



Leiden

Bestemmingsplan	Binnenstad II
Onderdeel	Toelichting

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

Disclaimer

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

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

leiden

binnenstad II

vastgesteld bestemmingsplan

januari 2007

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 8
1.1. Aanleiding	8
1.2. Begrenzing van het plangebied	8
1.3. Doel van het plan	9
1.4. Vigerende bestemmingsplannen	10
1.5. Planproces en procedure	10
1.6. Leeswijzer	11
2. Geschiedenis	13
2.1. Ontstaansgeschiedenis	13
2.2. Beschermd stadsgezicht	15
3. Ruimtelijke karakteristiek en structuur	19
3.1. Ruimtelijke structuur	19
3.1.1. De binnenstad	20
3.1.2. De gebiedsdelen	22
3.2. Cultuurhistorie	22
3.2.1. Monumenten en beeldbepalende panden	23
3.2.2. Archeologie	23
4. Functionele karakteristiek en structuur	27
4.1. Bevolking en wonen	27
4.2. Werken en bedrijven	28
4.3. Detailhandel en horeca	28
4.4. Groen	29
4.5. Sport, recreatie en toerisme	30
4.6. Maatschappelijke voorzieningen	31
4.7. Verkeer	33
5. Gebiedsvisie	38
6. Water en ecologie	44
6.1. Waterhuishouding	44
6.2. Ecologie	46
7. Milieu	50
7.1. Energie en duurzaam bouwen	50
7.2. Bedrijvigheid	50
7.3. Horeca	52
7.4. Externe veiligheid	53
7.5. Integrale veiligheid	55
7.6. Geluid	55
7.7. Luchtkwaliteit	59
7.8. Bodemkwaliteit	65
7.9. Leidingen en straalpadverbindingen	66
8. Beleid	67
8.1. Rijksbeleid	67
8.2. Provinciaal beleid	68
8.3. Regionaal beleid	68
8.4. Gemeentelijk beleid	68

9. Het plan	76
9.1. Toelichting van de juridische betekenis van het plan	76
9.2. Beschermd stadsgezicht	76
9.3. Beeldkwaliteit	76
9.4. Archeologie	77
9.5. Slopen binnen het beschermd stadsgezicht	78
9.6. Parkeren	79
9.7. Vrijstellingen en nadere eisen	80
9.8. Verklaring van de bouwregelgeving	80
9.9. Verklaring van de functionele regelgeving	84
9.10. Toelichting op enkele bepalingen uit de voorschriften	93
9.11. Juridische regeling van de ontwikkelingslocaties	99
10. Handhaving	95
10.1. Versterking van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit	95
10.2. Versterking van de kwaliteit van de leefruimte	95
10.3. Wijze van handhaving	96
11. Uitvoerbaarheid	97
11.1. Inspraakprocedure	97
11.2. Overlegprocedure	97
11.3. Economische uitvoerbaarheid	98

Bijlagen:

1. Beschrijving beschermd stadsgezicht.
2. Beeldbepalende panden.
3. Horeca-inventarisatielijst.
4. Bedrijveninventarisatielijst.
6. Bodemonderzoek.

Figuur 1 Aanpak beschermd stadsgezicht en plangrens

1. Inleiding

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. Voor delen van de binnenstad van Leiden is dat tot op heden niet gebeurd. Op grond van de Woningwet geldt in dergelijke situaties een aanhoudingsplicht voor bouwaanvragen, die echter doorbroken kan worden wanneer een bestemmingsplan in voorbereiding is dat voorziet in de bedoelde bescherming.

Tot voor kort werd doorbreking van die aanhoudingsplicht door de rechter toegestaan wanneer er een voorbereidingsbesluit voor het gebied gold. Recente jurisprudentie¹⁾ wijst echter uit dat dit niet langer meer wordt toegestaan. Een ontwerp van een bestemmingsplan, waarin de aanwezige cultuurhistorische waarden worden beschermd, is nu minimaal vereist. Concreet betekende dit voor een groot deel van de binnenstad van Leiden dat op basis van de geldende bestemmingsplannen geen bouwvergunningen konden worden verleend en de betreffende bouwaanvragen moesten worden aangehouden.

Er zijn in de binnenstad drie gebieden onderscheiden (zie figuur 1). De gele gebieden voldoen aan de eisen, hierin kunnen bouwvergunningen op de gebruikelijke wijze worden afgehandeld. Dit zijn de gebieden van het stadsvernieuwingsplan Aalmarkt en de meer recent herziene bestemmingsplangebieden Hogewoerd herziening 1991, D'Oude Morsch, Pottenbakkersgang en de tweede gedeeltelijke herziening Noordvest. De rode en blauwe gebieden voldeden niet aan de eisen, waarbij gold dat de blauwe gebieden eenvoudiger te "repareren" waren dan de rode. Voor de rode, meest urgente gebieden, is inmiddels een integrale herziening, het bestemmingsplan Binnenstad I, vastgesteld. Voor de blauwe gebieden (Academiewijk, Levendaal West, De Camp, Maredorp en Pancras-Oost) is een "paraplubestemmingsplan", waarin aanvullende bepalingen worden opgenomen ter bescherming van het stadsgezicht, opgesteld. Dit plan is een tussenoplossing om zo snel mogelijk weer over te kunnen gaan tot vergunningverlening. De uiteindelijke oplossing is gelegen in een volledige herziening van alle bestemmingsplannen in de Leidse binnenstad.

In het nu voorliggende bestemmingsplan is de integrale herziening vervat voor de zogenaamde "blauwe gebieden", ter vervanging van het paraplubestemmingsplan. Om een logische begrenzing van het plangebied te verkrijgen en ten behoeve van het mogelijk maken van de RijnGouwelijn is ook een aantal van de "gele gebieden" meegenomen. Omdat voor de gehele binnenstad een eenduidige regeling wordt nagestreefd, is in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aangesloten bij het in juni 2005 vastgestelde bestemmingsplan Binnenstad I.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan omvat ongeveer eenderde van de binnenstad en bestaat uit de deelgebieden Academiewijk, D'Oude Morsch, De Camp/Maredorp, Pancras-Oost en Levendaal-West. Hieronder wordt per kaartblad de begrenzing van het plangebied nader beschreven.

