijn dergelijke bedrijven in de meeste delen van het kernwinkelgebied aanwezig. De spreiding kan echter verbeterd worden. Hier en daar zijn er vrij veel van deze bedrijven dicht bij elkaar gevestigd, andere gedeelten van het kernwinkelgebied zijn minder goed voorzien. Minder dan 10% van de bestaande en beschikbare winkelruimten is in gebruik bij de winkelondersteunende horeca. De bestaande bedrijven zijn alle op de plankaart aangeduid. Nieuwe bedrijven kunnen slechts na het verlenen van vrijstelling gevestigd worden. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden:

Toevoeging van horeca is niet toegestaan met meer dan maximaal 20% ten opzichte van het bestaande aantal. Bij een aanvraag zal het aantal bedrijven zoals in deze bestemming aanwezig: voorzien van een aanduiding op de plankaart en vergund na vrijstelling worden geteld. Als het aantal ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan met maximaal 20% is gegroeid zal geen verdere vrijstelling meer worden verleend, tenzij één of meer van dergelijke bedrijven inmiddels zijn opgeheven.

De voor het publiek toegankelijk ruimte mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;

Als vrijstelling wordt aangevraagd zal de behoefte aan de vestiging aangetoond moeten worden via een overzicht van in de omgeving van het beoogde vestigingsadres reeds aanwezige bedrijven en een ondernemingsplan waaruit het winkelondersteunende karakter moet blijken;

Als de gemeente van mening is dat medewerking kan worden gegeven wordt het voornemen gepubliceerd met vermelding van de mogelijkheid reacties of zienswijzen in te dienen;

Daarop kan op de gebruikelijke wijze gereageerd worden, gevolgd door een besluit: hetzij verlening van de vrijstelling hetzij een weigering vrijstelling te verlenen;

Conform de in de Algemene wet bestuursrecht vastgelegde regels kan tegen een verleende vrijstelling bezwaar gemaakt worden en kan aan de Voorzieningenrechter schorsing worden verzocht.

Bij de toepassing van vrijstellingen met behulp waarvan aan de vestiging van één of meer horecabedrijven in het winkelgebied mogelijk gemaakt kan worden zal ervoor worden gewaakt dat een gebiedsdeel een te nadrukkelijke horeca-uitstraling krijgt waardoor het winkelklimaat onder druk zou kunnen komen.

Als een horecabedrijf aan het water is gelegen is er nog de mogelijkheid tot het aanvragen van een vrijstelling voor een terrasboot.

Verder voorziet het plan niet in een toeneming van het aantal horecabedrijven. Buiten de genoemde bestemmingen zijn de bestaande vestigingen in de hoofdbebouwingszones per adres aangeduid met diverse letter- en cijfersymbolen. In combinatie met de voorschriften wordt daarmee de bestaande bedrijfsvoering vastgelegd. Eventuele uitbreiding kan alleen op het eigen perceel plaatsvinden. Verandering van de bedrijfsvoering is toegestaan naar een lichtere klasse: zo mag een café veranderd worden in een restaurant. Een hogere klassering is na vrijstelling slechts mogelijk als een bedrijf in de categorieën 1 of 2 naar categorie 3 (de restaurants) wil overschakelen. Daaraan gaat een procedure vooraf waarbij met name omwonenden een reactie kunnen geven omtrent een voorgenomen vrijstelling. Aan een vrijstelling kunnen voorwaarden worden verbonden, in het bijzonder om overlast te voorkomen. Horecagebruik op verdiepingen kan, behalve voor de winkelondersteunende horeca in het kernwinkelgebied niet worden toegelaten. Volledigheidshalve moet nog vermeld worden dat bij een paar ontwikkelingslocatie (Meelfabriek, Kaasmarkt, omgeving Lakenhal, Molen de Valk, Scheltemacomplex) tevens gedacht wordt aan toevoeging van bij de nieuwe functies passende horeca.

#### **10.9.6. Maatschappelijke functies.**

In het plangebied zijn gebouwen met belangrijke maatschappelijke functies aanwezig. Allereerst kan gewezen worden op de beide monumentale kerken: de Hooglandse kerk en de Pieterskerk, op de Universiteitsbibliotheek, op de gebouwen van het Kamerlingh Onnescomplex, Molen de Valk en op het Rijksmuseum van Oudheden. Aan deze en andere gebouwen met een vergelijkbare functie in de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" toegekend. In de bestemmingsomschrijving is een verzamelformulering opgenomen waarin het specifieke gebruik terug te vinden is. Daaronder valt ook de functie Sociale doeleinden. Het kan voorkomen dat behoefte bestaat aan een voorziening voor bepaalde bevolkingsgroepen zoals daklozen en verslaafden. Zo'n voorziening kan in de bestemming Maatschappelijke doeleinden" worden ondergebracht. Eventuele uitstraling op de omgeving moet via de toepassing van de bevoegdheden op het gebied van de openbare orden worden gereguleerd. In dit kader wordt gedacht aan een opvangmogelijkheden voor dak- en thuislozen in op de plaats waar voorheen de Brandweer en de Dienst Sociale Zaken was gevestigd aan de Langebrug.

De toegekende functie mag op alle verdiepingen aan een gebouw worden uitgeoefend. Een verplichte combinatie met wonen is niet voorgeschreven. Als het voor het beheer noodzakelijk is kunnen overigens één of meer dienstwoningen worden gebouwd: inpandig of los van een complex. Bij de desbetreffende aanvraag moet wel aangetoond worden dat een dergelijke woning noodzakelijk is voor het beheer.

Verder is nagegaan of een gebouw dat voor maatschappelijke doeleinden is bestemd ook geschikt is voor andere gebruiksvormen. Bij kerken, musea e.d. is hergebruik voor andere functies niet aan de orde. Als een maatschappelijk gebouw wel geschikt is voor andere functies is dit aangegeven in toegevoegde aanduidingen bijvoorbeeld voor wonen of voor gemengde doeleinden.

#### **10.9.7. Wonen.**

De meest voorkomende functie in de Leidse binnenstad is wonen. De overgrote meerderheid van de panden is voor woondoeleinden in gebruik. Er is een grote variatie in woonvormen: er zijn statige grachtenpanden met twee of drie verdiepingen die voor de huisvesting van één of twee personen dienen naast volle studentenhuizen met tientallen bewoners. Er zijn appartementen naast huizen met ruime tuinen, nieuwbouw naast eeuwenoude panden in uiteenlopende staat van onderhoud.

De bestemming "Woondoeleinden" omvat de panden en de straten, stegen of grachten waar het wonen, ruimtelijk gezien, de voornaamste functie is en waar vestiging van niet-woonfuncties hetzij niet te verwachten is, hetzij minder wenselijk is gelet op de bouwkundige eigenschappen van de desbetreffende bebouwing. Dat laatste betreft met name de nieuwere bebouwing. Veel nieuwe woningen en appartementencomplexen zijn niet geschikt voor verbouwing naar winkel of bedrijf. Woningen in hofjes of complexen die in beheer zijn bij een woningbouwcorporatie moeten eveneens niet aan hun oorspronkelijke bestemming worden onttrokken omdat een groter belang gehecht moet worden aan het bieden van huisvesting dan aan een commerciële aanwending.

In het plan is geen onderscheid gemaakt in categorieën van bewoning. Een pand kan onderverdeeld worden in meerdere wooneenheden door middel van horizontale of verticale splitsing. Van een groot pand kunnen appartementen worden gemaakt. Dergelijke onderverdelingen vallen overigens wel onder de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit zodat het in veel gevallen niet mogelijk is een pand zonder specifieke bouwkundige voorzieningen op te delen in kamers. Als monumentale waarden in het geding zijn gelden tevens voorwaarden om die waarden te beschermen.

Ter plaatse van het binnenterrein ten noorden van de Pottenbakkersgang (gebied Herengracht-Zijlsingel) is een specifieke regeling opgenomen voor atelierwoningen. De regeling is afgestemd op de regeling van het in 1999 vastgestelde bestemmingsplan Pottenbakkersgang e.o.

Per bouwperceel mag ten hoogste 30% van de niet als bebouwingsvlak aangeduide gronden worden bebouwd met aanbouwen en bijgebouwen. Garageboxen zijn op de plankaart voorzien van de aanduiding (g). Een en ander betekent dat iedere woning op de begane grond voorzien mag worden van een aanbouw. Tevens kunnen vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd. Binnen de gemengde bestemmingen bevinden zich veel woningen. De standaardregeling is dat het bijbehorend terrein voor 100% in één laag mag worden bebouwd. Dat is niet van toepassing

als op de begane grond een woning is gevestigd. Als die later omgezet wordt in b.v. een winkel is de ruimere erfbebouwingsregeling wel van kracht.

Het plan bevat voorts een regeling voor de uitoefening van beroep of bedrijf aan huis. De binnenstadspanden zijn vaak goed geschikt of geschikt te maken voor dergelijke beroepen. Men mag een pand daarvoor inrichten of verbouwen. Het wonen moet wel de belangrijkste functie blijven. Dit wordt berekend naar het grondoppervlak.

#### **10.9.8. Bedrijven.**

Voorheen waren in de binnenstad tientallen ambachtelijke maar ook industriële bedrijven gevestigd. In de naoorlogse periode zijn die langzamerhand uit de binnenstad vertrokken. De vrijgekomen locaties zijn in de meeste gevallen met woningen bebouwd. In de binnenstad zijn nog maar enkele bedrijven overgebleven. Deze zijn op de plankaart van een legaliserende bestemming voorzien, dan wel afzonderlijk aangeduid. De bedrijven zijn in categorieën onderverdeeld. De rangschikking is gerelateerd aan de aard van de bedrijfsvoering en de (mogelijke) hinder voor de omgeving. De bekende Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) is aan de voorschriften toegevoegd. De bedrijven die onder categorie 3 van deze SvB ressorteren zijn afzonderlijk op de plankaarten aangeduid. In de voorschriften is de bestaande bedrijfsvoering genoemd Overschakeling naar andere vormen van bedrijvigheid is mogelijk na vrijstelling. Als men naar een lager ingeschaalde activiteit wil overschakelen is dit bij recht mogelijk. De vele bedrijfjes of onderdelen van b.v. winkelbedrijven die in de categorieën 1 en 2 van SvB vallen zijn niet op de kaarten aangegeven omdat het effect voor de omgeving planologisch niet van zodanige betekenis is dat de aard van die lichte vormen van bedrijfsvoering vastgelegd moet worden. Het betreft de kleinere werkplaatsen, reparatie-inrichtingen bij winkels bakkerijen, ateliers en daarmee gelijk te stellen activiteiten.

Eén bedrijf moet afzonderlijk vermeld worden. Het betreft de Nuon vestiging aan de Langegracht. Op deze plek waren voorheen de Stedelijke Gas- en Lichtfabrieken gevestigd: een eigen Leidse energiecentrale waar uit steenkolen elektriciteit en gas vervaardigd werd. De locatie is nu voor vergelijkbare doeleinden in gebruik. Het betreft een categorie 4 inrichting die van een geluidszonering is voorzien. Binnen die zonering mogen in principe geen nieuwe geluidsgevoelige objecten zoals woningen worden toegevoegd. De bedrijfsvoering is in de voorschriften op de bestaande activiteiten vastgelegd. Dat was al zo in het voorheen van kracht zijnde bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden op het grote complex zijn vrij ruim. De bestaande hoogbouw is in bebouwingsvlakken opgenomen. Het open terrein waar nu bijvoorbeeld wordt geparkeerd mag gedeeltelijk worden bebouwd. De hoge schoorsteen is afzonderlijk aangeduid.

#### **10.10. Toelichting op enkele bepalingen uit de voorschriften.**

##### **10.10.1. Procedure uitwerking en wijziging**

In dit artikel is omschreven welke procedure-eisen in acht genomen moeten worden alvorens plannen voor uitwerkingen en wijzigingen worden vastgesteld. Over uitwerkingsplannen vindt vooraf overleg plaats met belanghebbenden en wordt de Rijksdienst voor de Monumentenzorg gehoord, vanwege de ligging binnen het beschermd stadsgezicht.

##### **10.10.2. Overgangsbepalingen**

Deze bepalingen dienen ter bescherming van de voortzetting van een met het plan strijdige situatie. Er is onderscheid gemaakt tussen overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken en overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik.

Gebruik dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet. Het overgangsrecht is echter niet van toepassing op gebruik dat al in strijd was met het voorgaande plan. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan, indien de afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan niet wordt vergroot.

Bebouwing onder het overgangsrecht mag – in tegenstelling tot bebouwing die valt onder artikel het inzake de Bestaande maten – niet worden vernieuwd. Alleen indien het bouwwerk door een calamiteit teniet is gedaan, mag het onder voorwaarden worden herbouwd. In geval van twijfel omtrent de status van een bouwwerk zal men zich met de gemeente in verbinding moeten stellen. In het algemeen valt afwijkende bebouwing onder “Bestaande maten” en valt

bebouwing in de uit te werken gebieden die niet ingepast kan worden onder het overgangsrecht.