Academiewijk/D'Oude Morsch

De Academiewijk en D'Oude Morsch vormen de westelijke rand van de Leidse binnenstad. De begrenzing van het deelgebied ligt in het noorden door de Morssingel en loopt vervolgens aan de oostzijde over in de Nieuwe Beestenmarkt, de Turfmarkt, de Prinsessekade, het (Kort) Rapenburg en de Vliet. De zuid- en westgrens wordt bepaald door de Witte Singel.

1) Uitspraak Voorzieningenrechter Rechtbank 's-Gravenhage, 05-12-2003, Reg. nr. AWB 03/2993 WW44.
Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, 28-08-2002, zaaknr. 200104940/1.
Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, 27-11-2002, zaaknr. 200202252/1.

De Camp/Maredorp

Deelgebied De Camp/Maredorp omvat het winkelgebied van de Haarlemmerstraat en omgeving en strekt zich uit van de Prinsessekade en de Turfmarkt in het westen (tevens de grens met deelgebied Academiewijk/D'Oude Morsch) tot aan het Havenplein in het oosten. De zuidgrens wordt gevormd door de Oude Rijn, Stille Mare, Haarlemmerstraat en Apothekersdijk. De noordgrens wordt gevormd door de Oude Singel.

Pancras-Oost

Pancras-Oost wordt begrensd door de Herengracht in het oosten, de Nieuwe Rijn in het zuiden en de Hooigracht in het westen. In het noorden grenst het deelgebied aan het deelgebied De Camp/Maredorp. Hier wordt de grens bepaald door Oude Rijn.

Levendaal-West

Levendaal-West ligt in het zuidelijke deel van de Leidse binnenstad. Het deelgebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Rapenburg en de Steenshuur, aan de oostzijde door de Korevaarstraat en aan de zuidzijde door de Zoeterwoudse- en Witte Singel. De Vliet scheidt het deelgebied aan de westzijde van de Academiewijk/D'Oude Morsch.

1.3. Doel van het plan

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 dichtbebouwd 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. Omdat voor de gehele binnenstad een eenduidige regeling wordt nagestreefd, is in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan Binnenstad I.

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 toe dienen 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. Daar-

naast 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 verloedering 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. 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 II betreft een herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen (zie ook figuur 2):

naam bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd	Kroon
Academiewijk	14-12-1981	05-04-1983	10-04-1986
D'Oude Morsch, eerste herziening	17-12-1990	09-07-1991	
De Camp	22-05-1978	27-2-1979	
Maredorp	22-10-1979	24-03-1981	15-07-1985
Pancreas-Oost	01-12-1980	02-12-1982	29-11-1984
Levendaal-west	09-11-1981	18-01-1983	
Paraplubestemmingsplan Binnenstad	12-10-2004	17-01-2005	

1.5. Planproces en procedure

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Leiden is het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad II gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd met ingang van 12 december 2005. Tevens is op 11 januari 2006 een inspraakavond gehouden.

Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens voor commentaar opgestuurd naar diverse belangengroepen in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro.

In de daaropvolgende periode zijn de wijzigingen verwerkt die daarvoor in aanmerking komen op grond van het inspraak- en overlegresultaat. De ontvangen schriftelijke inspraakreacties zijn in een Inspraakrapport opgenomen. Daarin is tevens het resultaat van het overleg met instanties verwerkt. De inspraakreacties die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voor overneming in het plan in aanmerking kwamen zijn inmiddels in de stukken verwerkt. Datzelfde geldt voor de opmerkingen die in het kader van het wettelijk overleg zijn gemaakt. Tenslotte is er een serie zgn. ambtshalve wijzigingen. Dat zijn veranderingen in de stukken die Burgemeester en Wethouders zelf noodzakelijk oordelen. Het betreft het corrigeren van later geconstateerde fouten, het verwerken van ingekomen bouwaanvragen waaraan medewerking kan worden verleend en het voortschrijdend inzicht. Al deze veranderingen zijn in het Inspraakrapport opgesomd en verantwoord. De aan te brengen wijzigingen zijn in een Staat van Wijzigingen opgenomen. Als het voorontwerp bestemmingsplan met het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan wordt vergeleken blijkt dat de Staat van Wijzigingen (ruim 70 veranderingen in kaarten en voorschriften) in de planstukken is opgegaan. In de nu aan de orde zijnde fase kunnen zienswijzen aan de Raad worden gericht. De zienswijzen die voor overneming in aanmerking komen alsmede wellicht een tweede serie ambtshalve aan te brengen wijzigingen resulteren in het vast te stellen bestemmingsplan dat vervolgens naar Gedeputeerde Staten voor goedkeuring wordt gezonden.

1.6. Leeswijzer

Het bestemmingsplan Binnenstad II 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 hierna volgende hoofdstukken zijn als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de ontstaansgeschiedenis van het gebied en het beschermde stadsgezicht beschreven. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten respectievelijk de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied. Hoofdstuk 5 beschrijft de gebiedsvisie en de ontwikkelingen in het plangebied. Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de ecologische en wateraspecten. Hoofdstuk 7 beschrijft de milieuaspecten. In hoofdstuk 8 wordt het beleidskader weergegeven. Hoofdstuk 9 bevat de uitgangspunten van het plan en de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 10 wordt ingegaan op de handhaving van het plan. Ten slotte komt in hoofdstuk 11 de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.

Figuur 2 Vigerende bestemmingsplannen

2. Geschiedenis

1.7. 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^e eeuw en de 19^e eeuw.

De stedenbouwkundige structuur van het middeleeuwse deel van Leiden²⁾ 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 ontginningsstructuur³⁾. De meeste straten en grachten werden aangelegd op basis van deze bestaande structuur. Het Rapenburg is de eerste grote infrastructurale 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^e eeuw kregen de belangrijke huizen van de stad steeds meer stenen gevels.

Tegen het eind van de 16^e en in de eerste helft van de 17^e 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^e 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 Noordrijnvest (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 ambachtstlui, 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^e 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

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

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

opengevallen ruimten vaak benut voor het aanleggen van tuinen en binnenplaatsen. In de 17^e-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^e 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^e-eeuwse stadsgrenzen. Daardoor ontstond in delen van de 17^e-eeuwse uitbreidingen⁴⁾ een gemengde bebouwing van relatief grootschalige fabrieksgebouwen en kleinschalige 17^e-eeuwse woningbouw. Voor een deel werden ook de oude bolwerken gebruikt voor het vestigen van deze industrie⁵⁾. 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^e 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 '30⁶⁾. 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^e en 18^e eeuw, heeft dit ervoor gezorgd dat het oorspronkelijke waterrijker karakter van Leiden 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 vernield⁷⁾ 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^e eeuw een restauratiegolf op gang waarbij grote delen van de binnenstad zijn geres taureerd en aangevuld met nieuwbouw. Voor het gebied rond de Oranegracht 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 aanwezig⁸⁾. 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^e en 18^e eeuw de burgerij de bekende pronkgevels aan de belangrijkste grachten liet bouwen. Maar toch was de Breestraat tot in de 20^e 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^e eeuw de Lakenhal en de Marekerk met het "gezicht" naar de gracht.