### **10.10.3. Gebruiksbeperkingen**

In het artikel inzake de gebruiksbeperkingen is een algemene bepaling opgenomen inhoudende dat het verboden is bouwwerken en gronden te gebruiken in strijd met het plan. Hiervan is slechts vrijstelling door burgemeester en wethouders mogelijk, als "strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd". Aan deze zogenaamde toverformule wordt in de jurisprudentie de volgende uitleg gegeven. Een gebruik van gronden en opstallen overeenkomstig de bij het bestemmingsplan gegeven bestemming moet worden beschouwd als het meest doelmatige gebruik. Daarom is die bestemming immers gegeven. Zolang een zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming naar objectieve maatstaven mogelijk is, is de voorwaarde om vrijstelling te verlenen niet vervuld. Wanneer echter (naar objectieve maatstaven) een vasthouden aan de bestemming niet zinvol is (en neer zou komen op een beperking van het meest doelmatige gebruik), kan vrijstelling worden verleend, tenzij dringende redenen zich daartegen verzetten. Die dringende redenen zijn er in ieder geval wanneer vrijstelling zou leiden tot een gebruik dat in feite neerkomt op een onomkeerbare (en in die zin onherroepelijke) wijziging van de bestemming. Een zwaardere planologische procedure is dan op zijn plaats. In dit artikel zijn voorts enkele bijzondere gebruiksverboden opgenomen, die binnen het gehele plangebied gelden.

### 11. 1. Inleiding

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

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

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

### 11.2 Versterking van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit

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

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

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

### 11.3. Versterking van de kwaliteit van de leefruimte

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

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

#### 11.4. Wijze van handhaving

In de nota "Handhaving, in beginsel een plicht" heeft de gemeente aangegeven hoe zij handhaaft. Voordat aan handhaving wordt toegekomen, moet eerst een aantal stappen worden doorlopen.

In de eerste plaats is er het traject van vergunningverlening. Vergunningverlening vindt plaats als een plan voorzien van een vergunningaanvraag is ingediend en bij toetsing geconstateerd is dat het plan voldoet aan de daaraan te stellen eisen en de op het plan van toepassing zijnde regelgeving. Na de vergunningverlening mag het plan worden uitgevoerd. In deze situatie is sprake van preventief toezicht. Met preventief toezicht wordt bevorderd dat een voorgenomen activiteit ook daadwerkelijk overeenkomstig de regelgeving wordt uitgevoerd. Het instrument van een vergunning vormt derhalve een kader ter bevordering van de naleving van regelgeving.

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

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

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

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

### 12.1 Inspraakprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan is in overleg met een interne en een externe klankbordgroep tot stand gekomen. Verder is contact geweest met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Vervolgens is in het voorjaar van 2004 de inspraakprocedure ex art. 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gestart. Ongeveer gelijktijdig met het overleg met instantie op basis van art. 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Verder is een inspraakbijeenkomst gehouden. Alle ontvangen reacties zijn beantwoord in een Inspraaknota. Deze nota is als bijlage 5 toegevoegd en bevat een uitgebreider overzicht van de inspraakprocedure. Tevens is een verslag opgenomen van de inspraakbijeenkomst. Verder verdient vermelding dat met de woonbootbewoners afzonderlijk is overlegd.

### 12.2 Overlegprocedure

Het plan is op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening verzonden aan:

1. Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP 's-Gravenhage;
2. N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland, Postbus 41, 2300 AA Leiden;
3. Ministerie VROM, Rijksplanologische Dienst, Inspectie West, Nieuwezijds Voorburgwal 120-126, 1012 SH Amsterdam;
4. Ministerie van VROM, Inspectie Volkshuisvesting, Laan van Nieuw Oost Indië 127, 2593 BM 's-Gravenhage;
5. Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden;
6. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Zuid-Holland, Postbus 11117, 2301 EC Leiden;
7. Ministerie van Economische Zaken, Rijksconsulentschap Zuid-Holland, Prinses Margrietplantsoen 20, 2595 AM 's-Gravenhage;
8. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 124, 2280 AC Rijswijk;
9. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland, Postbus 556, 3000 AN Rotterdam, t.a.v. mevrouw J.P. Stal-Loesberg;
10. NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijf- en productieontwikkeling, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht;
11. Kamer van Koophandel en Fabrieken, Postbus 2059, 2301 CB Leiden;
12. Ministerie van VROM, Regionale Inspectie Milieuhygiëne, Postbus 5312, 2280 Rijswijk;
13. PTT Telecom Netwerkdiensten, Afd. UTN Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn;
14. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Postbus 1001, 3700 BA Zeist;
15. Monumentenraad, Postbus 1001, 3700 BA Zeist.

### 12.3 Ontvangen reacties overleg ex artikel 10 Bro.

#### 1. Provinciale planologische commissie.

De PPC heeft 8 opmerkingen gemaakt over het plan, waarvan 3 met de status **G1** of **G2**. Deze worden hieronder het eerst besproken daarna de 5 reacties met de status **A** (aanbeveling).

#### a. Hogere grenswaarden geluidhinder.

De eventueel aan te vragen hogere grenswaarden t.a.v. het geluid dienen voor de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn verwerkt (**G2**).

In het plangebied is sprake van geluidhinder vanwege de spoorlijn Amsterdam/Haarlem – Den Haag en de spoorlijn Leiden – Gouda alsmede van het wegverkeer op een aantal wegen voor doorgaand verkeer – tevens wijkontsluitingswegen - in de binnenstad die aangewezen zijn voor “Verkeersdoeleinden”. Ten tijde van het overleg was de procedure hogere grenswaarde nog niet afgerond. Er is een rapport opgesteld inzake de akoestische aspecten waarin op de gebruikelijke wijze rekening is gehouden met de geluidsaspecten, met name voor de in het plan opgenomen ontwikkelingslocaties. Momenteel (november 2004) is de beschikking van Gedeputeerde Staten inzake de vaststelling van hogere grenswaarden nog niet ontvangen. Deze zal in december 2004 of januari 2005 verwacht

worden. Aangezien de vaststelling van het bestemmingsplan in juni 2005 is gepland zal ruimschoots voldaan kunnen worden aan de door de PPC gemaakte opmerking.

b. Molenbiotoop

In artikel 22 is een regeling opgenomen inzake de in het plangebied aanwezige stellingmolen "De Valk". In dat artikel zijn de gebruikelijke voorschriften vermeld inzake de maximale hoogte van bebouwing in de zgn. molenbiotoop. In lid 3 is een vrijstelling opgenomen om daarvan af te wijken. Deze bepaling is voor de PPC slechts aanvaardbaar als voorgeschreven wordt dat deze verdere afwijking van de toegestane bouwhoogte slechts mogelijk is na een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten, gehoord de eigenaar en de eventuele beheerder van de molen een en ander conform de Nota Planbeoordeling 2002.(G1).

De voorschriften zijn in de gewenste zin aangevuld.

c. Luchtkwaliteit

In de plantoelichting is aangegeven dat sprake is van een overschrijding van de grenswaarde stikstofdioxideconcentratie. Er dient aangegeven te worden hoeveel deze concentratie momenteel bedraagt en wat de toekomstige waarde zal zijn.(G2). De berekeningen zouden bij het plan gevoegd kunnen worden (A).

In de toelichting zijn de gevraagde gegevens verwerkt.

d. Trillingen i.v.m. licht railverbinding.

De toekomstige lightrailverbinding van Gouda naar de kust (RGL) loopt door het plangebied. Aanbevolen wordt de resultaten naar geluid en trillingen ten gevolge van de RGL in het plan te verwerken.

De milieugevolgen betreffen voornamelijk het aspect trillingshinder. In de toelichting zijn de resultaten van een onlangs verschenen rapport verwerkt. Wij reageren als volgt:

In het onderhavige bestemmingsplan voor wat betreft de Breestraat met de bestemming Verblijfsgebied voorzien in een lightrailtraject (de RijnGouweLijn oftewel RGL). De RGL zal door de gehele Breestraat gaan rijden. Het traject van de RGL valt alleen in het zuidelijke deel van de Breestraat geheel binnen dit bestemmingsplan. Er is een geluid- en trillingsonderzoek uitgevoerd voor de RGL door adviesbureau dgmr. In het kader van het onderhavige bestemmingsplan zijn de geluidgevoelige bestemmingen in de Breestraat onderzocht. Het gaat hier nog om concept-rapporten; definitieve conclusies zijn nog niet te trekken.

Uit de concept-geluidrapportage V2004114901R001 2<sup>e</sup> concept d.d. 24-08-2004 blijkt een afname van de geluidbelasting voor de Breestraat ten gevolge van de komst van de RGL. Dit komt met name door de forse afname van het aantal busbewegingen. Hoewel er voor de Breestraat al lagere geluidsniveaus worden berekend zal het effect op de hinderbeleving nog groter zijn. In de berekeningen wordt namelijk geen rekening gehouden met het rijgedrag van de bussen. Met name in de Breestraat wordt door bussen vaak fors opgetrokken en afgeremd. De werkelijke geluidsniveaus zullen derhalve hoger en storender dan berekend. Trams zijn relatief gezien veel stiller bij optrekken en afremmen. Daar tegenover staat dat het kenmerkende boog- en stootgeluid bij trams ook als zeer storend kan worden ervaren. Met de komst van de RGL zullen er geen bussen meer door de Breestraat rijden. Hierdoor zal de hinderbeleving veranderen en naar verwachting afnemen.

Uit de concept-trillingrapportage V2004.1149.02.R001 d.d. 18-08-2004 blijkt het volgende: In het middendeel van de Breestraat zou bij een snelheid van maximaal 15 km/u nog juist voldaan kunnen worden aan de normen voor trillinghinder. Op veel plaatsen zal echter nog hoorbaar laagfrequent geluid aanwezig zijn. Op de hoger gelegen verdiepingen zal dit minder zijn dan in kelders en parterres waar dit het best hoorbaar zal zijn. Naar verwachting zal, om de hinder voor laagfrequent geluid in voldoende mate te beperken, het toepassen van zogenaamd embedded rail noodzakelijk zijn. Hierdoor wordt het constructiegeluidniveau met ca. 8 dB(A) verlaagd.

Bij hogere snelheden dan 15 km/u zal embedded rail overigens ook noodzakelijk zijn om aan de normen voor trillinghinder te kunnen voldoen. Aan het eind van de Breestraat zal er vanwege spoorverstengeling ook bij toepassing van embedded rail nog een knelpunt blijven. Hier zal een afgeveerde betonplaat (floating slab) noodzakelijk zijn.



e. Verdrag van Malta.

Ten aanzien van het onderdeel “cultuur” wordt aanbevolen in de beschrijving van het Rijksbeleid in te gaan op het Verdrag van Malta.(A). Dit verdrag wordt in de toelichting genoemd. Bij de beschrijving van het provinciaal beleid wordt verzocht in te gaan op de cultuurhistorische hoofdstructuur kaarten en beleid.(A). Ook in dit opzicht is de toelichting aangevuld

f. Opmerkingen van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RdMz) heeft in het kader van het aan de orde zijnde overleg een aantal opmerkingen over het plan gemaakt. Daarop is door de gemeente per brief gereageerd. In die reactie worden enkele aanpassingen in het plan voorgesteld. Daarmee kan door de PPC ingestemd worden. Aanbevolen wordt hiermee rekening te houden.(A).

Zoals verder aangegeven onder .... wordt rekening gehouden met de opmerkingen van de RdMz.

## 2. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

### a. methodiek.

Het voorontwerp bestemmingsplan roept vragen op inzake de voorgestelde regeling van de goothoogten en de perceelbreedten. Gevreesd wordt dat er te veel mogelijkheden bestaan voor te grote bouwhoogten respectievelijk samenvoegingen van panden waardoor afbreuk kan worden gedaan aan de waarden die redengevend zijn voor de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

#### 1. Hoogteregeling:

Het heersende beeld van de bouwhoogten in de Leidse binnenstad is een zelfstandig kenmerk daarvan. Als gevolg van historisch bepaalde factoren is in het verleden in het algemeen in de binnenstad hoger gebouwd dan in vergelijkbare steden als Gouda en Delft. De gemiddelde goothoogten langs de voornaamste grachten en straten bedraagt ca. 7 tot 12 m. Daarnaast zijn er vanzelfsprekend tal van straten en smallere grachten en stegen met een lagere gemiddelde goothoogte. In het plan is uitgegaan van dit algemene stedenbouwkundige beeld waarbij het per straat, gracht of steeg kenmerkende profiel is vastgelegd in minimale en maximale goothoogten. De monumenten – Rijks- of gemeentelijk – zijn krachtens hun status gefixeerd op de bestaande situatie. Daarnaast bevatten de voorschriften nog een lijst van bijna 1.500 panden die zijn aangewezen als beeldbepalend. Krachtens artikel 5( beeldbepalende panden) lid 1 onder b. en c. van de (bouw)voorschriften mag de goot- en de bouwhoogte van die panden niet meer bedragen dan de bestaande hoogten. In lid 2 is een vrijstelling opgenomen waarbij - onder strikte voorwaarden - afgeweken kan worden van de genoemde bestaande maten, mits onder meer gelet wordt op het straatbeeld in de omgeving. Niettemin is er een beperkt aantal panden die noch als monument zijn aangewezen noch de status beeldbepalend bezitten. In voorkomende gevallen mogen deze panden – bijvoorbeeld bij algehele vernieuwing van panden in één of twee bouwlagen – “doorgroeien” naar de op de plankaart ingeschreven maximale maat. Daartegen behoeft a-priori geen bezwaar behoeft te bestaan gelet op de uitgangspunten ten aanzien van de karakteristiek van de binnenstad als geheel of een gedeelte daarvan in het bijzonder. Niettemin moet voorkomen worden dat met name bij vervangende nieuwbouw een te abrupte stijlbreuk optreedt met te handhaven bestaande bebouwing. Daarom is aan de voorschriften een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegd met een bepaling waarbij B&W “bevoegd is nadere eisen te stellen aan de goot- en bouwhoogte 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”.