4) Voorbeelden zijn de Langegracht en de Middelstegracht.

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

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

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

8) 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^e-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^e tot en met de 20^e 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^e-eeuwse uitbreidingen wordt weer grotendeels gekenmerkt door eenvoud en eenvormigheid waarbij tijdens de 18^e en 19^e 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^e-eeuwse wijken deels vanuit een duidelijk concept aangelegd, hetgeen een extra kwaliteit vormt die het waard is beschermd te worden.

1.8. 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 Academiewijk

De Academiewijk is de laatste middeleeuwse uitbreiding van de stad. Doordat eerdere uitbreidingen nog voldoende ruimte boden voor de bouw van woonhuizen, vestigden aanvankelijk vooral kloosters zich in dit stadsdeel. Hier waren nog relatief goedkope en grote percelen te verkrijgen. Enkele van deze kloosters zijn gedeeltelijk bewaard, zoals de kapel van het Witte-vrouwenklooster, het huidige Academiegebouw en delen van het klooster Roma in de westelijke bebouwing van het Rapenburg. In de 17^e en 18^e eeuw werd het Rapenburg aan beide zijden bebouwd met grote woonhuizen. Met de brede maat van de gracht en de vele stoepen, is het karakter van een voorname woongracht zeer goed bewaard. Een belangrijke structuur is tevens de 5^e Binnenvestgracht, één van de weinige niet-gedempte binnenvestgrachten. Enkele andere grachten, zoals de Cellebroedersgracht (Kaiserstraat), zijn gedempt hetgeen afbreuk doet aan de specifieke ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de binnenstad. Door 18^e en 19^e eeuwse uitbreidingen van de in de 16^e eeuw gestichte Hortus, heeft de stadswal aan deze zijde zijn groene karakter behouden. Samen met de bewaarde achtertuinen van het Rapenburg is een uniek beeld ontstaan in de dichtverkavelde stad.

Het Noordeinde vormt een markant overgangselement van stad naar buitenstedelijk gebied. Waar het oude bastion is vergraven en de straat is verbreed (ten westen van de Weddesteeg), is een ruim straatprofiel ontstaan met deels monumentale, vrij forse 19^e-eeuwse bebouwing. De wat grotere schaal wordt versterkt door de breedte van het Galgewater. De overgang van de stedelijke Rijnsoever naar de meer groene randen van het water voorbij de oude stadswal is zeer abrupt en benadrukt het historische verschil tussen binnen- en buitenstedelijk gebied.

Karakter D'Oude Morsch

In dit deel van de 17^e-eeuwse uitbreiding domineert de aan de prestedelijke verkaveling aansluitende structuur. De oorspronkelijke, zeer kleinschalige bebouwing is grotendeels nog aanwezig. Op het voormalige bolwerk is in 1870 het voormalig Academisch Ziekenhuis (huidige Rijksmuseum voor Volkenkunde) gebouwd met latere uitbreidingen. Andere, eveneens aan de singel gelegen, beeldbepalende bebouwing wordt gevormd door het sociëteitsgebouw Amicitia (stadscafé van der Werf), de Morspoort en de gereconstrueerde molen De Put. Ondanks deze bebouwing heeft de singelrand een grotendeels groene en parkachtige uitstraling behouden.

Karakter De Camp en Maredorp

De Camp en Maredorp vormen samen een stadsuitleg van rond 1350. Deze uitleg bevatte het al bestaande Maredorp met de Onze Lieve Vrouwekapel die later tot derde parochiekerk werd verheven. Resten van de kerk zijn nog aanwezig. Verder werden de wijken in eerste instantie bebouwd met kloosters en liefdadigheidsinstellingen. Daarvan is het Elisabethgasthuis nog aanwezig. De vele hofjes, zoals hof Meermansburg, zijn vaak gebouwd op, na de reformatie, vrijgekomen kloosterpercelen. De straten en stegen in het gebied zijn smal en de bebouwing tussen de genoemde gebouwencomplexen is kleinschalig. De grillige structuur van de openbare ruimte tussen de Haarlemmerstraat en de Caeciliastraat, versterkt het specifieke karakter van het gebied. In 1938 zijn de Druckerstraat en Grevenstraat aangelegd. Daarbij is de oude structuur en bebouwing vervangen door een wijkje met sociale woningbouw. De Haarlemmerstraat, een belangrijke winkelstraat, is een belangrijke middeleeuwse structuur. Dit onderdeel van de noordelijke Rijndijk is beduidend smaller en kleinschaliger bebouwd dan de Breestraat op de zuidelijke Rijndijk. De Jan Vossensteeg is de enige duidelijke verbinding van de wijk met de Haarlemmerstraat.

Door demping en herprofilering heeft de Lange Mare sterk aan ruimtelijke betekenis ingeboet. Het zeer bochtige verloop en de waardevolle bebouwing bepaalt zijn huidige belevingswaarde. De monumentale Hartebrugkerk markeert de hoek van de Lange Mare en de Haarlemmerstraat. De doorbraak (Pelikaanstraat) ten behoeve van de cityring, is een ernstige aantasting van het gebied en heeft een geïsoleerde ligging van het oostelijk deel van de wijk veroorzaakt. De Marekerk, de Hartebrugkerk en het hof Meermansburg zijn de belangrijkste monumentale gebouwen in de wijk.

Karakter Pancras-Oost

De wijk Pancras ligt ingeklemd tussen de Oude Rijn en de Nieuwe Rijn. Het deel van de wijk dat Pancras-Oost wordt genoemd ligt aan de Oude Rijn, tussen de Hooigracht en de Herengracht.

Aan de Oude Rijn heerst een besloten, vrij rustige sfeer. De Hooigracht is al voor het midden van de 18^e 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.

De Herengracht is getransformeerd van vestinggracht tot voornamelijk stadsgracht. Het historisch ruimtelijk karakter, dat wordt bepaald door de grote breedtemaat van het water, de strakke gemetselde kaden en de particuliere stoepen, is hier bewaard gebleven.