#### 2. Perceelsbreedten.

In verband met het in stand houden van kleinschaligheid is het gewenst het samenvoegen van panden percelen te beperken. De regeling zou in zoverre herzien moeten worden dat op basis van een actuele nadere inventarisatie een gedifferentieerde vrijstellingsregeling zou moeten worden opgenomen.

In alle voorschriften die betrekking hebben op de hoofdgebouwen is een bepaling opgenomen die de verplichting inhoudt dat de zijgevels in de bestaande situatie geplaatst (of herplaatst) worden. Daarop is (in het voorontwerpplan) geen vrijstelling van toepassing, zelfs niet voor de winkelgebieden waar – gelet op de heersende bedrijfsvloeroppervlakten – vaak behoefte bestaat aan samenvoegingen op de begane grond. In die gevallen opteert het plan voor achterwaartse winkeluitbreiding dan wel het voor detailhandelsdoeleinden benutten van een verdieping. Er is overigens in de voorschriften een algemene vrijstelling opgenomen op grond

waarvan bouwvergunning kan worden verleend voor de samenvoeging van panden mits die panden – onder meer - afzonderlijk herkenbaar zullen blijven en, vanaf de voorgevel gerekend, een scheidingsmuur met een diepte van minimaal 4 meter gehandhaafd blijft. Aldus kan voorkomen worden dat een in cultuurhistorisch opzicht niet verantwoorde schaalvergroting plaats vindt.

Met betrekking tot de samenvoegingmogelijkheden voor winkelpanden geldt dat in het plan zoals dat in ontwerp ter inzage gelegd wordt een vrijstelling is opgenomen voor de bestemming “Winkeldoeleinden” waarbij toegestaan kan worden dat twee panden op de begane grond worden samengevoegd tot één pand mits niet meer dan twee panden aldus worden samengevoegd, de parcellering gehandhaafd blijft en de maximale pandbreedte na samenvoeging niet meer dan 15 meter zal bedragen.

#### **b. Kwaliteitsbewaking en vrijstellingen**

Geconstateerd wordt dat de eerder in de voorschriften opgenomen Beschrijving in Hoofdlijnen niet meer wordt toegepast en dat de flexibiliteit nu vorm gekregen heeft in bevoegdheden tot het verlenen van vrijstelling. De RdMz acht het in het belang van het beschermde stadsgezicht dat een “transparante afweging” wordt gemaakt alvorens vrijstelling wordt verleend. Met name is er bezorgdheid dat het toetsingskader inzake het criterium “onevenredige afbreuk aan het beschermd stadsgezicht en de daaraan verbonden cultuurhistorisch waarden” onvoldoende tot zijn recht komt. Er wordt voor gepleit om de commissie ARK (Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit) in te schakelen.

De voorschriften in het aangepaste plan zijn aangevuld: alvorens een vrijstelling verleend kan worden zal de commissie ARK gevraagd worden specifiek te adviseren over de gevraagde vrijstelling van de bestemmingsplanvoorschriften.

Bij vrijstelling die van relatief grote betekenis kunne zijn voor de waarden van het beschermd stadsgezicht zal het voornemen tot het verlenen van vrijstelling moeten worden gepubliceerd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. De daarbij ontvangen zienswijzen en de reactie daarop wordt aan de commissie ARK ter beschikking gesteld.

#### **c. Ontwikkelingen Lammermarkt e.o.**

Geconstateerd wordt dat de ontwikkelingen van het desbetreffende gebied er in het verleden op gericht waren een oplossing te bieden voor verkeerskundige problemen. Vastgesteld wordt dat de samenhang voor de ruimtelijke waarden in het gedrang gekomen is. Initiatieven voor nieuwbouw moeten uitgaan van de “reparatie” van dit gebied. De inmiddels gepresenteerde plannen moeten doen recht aan deze gedachte. De aantallen woningen lijken eerder vanuit exploitatieve overwegingen dan vanuit stedenbouwkundige wenselijkheid te zijn bepaald. Het wordt van belang geacht dat eerst het stedenbouwkundig kader nader wordt bepaald en daarna pas de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 30 van de voorschriften te geredigeerd.

In de aangepaste toelichting van het bestemmingsplan is duidelijk gemaakt dat de verschillende initiatieven van de parkeergarage en nieuwbouw rondom de Lammermarkt ruimtelijk zodanig op elkaar worden afgestemd dat er sprake is van de beoogde reparatie. Daarbij is ook weergegeven hoe de ruimtelijke kwaliteit door een Beeldkwaliteitplan gewaarborgd wordt. Verder is artikel 30 worden aangevuld met een “beschrijving in hoofdlijnen” waarbij de genoemde “invoeging” wordt beschreven.

De in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogten zijn gerelateerd aan de omgeving. Het reeds bestaande Scheltemacomplex en de Lakenhal zijn resp. 17 en 15 meter hoog. Onder andere aan de hand van het beeldkwaliteitplan zal nadere aandacht gegeven worden aan de wevershuisjes aan de Lammermarkt tegen een gebouw-in-de-achtertuin van 15 meter hoog. De wijzigingsbevoegdheid naar woningen op het parkeerterrein komt te vervallen. De gevraagde “ruimtelijke hoofdlijnen” op de nieuwbouwideeën in samenhang met de parkeergarage is in de toelichting op het bestemmingsplan nader beschreven.

#### **d. Kaarsenmakersplein**

De hoofdlijnen voor de Wijkaanpak van Portaal heeft uw instemming. Op een punt wordt een nadere aanvulling gewenst. Dat betreft de nieuwbouw op het Kaarsenmakersplein. Daarbij dient aandacht te worden geschonken aan het karakteristieke beschermde monument het Minnehuis. Een aanvulling van artikel 25 (Woningbouwlocatie 1 en 2) lid 3.b. komt wenselijk voor waarbij

een derde lid kan worden toegevoegd waarin een relatie gelegd wordt tussen de geprojecteerde nieuwbouw en de openbare ruimte in samenhang met het Minnehuis.

De ideeën over de herinrichting van dit gebied zijn bij de gemeente ondertussen ook verder uitgekristalliseerd. Stedenbouwkundig gezien wordt er eveneens de voorkeur de voorkeur aangegeven om de open ruimte van deze gedeeltelijk te bebouwen locatie tegenover het Minnehuis te situeren, zodat daar de pleinachtige ruimte ontstaat.

Aan artikel 25, lid 3.b, zal daarom een bepaling inzake de situering van de nieuwbouw worden toegevoegd, dat tegenover het Minnehuis, een pleintje wordt gecreëerd. De suggestie op dit punt is in het aangepaste plan overgenomen.