Tussen de Hooigracht en de Herengracht is het historische stratenpatroon nog grotendeels aanwezig. Door demping van een aantal kleinere grachten en de bouw van fabriekscomplexen in de 19^e eeuw, is het 17^e eeuwse karakter van dit deel van de wijk gedeeltelijk gewijzigd.

Karakter Levendaal-West

In dit deel van de uitbreiding uit 1386 is de oude eenvoudige structuur en bebouwing grotendeels bewaard. Een ingrijpende wijziging vormt de vernietiging van de bebouwing ten zuiden van de Steenschuur bij de buskruitramp van 1807. De huidige waardevolle invulling met onder andere een aantal schoolgebouwen, kwam tot stand in de tweede helft van de 19^e eeuw. Van het oorspronkelijk grootschalig gedachte complex met natuurhistorisch museum en bijbehorende universitaire gebouwen, is alleen het zuidelijk deel gerealiseerd. Op de plaats van het niet-gebouwde noordelijk deel, is het Van der Werfpark aangelegd; een uiterst belangrijk groen element in dit deel van de binnenstad. Ook in dit deel van de binnenstad vormt de demping van een aantal grachten een ingrijpende aantasting van het stadsbeeld. Voorbeelden daarvan zijn de Koepoortgracht (Doezastraat) en het Oud Levendaal (noordzijde Garenmarkt). Een bijzonder element wordt gevormd door de bebouwing tussen de Hoefstraat en de Jan van Houtkade. Hier is goed zichtbaar dat deze bebouwing oorspronkelijk alleen vanuit de Hoefstraat ontsloten was en aan de achterzijde uitkwam op de Binnenvestgracht en stadswal. Pas rond 1900 is de situatie geleidelijk omgedraaid en zijn de meeste percelen voorzien van een ontsluiting aan de singelzijde. Het huidige plein van de Garenmarkt is totstandgekomen na afbraak van de oorspronkelijke bebouwing en is geen historisch waardevol structurelement.

blanco pagina

3. Ruimtelijke karakteristiek en structuur

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke aspecten van het plangebied beschreven. Omdat de binnenstad een historisch gebied is, wordt veel aandacht besteed aan de (cultuur)historische context.

3.1. 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.

3.1.1. De binnenstad

Ruimtelijke structuur

De organisch gegroeide middeleeuwse stad en de planmatige uitbreidingen uit de 17^e 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 vorkvorm 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^e-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.

Diverse ingrepen in de 20^e eeuw hebben hun sporen nagelaten in de stad. De verkeersdoorbraken uit de jaren '60 en de nieuwbouw rond de Oranegracht 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 oevertaluds 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. begraafplaats 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.

3.1.2. De gebiedsdelen

In aanvulling op de beschrijving van de ruimtelijke structuur van de binnenstad als geheel wordt in deze paragraaf ingegaan op de specifieke kenmerken van de verschillende gebiedsdelen.

Academiewijk

In deze wijk bepalen – zoals de naam al aangeeft – de statige universiteitsgebouwen en -voorzieningen en de monumentale (woon)panden langs het Rapenburg in hoge mate het beeld. De Hortus Botanicus en de met groen omgeven Sterrenwacht geven de rand van het gebied een ruime, groene uitstraling. Verderop langs de singel, richting het markante gebouw van de Zeevaartschool bij het Rembrandtpark, is deze groene rand eveneens aanwezig. De woonfunctie neemt verder in de Academiewijk een belangrijke plaats in. Tussen de Kaiserstaat en de 5^{de} Binnenvestgracht bevindt zich kleinschalige bebouwing in de vorm van een aantal hofjes en typische woonstraten, zoals de 5^{de} Binnenvestgracht. Tegenover het Galgewater staat een groot nieuwbouwcomplex met woningen uit de jaren '70 van de vorige eeuw. Langs het Noordeinde bevinden zich diverse restaurants en wordt er gewoond. Ten zuiden van het Noordeinde zijn hoofdzakelijk woningen aanwezig.

De oorspronkelijke grachten de Groenhazengracht en de Doelengracht met daarlangs nog vele kleinschalige monumentale panden zijn behouden gebleven.

D'Oude Morsch

De rand van dit gebied, langs de Morssingel, heeft een groene uitstraling. De vrijstaande, soms grootschalige bebouwing (Rijksmuseum voor Volkenkunde, Morspoort, molen) is omgeven door groen. Verder is dit gebied dichtbebouwd met veelal oorspronkelijke, zeer kleinschalige bebouwing. De Beestenmarkt vormt in combinatie met het water van de Blauwpoortshaven een grote open ruimte. Ook het brede Galgewater biedt ruimte in dit dichtbebouwde gebied. Door dit gebied loopt verder de Steenstraat. Het betreft een belangrijke deel van de aanlooproute van het Station naar het winkelgebied en de universitaire gebouwen rondom het Rapenburg. Langs de Steenstaat bevinden zich talrijke horecavestigingen evenals langs de Nieuwe Beestenmarkt en aan het plein van de Beestenmarkt, waar veelvuldig stedelijke evenementen plaatsvinden. Dit deel van de stad vervult onder andere hierdoor een belangrijke uitgaansfunctie. Hiernaast wordt er ook op uitgebreide schaal in de wijk gewoond. De oost-westgerichte Morsstraat met aan weerszijden winkels en horecazaken, vervult een functie als aanlooproute van onder andere de parkeervoorzieningen aan de westkant van de Morssingel.

Belangrijke historische elementen in de wijk zijn de nog aanwezige Morspoort aan het eind van de Morsstraat en het gebouwencomplex van de Stadstimmerwerf met zijn typische trapgevel tegenover het Galgewater.

De Camp/Maredorp

De Haarlemmerstraat, een belangrijke winkelstraat van Leiden, vormt de kern van dit gebied. Deze straat is vrij smal, met kleinschalige bebouwing, en wordt door smalle steegjes verbonden met de gebieden erachter. Uitzonderingen hierop zijn de Pelikaanstraat en de Lange Mare, die

beide een breder profiel hebben. De Lange Mare heeft een bochtig verloop en een breed profiel, dat door demping van deze oorspronkelijk in het landschap aanwezige watergang aan belevingswaarde heeft ingeboet. De Lange Mare vormt de grens tussen De Camp aan de westzijde en Maredorp aan de oostzijde.

De Camp, met zijn middeleeuwse stratenpatroon, biedt door de grillige structuur van de openbare ruimte een wat minder voorspelbaar beeld. De dichtheid van de bebouwing, de afwisseling van kleinschalige bebouwing en grotere complexen, en van oorspronkelijke bebouwing en nieuwbouw, versterkt dit beeld. Een bijzondere plek daarbinnen wordt gevormd door het Vrouwenkerkplein met de vervallen noordwand en de beschilderde muurresten op het plein ter plaatse van het voormalige koor van de kerk. Het betreft één van de weinige delen van dit gedeelte van de binnenstad, waar de stadsvernieuwing nog niet is afgerond. Vlakbij dit pleintje, in het binnengebied van de Camp, bevindt zich ook het natuurkundig en medisch museum Boerhaave.

Maredorp kent een strakkere verkaveling met rechte straten en dichte, kleinschalige woonbebouwing. Binnen de gesloten bouwblokken is een aantal hofjes aanwezig. De openbare ruimte bestaat uit smalle straten; ruimte voor bijvoorbeeld speelplekken en groen is schaars. De doorbraak van de Pelikaanstraat scheidt het oostelijk deel van de wijk af van de rest. Aan de Oude Rijn staan talrijke monumentale grachtenpanden, waaronder de 17^e-eeuwse bakkerij van het voormalige weeshuis.

De woonfunctie vervult een belangrijke rol in deze binnenstadswijk. Daarnaast bevinden zich in beide wijken twee monumentale kerken, de Marekerk aan de Lange Mare en de Hartebrugkerk aan de Haarlemmerstraat hoek Lange Mare. De Leidse Schouwburg staat aan de Oude Vest, waarlangs zich talrijke monumentale grachtenpanden bevinden.

Pancras-Oost

Het oorspronkelijke noord-zuidgeoriënteerde stratenpatroon van Pancras-Oost is nog grotendeels aanwezig. Aan drie kanten wordt de wijk omgeven door water. Het betreft de Herengracht, waarlangs vele statige woonpanden staan, de Nieuwe Rijn en de Oude Rijn. Aan de westkant ligt de wijk aan de drukke verkeersroute de Hooigracht. De in het binnengebied destijds aanwezige grachten de Middelstegracht en Uiterstegracht, zijn in de jaren '50 van de vorige eeuw om hygiënische redenen gedempt. Het binnengebied werd tot het begin van de jaren '80 nog gedomineerd door grootschalige bedrijfs- en opslagcomplexen. Deze bedrijven zijn in de loop der jaren vertrokken uit de wijk. Het binnengebied is nu, dankzij de uitgebreide stadsvernieuwingsactiviteiten, getransformeerd in een gedifferentieerde woongebied, waarbij nieuwbouw en gerestaureerde panden elkaar afwisselen. Langs de Ir. Driessenstraat bevinden zich nog enkele grootschalige complexen, zoals een gerestaureerd bedrijfsverzamelgebouw aan de Zuidkant en daar schuin tegenover, bij de hoek met de Hooigracht, de nieuwbouw van de parkeergarage, winkels, dansschool en kantoren uit de jaren '80. Een van de nog aanwezige oorspronkelijke, grootschalige complexen betreft daarnaast het voormalige Sint Elisabeth ziekenhuis aan de Hooigracht. Dit karakteristieke complex vervult al een aantal jaren een functie voor studentenhuisvesting en wordt op korte termijn gerestaureerd. Hierbij zullen ook enkele voorzieningen in het complex worden ondergebracht, zoals een restaurant en sportaccommodatie. Overigens geldt voor de gehele wijk, dat zich tussen de woningen ook nog diverse in het algemeen kleinschalige andere functies bevinden.

Een bijzonder monumentaal complex wordt gevormd door het Sint Annahof, achter de Middelstegracht. Het is het oudste hofje (1507) van Leiden, waarvan het goed verscholen kapelletje de Beeldenstorm heeft overleefd.

Levendaal-West

Beeldbepalend in dit gebied is het Van der Werfpark in combinatie met de gebouwen, waarvoorheen het Nationaal Natuurhistorisch museum was gevestigd. Dit park, ontstaan door de ontploffing van het Kruitschip, is een van de weinige groene ruimtes in de dichtbebouwde binnenstad die niet aan de singels is gelegen. De Garenmarkt is nu een open ruimte die als parkeerterrein wordt gebruikt.

De Jan van Houtkade, die tegenover de Zoeterwoudsesingel loopt, heeft een ruim en groen profiel dat wordt bepaald door de voortuinen bij de markante bebouwingsrand en de groene inrichting van de singelrand. Hierbinnen vormen de resten van een deel van de stadsmuur een interessant element. De woonfunctie vervult in deze wijk ook een belangrijke rol, al wordt deze

afgewisseld met diverse andere functies. De Doezastraat betreft een winkelstraat met speciaal-zaken, die deels ook gericht is op de wijk.

Binnen de gesloten bouwblokken in Levendaal-West is verder een aantal fraaie hofjes aanwezig.

Voorts vervult ook de Vliet, met daarover enkele karakteristieke hoge bruggen, een beeldbepalend element binnen het beschermd stadsgezicht. Het betreft naast de Rijn een van de oorspronkelijk in het landschap aanwezige watergangen waarlangs Leiden zich heeft ontwikkeld.

3.2. Cultuurhistorie

3.2.1. 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. de architectonische kwaliteit van het object: heeft de gevel op zich zelf een goede architectuur;
 8. bouwstijl: is het object een voortbrengsel van een voor de omgeving typerende of juist zeldzame en toch behoudenswaardige bouwstijl.

Bijlage 2 bevat een overzicht van de beeldbepalende panden in het plangebied. Deze zijn samen met de monumenten ook aangegeven op plankaart 5 (Cultuurhistorie en bomen).

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^e eeuw kan een middeleeuws pand met belangrijke 17^e-eeuwse wijzigingen schuilgaan. Het plangebied omvat ook delen van de 17^e-eeuwse uitbreiding. Daar staan nog veel voorbeelden van het voor Leiden kenmerkende type 17^e-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.

3.2.2. Archeologie

Algemeen

Leiden heeft een rijk bodemarchief. In de afgelopen decennia is bij tientallen opgravingen vastgesteld dat het onderzoek van de archeologische resten die in de bodem verborgen liggen een van de belangrijkste bronnen van kennis over de bewoningsgeschiedenis van de regio rondom Leiden vormt.