#### e. Kaasmarkt

Een zelfde opmerking is gemaakt worden met betrekking tot de Kaasmarkt. De in artikel 6 van de voorschriften opgenomen uitwerkingsregels worden vooralsnog onvoldoende bevonden om te leiden tot het gewenste ontwerp. Uitgaande van een zorgvuldig planproces zal deze locatie een oplossing moeten bieden voor diverse knelpunten waaronder het verminderen van de parkeerdruk op de Hooglandse Kerkgracht.

De RdMz verkaart zich bereid het overleg voort te zetten.

Voor wat betreft de Locatie Kaasmarkt e.o. betreft geldt dat het om een uit te werken bestemming gaat. Bij de uitwerking van deze bestemming zal ook gekeken worden naar eerdere invullingen van het gebied. In hoeverre deze zich nu nog lenen voor een goede stedenbouwkundige indeling is op dit moment nog niet goed te beoordelen. Uiteraard zal het stedenbouwkundig ontwerp goed moeten passen binnen het beschermd stadsgezicht. In artikel 31 van de planvoorschriften (Procedure uitwerking en wijziging) is overigens sub a uitdrukkelijk de bepaling opgenomen dat over ontwerp-uitwerkingsplannen overleg wordt gevoerd met de RdMz in verband ligging van deze locaties binnen het beschermd stadsgezicht.

#### f. Langebrug, locatie SoZa.

Voor deze locaties wordt uitgegaan van herontwikkeling. De RdMz constateert dat een achterwaartse rooilijnverlegging plaats zal vinden en een lange aaneengesloten gevelwand kan ontstaan. Dit zou een ontwikkeling kunnen betekenen die op gespannen voet kan komen met de zojuist gerealiseerde karakteristieke nieuwbouw bij het voormalige Kamerlingh Onnes laboratorium. Gepleit wordt voor een ruimere opzet met meer groen. Een nieuwe ruimtelijke samenhang zou geformuleerd moeten worden van het gebied als één geheel met een afstemming tussen de bebouwing en het openbaar domein. Het bestemmingsplan in zijn huidige vorm mag de ontwikkeling van betere ideeën niet in de weg zal staan.

Naar aanleiding van deze opmerkingen is de stedenbouwkundige invulling van deze locatie opnieuw bestudeerd. De uitkomsten hiervan zijn in het voorliggende aangepaste plan verwerkt.

#### g. Rapenburg 124

Voor de bouwlocatie op de hoek Rapenburg – Nieuwsteeg zal een zorgvuldige oplossing gevonden moeten worden omdat deze plek de entree naar de oude binnenstad markeert. Er is een bijzondere zichtlijn op de Pieterskerk die gerespecteerd moet worden.

De herontwikkeling van deze plek verdient inderdaad bijzondere aandacht.

Uitgangspunt is hierbij, dat in het bouwblok een parcellering wordt toegepast. Het bouwblok zal hierbij opgesplitst worden in een appartementengebouw op de hoek en een grachtenpand van 6m breed naast het pand Rapenburg 122. Deze parcellering is aangegeven op de plankaart. De goothoogte van het te bouwen herenhuis mag niet meer bedragen dan 11m.

Tevens is, mede naar aanleiding van deze opmerking van de RdMz, aan de voorschriften een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegd op grond waarvan Burgemeester en Wethouders kunnen verlangen dat bouwplannen voor relatief brede bouwlocaties in kleinere zelfstandige eenheden worden opgesplitst teneinde recht te doen aan het verkavelingsritme in het desbetreffende deel van de binnenstad. Aldus wordt beoogd recentere grootschaligheid te kunnen ombuigen naar herstel van de oorspronkelijke parcellering.

#### h. Horen van de RdMz

De RdMz stelt vast dat zij in formele zin geraadpleegd zal worden in geval uitwerkings- of wijzigingsplannen aan de orde zullen komen er wordt tevens voor gepleit om ook in die gevallen waarin sprake is van belangrijke bouwiniciatieven die niet onder het regime van artikel 11 WRO vallen ingeschakeld te worden.

In navolging op de reeds geruime tijd ontstane praktijkervaring van het voorbespreken van bouwplannen zal de RdMz, behalve bij de realisering van uitwerkings- of wijzigingsplannen, eveneens in een zo vroeg mogelijk stadium bij de herontwikkeling van andere belangrijke plekken betrokken worden. De voorbereidingstijd van dergelijke bouwplannen laat meestal voldoende ruimte voor voorafgaand overleg met uw dienst.

i. Bestemmingen van de openbare ruimte.

Uit de opmerking spreekt bezorgdheid voor een mogelijke aantasting van de openbare ruimte als daarbinnen bijvoorbeeld ondergrondse fietsenstalling en parkeergarages met bijbehorende in- en uitritten worden gerealiseerd.

Er behoeft geen aanleiding te bestaan voor de vrees dat de cultuurhistorische waarden van het openbaar gebied aangetast zullen worden. Met name mag uit de ruime omschrijving van de bestemmingen “verkeersdoeleinden” en “Verblijfsgebied” niet afgeleid worden dat zonder meer medewerking zal worden gegeven aan ontwikkelingen die een aantasting kunnen zijn van de historisch zo belangrijke profilering van de openbare ruimten binnen het beschermd stadsgezicht. Het is overigens niet zo dat in- en uitritten naar een ondergrondse parkeergarage altijd strijdigheid met het beschermd stadsgezicht zullen opleveren. Er zijn in de binnenstad ook minder waardevolle gedeelten. Verder is het niet bij voorbaat uit te sluiten die toegangen op een zorgvuldige wijze vorm te geven. In de voorschriften een nieuw artikel inzake het ondergronds bouwen ingevoegd. Op basis daarvan kunnen ook ondergronds gelegen stallingsvoorzieningen worden gebouwd. Als voorwaarde voor medewerking daaraan geldt onder meer dat de cultuurhistorische waarde niet aangetast mogen worden.

Zoals voorts bekend is wordt er de afgelopen jaren naar gestreefd bij herinrichtingswerkzaamheden historisch verantwoorde materialen toe te passen en wordt nadrukkelijk rekening gehouden met belangrijke aspecten zoals de particuliere stoepen met de kenmerkende hardstenen elementen. Deze zijn in het aangepaste plan van een passende bestemming voorzien.

Waar mogelijk zal een herstel daarvan bij werkzaamheden worden nagestreefd. In- en uitritten naar parkeergarages kunnen in principe niet aangebracht worden in het openbaar gebied. In het kader van de nieuwe regeling voor het ondergronds bouwen kan meegewerkt worden aan een ondergrondse stallingsmogelijkheid met in- en uitrit. In het kader van de daarvoor aan te vragen vrijstelling zal zorgvuldig gekeken worden of dit in cultuurhistorisch opzicht verantwoord is.

j. Afstand tot belangrijke boomstructuren.