De doelstelling van het gemeentelijk archeologiebeleid is om de archeologische bronnen zo verantwoord mogelijk te beschermen. De erosie van het bodemarchief is ondanks alle inspanningen in de afgelopen jaren immers nog steeds erg groot. Dit betekent dat bij toekomstige ontwikkelingen verstoring van de diepere ondergrond uit archeologisch oogpunt zoveel mogelijk dient te worden vermeden. Waar dit niet mogelijk is, zal in de gebieden waar waardevolle, informatieve archeologische resten verloren dreigen te gaan, voorafgaand aan de geplande bodemingreep, verantwoord onderzoek dienen plaats te vinden. Om deze doelstelling te kunnen realiseren, is in het bestemmingsplan een aantal voorschriften en maatregelen opgenomen. Deze voorschriften zijn gebaseerd op een inventarisatie en evaluatie van de omvang en kwaliteit van het archeologisch bodemarchief. De resultaten van deze inventarisatie, die de gehele gemeente beslaat, zijn vastgelegd in een rapport, voorzien van een toelichting en een groot aantal kaartbijlagen waaronder een archeologische verwachtingskaart (zie ook figuur 3).⁹⁾ Dit rapport geldt tevens als verantwoording en onderbouwing van de in het bestemmingsplan voor- gestelde maatregelen.

Archeologische waarden in het plangebied

Het gebied rondom Leiden kent een rijke bewoningsgeschiedenis. 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. 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 kern waaruit Leiden zich als stad zou gaan ontwikkelen waren de Burcht, het grafelijk hof in de Pieterswijk, een dijkdorp langs de Breestraat en een tweede agrarische kern op de andere oever van de Rijn in het latere Mareldorp. Al deze elementen waren in de 12^e eeuw al aanwezig. Resten ervan zijn over het algemeen nog goed geconserveerd in de diepere ondergrond van de binnenstad aanwezig. Het laatste element, de agrarische kern in Mareldorp, valt binnen de grenzen van het bestemmingsplangebied. Vanaf de 13^e eeuw kreeg Leiden zijn eerste stadsverdediging. De oudste omwalling omsloot via Rapenburg, Steenschuur en het Gangetje het gebied van de oudste woonkern op de zuidelijke oever. In de volgende vier eeuwen zijn daar in verschillende stappen steeds nieuwe uitleggebieden aan toegevoegd. De resten van de verschillende verdedigingswerken kunnen nog in de bodem aanwezig zijn. De stad Leiden ontwikkelde zich als een van de belangrijkste industrie- en nijverheidssteden in de Nederlanden. Dit heeft onmiskenbaar zijn sporen achtergelaten in de bodem. Ook over de ambachten en nijverheid is nog veel informatie terug te vinden. Daarnaast was in de gebieden die binnen het huidige bestemmingsplangebied vallen een groot aantal religieuze instellingen te vinden waaronder stadskloosters, hofjes, gasthuizen en kerken.

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

Figuur 3 Archeologie

Naar verwachting zijn hiervan eveneens nog resten in de bodem aanwezig. Delen van het plangebied, de zones waar de oudste bewoningskernen ontstonden, zijn aangewezen als terrein van archeologische waarde. Het betreft de gebieden langs de huidige Haarlemmerstraat, waar de nederzetting Mareldorp gesitueerd moet worden, en de zones langs de waterwegen in het gebied: de Vliet, de Mare en de Rijn. De overige delen van het plangebied zijn aangewezen als gebieden waarvoor op basis van de rijke bewoningsgeschiedenis een hoge archeologische verwachting geldt.

Delen van het plangebied zijn echter in ernstige mate verstoord. Bij nieuwbouwactiviteiten zijn sommige gebouwen onderheid en in veel gevallen onderkelderd. Door deze ingrepen is de bodem in deze delen van het plangebied zeer diep geroerd. Hierdoor zijn eventueel in de bodem aanwezige archeologische resten voorgoed verloren gegaan. Het betreft echter vrij kleine delen van het plangebied en de versterking is veelal perceelsgebonden.

Archeologische verwachtingskaart

Het archeologisch erfgoed in de Leidse bodem is omvangrijk en divers. Het onderzoek dat ter voorbereiding van de archeologische verwachtingskaart is uitgevoerd was erop gericht een zo compleet mogelijk beeld te verkrijgen van het Leidse bodemarchief. Met name is aandacht geschonken aan de toekomst van het archeologisch onderzoek in Leiden. Centraal stond daarbij de vraag: kunnen we op basis van de resultaten in de afgelopen jaren aangeven welke delen van het grondgebied in de komende tijd speciale aandacht dienen te krijgen? In de verwachtingskaart is weergegeven waar de kans op informatieve overblijfselen uit het verleden het grootst is. Via het planologisch instrumentarium wordt het mogelijk gemaakt om de waardevolle delen van het bodemarchief te behouden, bij voorkeur in de bodem zelf en als dit niet mogelijk is door archeologisch onderzoek uit te voeren. Op kaartblad 5 van dit bestemmingsplan is weergegeven voor welke delen van het plangebied deze beschermende maatregelen gelden.

Bij de aanwijzing van waardevolle gebieden en de invulling van het bijbehorende instrumentarium in het bestemmingsplan, is getracht een verantwoorde balans te vinden tussen enerzijds de wetenschappelijke en cultuurhistorische belangen en anderzijds de maatschappelijke en organisatorische uitvoerbaarheid. Ondanks de toegenomen inspanningen, is het een illusie elk overblijfsel uit het verleden te onderzoeken of te beschermen. Duidelijk mag zijn dat niet elke vierkante meter van de Leidse bodem kan worden ontzien, ook niet als daar mogelijk sporen uit het verleden in aanwezig zijn. Anderzijds is gekozen voor een verscherpte aandacht voor, en het stellen van duidelijke voorwaarden aan, ingrepen in de bodem van de archeologisch meest waardevolle delen van het Leidse grondgebied. De voorschriften zijn daarbij zoveel mogelijk proportioneel afgestemd op de omvang van de eventuele ingreep, in combinatie met de kans dat daarbij belangwekkende en informatieve overblijfselen zullen worden aangetroffen. Concreet betekent dit voor het onderhavige plangebied dat een oppervlaktecriterium is gehanteerd. De gebieden waarvoor een hoge archeologische waarde of verwachting geldt, zijn gebonden aan nauwe voorwaarden. In deze gebieden is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot, hier zal dan ook bij kleine bodemingrepen een archeologisch onderzoek vereist worden.