De opmerking komt erop neer dat de stringente bescherming van een monumentale boom het terugbrengen van een voorheen bestaande cultuurhistorisch belangrijke bebouwingstructuur in de weg zou kunnen staan.

Uit de in het plan opgenomen regeling moge blijken dat het van belang geacht wordt dat de als zodanig geïnventariseerde monumentale bomen en de belangrijke boomstructuren worden gehandhaafd en dat de groeiomstandigheden voor deze beplanting geoptimaliseerd worden. In de voorschriften is bepaald dat de afstand van bebouwing tot het hart van een monumentale boom c.q. de hartlijn van een belangrijke boomstructuur tenminste 8 meter moet bedragen. Deze maat correspondeert met de straal van de kroonprojectie van een volwassen boom. Niettemin blijkt in de praktijk dat veel bomen zich op een kortere afstand tot de bestaande bebouwing bevinden. Dat geldt met name de historisch waardevolle bebouwing. Ingevolge het bepaalde in artikel 27 (Bestaande maten) lid 1 is de afwijking van de algemene normstelling niet in strijd met het plan en is algehele vernieuwing als recht toegestaan. De bestaande afwijkende afstand mag evenwel niet verkleind worden. Voor zover bekend waren er geen historische bebouwingsstructuren die thans niet aanwezig zijn en waarvan het herstel onmogelijk zou zijn als gevolg van de aanwezigheid van een monumentale boom. Overigens bevatten de voorschriften een bevoegdheid om een aanlegvergunning te verlenen voor het rooien, vellen of

beschadigen van een monumentale boom. De voorschriften van artikel 6 zijn aangevuld met een bepaling dat het in acht nemen van de eerdergenoemde minimale afstand alsdan niet meer van toepassing is.

Tenslotte verdient vermelding dat op de plankaarten zoals deze in ontwerp ter inzage gelegd zullen worden de monumentale bomen aangegeven worden. Voorzover monumentale bomen aanwezig zijn binnen de bestemming "Tuin" is in het aangepast plan voorgeschreven dat het zonder aanlegvergunning niet is toegestaan gesloten oppervlakteverhardingen aan te brengen binnen een afstand van 8 meter gemeten uit het hart van een monumentale boom.

#### k. Warmonderbrug

Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe brug over de Rijnsburgersingel ter hoogte van de Korte Mare. Die brug wordt niet loodrecht ten opzichte van het water van de singel gelegd maar onder een hoek. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg is van oordeel dat deze situering niet aanvaardbaar is uit een oogpunt van het beschermd stadsgezicht. Er wordt teveel een concessie gedaan aan verkeerskundige stroomlijning.

Met het nieuwe ontwerp van de Warmonderbrug is gestreefd naar een zorgvuldige inpassing in de omgeving. Dat is ook de reden dat de brug schuin ligt ten opzichte de ligging van de inmiddels gesloopte brug. De lengte-as van de nieuwe brug komt overeen met de as van de voormalige Marepoort. Dit is een zeer zorgvuldig proces geweest waarbij onze afdeling Monumenten en Archeologie een belangrijke rol heeft gespeeld. Onderzoek heeft uitgewezen dat eerdere bruggen ook schuin hebben gelegen. Waarom hiervan is afgeweken bij de bouw van de voorgaande brug is niet bekend. Er wordt een kunstopdracht uitgewerkt om de oorspronkelijke plaats van de Marepoort op bijzondere wijze te visualiseren, waarmee ook de schuine ligging van de nieuwe brug wordt verduidelijkt. De nieuwe brug, waarvoor op 29 december 2003 een bouwvergunning is verleend, wordt een moderne, vaste brug met twee steunpunten met een transparante uitstraling. Aan het ontwerp zijn hoge architectonische eisen gesteld, rekening houdend met de resterende fundaties van de vroegere Marepoort. Verder wordt de brug, die van duurzame materialen wordt gebouwd, evenals de huidige, uitsluitend bestemd voor fietsers en voetgangers.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat ook de 19e eeuwse brug over de Oude Rijn ter hoogte van het Havenplein en de Herengracht scheef ligt. Deze brug heeft destijds de naam Scheluwbrug gekregen.

#### **3. Ministerie van Defensie.**

Geen opmerkingen.

#### **4. Ministerie van Economische Zaken.**

Geen opmerkingen.

#### **5. Ministerie van Verkeer en Waterstaat**

Geen opmerkingen.

#### **6. Hoogheemraadschap van Rijnland.**

##### a. Overleg.

Het Hoogheemraadschap bericht tevreden te zijn over tot dan toe gevoerde overleg.

##### b. Landscheidingen

Deze zijn niet aanwezig. Het desbetreffende tekstgedeelte van de toelichting kan vervallen.

##### c. Berekening wateroppervlakken.

Bij de berekening van de open wateroppervlakken is ervan uitgegaan dat de plangrens over het hart van de singels is gelegd. Als gevolg daarvan kan slechts de helft van die oppervlakte worden toegerekend aan het plangebied. Voor de Haver- en Gortbuurt moet in verband met het bovenstaande niet de gehele oppervlakte van de Zoeterwoudsesingel maar de helft daarvan meegerekend worden.

De tabel in de toelichting is aangepast.

d. De 15%-regel bij nieuwe ontwikkelingen.

In het kader van het Stedelijk Waterplan Leiden zal in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Rijnland een analyse worden gemaakt van het aanwezige en benodigde oppervlak aan water. Verzocht wordt om bij het onderhavige bestemmingsplan inzichtelijk te maken hoe de opgave van het creëren van voldoende wateroppervlak (15%) gerealiseerd kan worden voor wat betreft de nieuwbouwlocaties. Een en ander dient tevens planologisch-juridisch vastgelegd te worden.

In het voorliggende bestemmingsplan is een aantal ontwikkelingslocaties opgenomen. Daarbij bestaat in theorie de mogelijkheid open water aan te leggen. In de praktijk zijn die mogelijkheden echter gering. Alleen bij het herontwikkelingsplan voor de Meelfabriek kan voorzien worden in het doortrekken van een watergang die aldaar kennelijk vroeger ook aanwezig is geweest. In een beschermd stadsgezicht kan niet zonder meer overgegaan worden tot het maken van waterpartijen e.d. Zij zullen in historisch opzicht een aansluiting moeten hebben met de oorspronkelijke stedelijke waterstructuur. De dichtbebouwde binnenstad is, hoewel rijk aan water toch een gebied met weinig mogelijkheden voor toevoeging van oppervlaktewater. Er wordt wel gedacht aan het weer opengraven van in het verleden gedempte grachten. Dat is in het kader van het onderhavige bestemmingsplan echter niet aan de orde. Er kan dus niet tegemoetgekomen worden aan de opmerking. In de praktijk kan alleen nog water worden uitgegraven in het park langs de Zoeterwoudsesingel. Als herinrichting van dat park aan de orde is zal hiermee rekening gehouden worden. Het Stedelijk Waterplan Leiden is mede bedoeld een oplossing te bieden voor de hierboven aangesneden vagen. Het is niet de bedoeling het tekort aan oppervlaktewater te "exporteren" naar ander plangebieden. De realiteit gebiedt echter vast te stellen dat vooral in de intensief bebouwde gebieden ook bij herontwikkeling van locaties maar weinig mogelijkheden bestaan om open oppervlaktewater te introduceren.

e. Aansluiting op de riolering van zes panden aan de Hoogstraat.

Aangegeven wordt dat drie van de zes panden inmiddels zijn aangesloten. De toelichting is geactualiseerd.

**7. Kamer van Koophandel Rijnland.**

Geen opmerkingen.

**8. Nederlandse Spoorwegen.**

Geen opmerkingen.

**9. Horeca Nederland.**

Horeca Nederland is er niet over te spreken over het feit niet betrokken te zijn bij de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan, dit niettegenstaande het feit dat maandelijks met de gemeente wordt overlegd. Bij genoemd overleg is door KHN diverse malen aangegeven dat de wens bestaat om vroegtijdig betrokken te worden bij de voorbereiding van bestemmingsplannen teneinde de behoefte aan horecavoorzieningen in kaart te brengen en over de randvoorwaarden te praten. Voorgesteld wordt om in een klein comité met de bij de planvoorbereiding betrokken ambtenaren aan tafel te gaan zitten om een ander voor het hele centrum te bespreken.

Het wordt betreurd dat Horeca Nederland zich tekort gedaan voelt. Anderzijds is er geen aanleiding deze instantie anders te behandelen dan andere gemeentelijke gesprekspartners. Bij de voorbereiding van bestemmingsplannen moet wat dat betreft aan de gebruikelijke werkwijze worden vastgehouden teneinde de voorbereiding van bestemmingsregelingen niet al te zeer te belasten met gespreksrondes met behartigers van deelbelangen. De in het plan opgenomen mogelijkheden voor de horeca komen overeen met de behoefte. Wat dat betreft is er inhoudelijk geen aanleiding voor klachten.

#### 12.4. Economische uitvoerbaarheid.

In het plan zijn projecten opgenomen die de komende planperiode tot uitvoering kunnen komen. In hoofdstuk 8 zijn deze ontwikkelingslocaties beschreven. Er zijn diverse juridische figuren toegepast om de latere uitvoering mogelijk te maken:

1. Directe bestemmingen: bijvoorbeeld de Meelfabriek en het Kaarsenmakersplein en het Lakenplein, Scheltamacomplex, Langebrug;
2. Uitwerkingsplicht: de Kaasmarkt;
3. Wijzigingsbevoegdheid: Lammermarkt, Levendaal, Fokkesteeg.

Voor de onder 1. en 2. Bedoelde planfiguren is het noodzakelijk dat vooraf de economische uitvoerbaarheid is aangetoond. Voor de gebieden waarvoor en wijzigingsbevoegdheid is opgenomen is dat geen formele noodzaak: bij het in procedure brengen van een wijzigingsplan kan de economische uitvoerbaarheid aan de orde komen.

Hieronder worden voor de daarvoor in aanmerking komende locaties de resultaten van het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid aangegeven. Het is niet uit te sluiten dat één of meer locaties niet tot uitvoering kunnen komen conform het thans voor ogen staande concept. Het is denkbaar dat marktpartijen zich terugtrekken, dat de maatschappelijke verhoudingen verschuiven e.d. Alsdan zal naar bevind van zaken gehandeld moeten worden. Als in de praktijk blijkt dat een project bij het tijdstip van geplande realisering niet uitvoerbaar is conform het bestemmingsplan zal een herziening daarvan ter hand genomen worden dan wel een art. 19 procedure worden gevoerd.

De bestemmingswijziging voor de voormalige Meelfabriek noodzakelijk om woningbouw mogelijk te maken betreft een grondruil zonder financieel risico voor de gemeente Leiden, de beoogde plannen voorzien in een toevoeging van 300 woonequivalenten met gebouwde parkeervoorziening. De toekomstige openbare ruimte wordt kwalitatief hoogwaardig, geheel ingericht over gedragen aan de gemeente Leiden.

Bij de renovatie door woningbouwvereniging Portaal van het Lakenplein en het Kaarsenmakersplein en de uitbreiding van Huis op de Waard vindt een grondruil plaats zonder financieel risico voor de gemeente Leiden. De renovatie betreft 233 woningen waarbij er 21 woningen toegevoegd zullen worden. Tevens realiseren zij 3000m<sup>2</sup> intramurale zorg en een wijkservicecentrum (550m<sup>2</sup>). De gemeente Leiden kent een subsidie toe voor een gebouwde parkeervoorziening ten bedrage van maximaal € 1.300.000.

Een globale verkenning van de locatie Sociale Zaken/Brandweer heeft aangetoond dat de uitvoerbaarheid geen probleem behoeft te zijn. Het betreft een zeer gunstig gelegen binnenstedelijke herontwikkeling met een groot te bebouwen oppervlak en bijgevolg een groot bouwvolume. Momenteel wordt tevens gedacht aan het aldaar onderbrengen van een voorziening voor dak- en thuislozen in het kader van het Project Zorglocaties. Daarvoor is een afzonderlijk budget beschikbaar.

Het ontwikkelingsprogramma voor de Kaasmarkt e.o. is afgestemd op concept uitwerkingen. Daarbij is gelet op voldoende opbrengsten van de geplande woningen en andere binnenstedelijke functies. Ook voor deze locatie geldt dat het oppervlak vrij goot is en dat bijgevolg een bouwvolume realiseerbaar is dat bij de huidige marktverhoudingen voldoende opbrengsten zal generen. In de fase van de concrete uitwerking zal een specifiek op een te kiezen bouwprogramma afgestemde exploitatieopzet worden opgesteld.

De exploitatie voor het Scheltemacomplex en de Lakenhal en de parkeergarage Lammermarkt met paviljoen vertoont door de omvang van het plangebied en de geringe kosten dragers daarbinnen, een negatief saldo van bijna € 5 miljoen.

Indien de diverse onderdelen belicht worden valt op dat de kostendragers een positieve bijdrage leveren, waarbij het financiële risico voor de gemeente Leiden eerder in de fasering ligt dan op het gebied van haalbaarheid of te hoge grondwaarde. Het faseringsrisico kan verkleind worden door flankerend parkeerbeleid.

De constatering dat het negatieve saldo voortkomt uit de keuze voor renoveren en het revitaliseren van de buitenruimte maken de weg vrij voor andere financieringsbronnen dan de grondexploitatie. De gemeente Leiden dient hier nog nadere keuzes in te maken.