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

Toelichting op de categorieën

In de voorschriften van het bestemmingsplan zal een beschermende regeling voor de archeologische waarden worden opgenomen. Op basis van de hierboven genoemde inventarisatie van de gemeente en de vertaling naar de archeologische verwachtingskaart, wordt binnen de gemeente Leiden een aantal categorieën onderscheiden.

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

In het plangebied Binnenstad II zijn alleen de categorieën 2, 3 en 6 aanwezig. Voor de categorieën 2 en 3 is een beschermende regeling in het plan opgenomen.

4. Functionele karakteristiek en structuur

In dit hoofdstuk worden de in het plangebied aanwezige functies per thema beschreven. De binnenstad is van oudsher een gemengd gebied, wat ook in de functionele opbouw terug te vinden is.

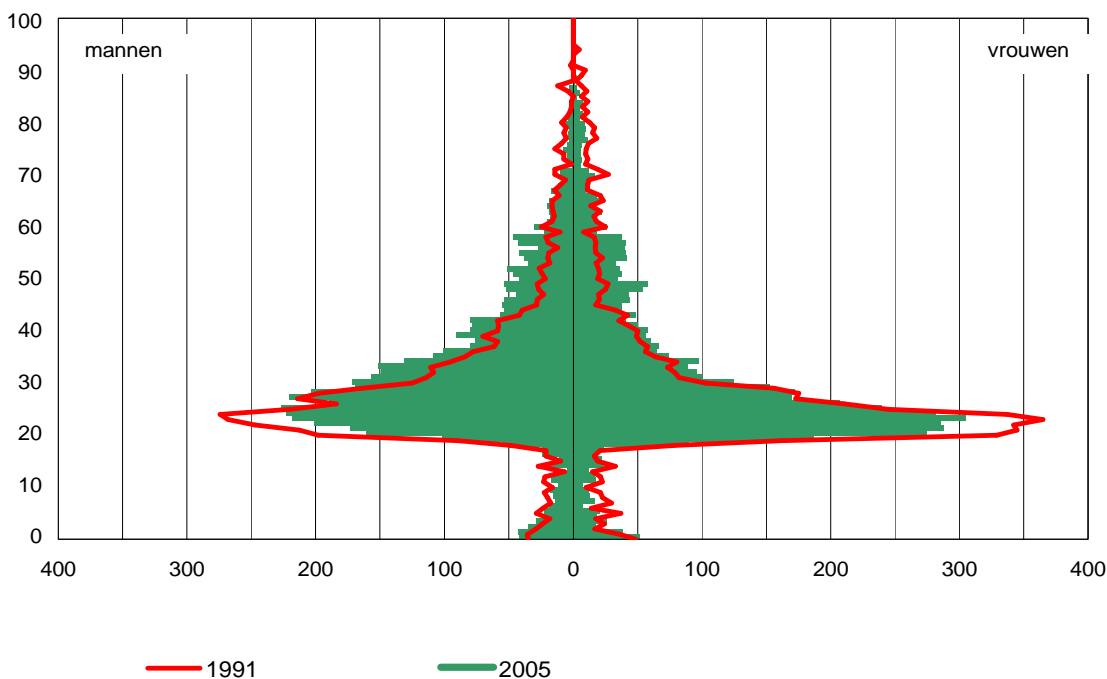
4.1. Bevolking en wonen

Bevolking

In het algemeen geldt voor de binnenstad van Leiden dat deze zeer dicht bevolkt is. In Binnenstad II wonen ongeveer 10.000 mensen (ruim 8% van de totale bevolking in Leiden). Als gevolg van onder andere het grote aantal studenten en werkende jongeren 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). Het aandeel allochtonen is groter 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.

Het aandeel 65-plussers is minder dan 3% van het totaal in de gemeente. Paren met kinderen komen ook nauwelijks voor in het gebied (minder dan 3%). Hieronder is de bevolkingspiramide van Binnenstad II weergegeven.

Bevolkingspiramide Binnenstad II 1991-2005



Zowel in 1991 als in 2005 geeft de grafiek een gebied met een groot gedeelte van de bevolking in de studentenleeftijd (en de leeftijd waarop de carrière start), waardoor de typische "kerstboomvorm" ontstaat. In de grafiek is tevens te zien dat er ten opzichte van 1991 in 2005 wat minder mensen in de studentenleeftijd zijn, er mensen bijgekomen zijn in de oudere leeftijdscategorieën. Daarnaast is de "stam" van de boom iets smaller geworden omdat het aandeel jonge kinderen is afgenomen.

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. Veel van deze studenten blijven na hun afstuderen in Leiden wonen. 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 verhuisc bewegingen binnen de binnenstad zijn dan ook relatief hoog. De jonge bevolking vertaalt zich ook in lage geboorte- en sterftecijfers.

Wonen

De totale woningvoorraad in Binnenstad II bedraagt per 1 januari 2005 3.809 woningen. Dit is 7,5% van de totale woningvoorraad in Leiden. 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 het plangebied is circa 20% koopwoning, de andere 80% wordt verhuurd. Voor heel Leiden is dit respectievelijk 39% en 61%. In De Camp en Marendorp is het percentage koopwoningen opvallend laag. In het plangebied bevinden zich ongeveer 1.592 niet-zelfstandige wooneenheden, grotendeels studentenkamers. In enkele singels en grachten liggen woonboten. (Bron Statistisch Jaarboek Leiden 2004).

4.2. Werken en 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.

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

4.3. Detailhandel en horeca**Detailhandel**

In Leiden heeft het kernwinkelgebied een weinig compact karakter. Als gevolg van de ruimtelijke kenmerken, is in het verleden een lineaire winkelstructuur ontstaan. De Haarlemmerstraat was en is daarvan een belangrijke 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 totstandgekomen.

Als het Aalmarktplan (buiten het plangebied) ter verbetering van de aantrekkelijkheid van de binnenstad uitgevoerd is, wordt de routing in het winkelgebied verbeterd. Naast de genoemde belangrijkste winkelstraten, hebben ook de Botermarkt, de Nieuwe Rijn en het Gangetje betekenis als winkelroute. Daarnaast zijn diverse aanlooproutes met een min of meer gemengd karakter aanwezig. Voor het toeristisch recreatief winkelen zijn vooral de Burgsteeg en de Nieuwstraat tot ontwikkeling gekomen. In de overige straten zijn incidenteel winkels aanwezig.

Het in het plangebied aanwezige winkelaanbod heeft een zeer divers karakter. Een deel van het kernwinkelgebied ligt binnen de plangrenzen (Haarlemmerstraat). Hier treft men vooral de winkels aan die in het "standaardpakket" van een binnenstad thuishoren, maar ook – met name in de aanloopstraten – kleine speciaalzaakjes. Het aanbod aan landelijk bekende trekkers is in Leiden overigens klein. Ten oosten van de Pelikaanstraat verandert de Haarlemmerstraat van karakter. Hier is meer sprake van een aanloopstraat met dienstverlening en kleinschalige ambachtelijke bedrijven, gemengd met wonen.

Net buiten het kernwinkelgebied, aan de Hooigracht, is een complex met meer grootschalige winkels, waaronder een supermarkt aanwezig. Door de ligging aan de Cityring en de geïntegreerde parkeergarage, functioneert dit complex niet als onderdeel van het winkelgebied, maar als solitaire voorziening.

Aan de Dozystraat is een concentratie van voorzieningen aanwezig, gericht op de buurt. Het grote aantal kappers is hier opvallend.

In de overige wijken zijn meer verspreid winkels aanwezig.

De combinatie van winkels in vele soorten en maten is kenmerkend voor het winkelaanbod in een binnenstad. De kleine 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 en het toekomstbeeld met betrekking tot de horeca. In hoofdstuk 8 is een samenvatting van de voor de binnenstad relevante resultaten van het onderzoek weergegeven.

In bijlage 3 is een overzicht van de horecavestigingen in het plangebied opgenomen.

4.4. 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 voor vestiging van bedrijven, en burgers hebben vaak meer geld over voor een huis met groen of water voor de deur.

Functies 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 verstoring 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 (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.

4.5. Sport, recreatie en toerisme

Sport

Binnen het plangebied zijn enkele sportvoorzieningen aanwezig. Dit betreft over het algemeen kleinschalige voorzieningen, zoals sportscholen. Gezien het karakter van de binnenstad, het ruimtebeslag dat samenhangt met (grootschalige) sportvoorzieningen als sporthallen en sportvelden en het bovenwijks/bovenstedelijk karakter van deze voorzieningen, is het niet noodzakelijk ruimte vrij te maken 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. Binnen het plangebied zijn De Hortus Botanicus, museum Boerhaave en het Rijksmuseum voor Volkenkunde belangrijke publiekstrekkers.

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.

4.6. Maatschappelijke voorzieningen

In de binnenstad als geheel is een concentratie te zien van culturele voorzieningen en voorzieningen voor de opvang van kwetsbare groepen. Overige maatschappelijke voorzieningen als onderwijs, kinderopvang, eerstelijnsgezondheidszorg, sport en ouderenvoorzieningen zijn verhoudingsgewijs in mindere mate te vinden in de Binnenstad. Over de maatschappelijke voorzieningen in het plangebied Binnenstad II kan het volgende worden gezegd.

Universiteit

De internationaal bekende Universiteit Leiden drukt met zijn onderwijsgebouwen en overige voorzieningen een duidelijk stempel op het plangebied. Met name in de Academiewijk zijn de universitaire gebouwen prominent aanwezig. Ook de beroemde Hortus Botanicus is in deze wijk gelegen. Een aantal van de universiteitsgebouwen heeft een bredere functie gekregen, bijvoorbeeld als museum.

Basisonderwijs

In de binnenstad zijn naar verhouding weinig kinderen in de leeftijdscategorie 4 t/m 11. Het basisonderwijs in de binnenstad is vrijwel geheel te vinden in het plangebied Binnenstad II (basisschool Haanstra en Lucas van Leyden). In totaal gaat het om 33 lesruimten. In principe is het aantal lokalen voldoende voor de doelgroep uit de binnenstad. Door een grote belangstelling voor de scholen van buiten het plangebied, is er in de praktijk echter een tekort te zien. De 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 m² nodig (verordening onderwijshuisvesting).

Over hoeveel extra ruimte, naast de onderwijskundige vernieuwingen, nodig 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 (Haagwegterrein, Nieuw-Leyden, Groenord-hallengebied en de Meelfabriek). Extra woningen betekenen meer bewoners. Voor deze bewoners zullen voorzieningen beschikbaar moeten zijn. Zonder uitbreiding van de basisonderwijsvoorziening in het aangrenzende plangebied betekent dit een nog grotere druk op de basisscholen in de binnenstad.

Buurtcentra

Binnen het plangebied valt één buurthuis (De Pancrat – Middelstegracht 85). Gezien de bevolkingsomvang, de bevolkingsopbouw, de bevolkingsontwikkeling (vergrijzing, veranderende etniciteit) en de relaties die aan de oostkant van de binnenstad zijn te leggen met het Huis op de Waard, is het gewenst een buurthuisfunctie in Pacras-Oost te behouden.

Speelplekken

De speelruimte in het plangebied bestaat uit 14 speelplekken plus een openbaar schoolplein. Op basis van de bevolking en de normstelling uit het speelruimtebeleidsplan, zijn er voor de binnenstad als geheel circa 35 speelplekken nodig voor kinderen in de leeftijd van 0 t/m 6. Voor de leeftijdsgroep 7 t/m 12 is het benodigde aantal 14. Voor de leeftijdsgroep 13 t/m 18 is het theoretisch benodigde aantal speelplekken 10. In de gehele binnenstad wordt niet voldaan aan de normstelling uit het speelruimtebeleidsplan. Omdat in de binnenstad vrijwel geen mogelijkheden zijn om nieuwe speelplekken te creëren, zijn de kinderen uit de binnenstad voor speelvoorzieningen vooral aangewezen op de voorzieningen in de omliggende wijken.

Kinderopvang

In het plangebied zijn twee peuterspeelzalen (Vestestraat 39 en Middelstegracht 85) en één kinderdagverblijf (Morsstraat 62a) gevestigd. Wordt bij deze voorzieningen de capaciteit geteld van de kinderopvang aan de Pieterskerkchoorsteeg, dan komt de beschikbare capaciteit voor kinderopvang op wijkniveau op 10 kindplaatsen dagopvang, 53 plaatsen peuterspeelzaal en 64 plaatsen buitenschoolse opvang. De bevolkingsgegevens en de normstelling voor kinderopvang maken duidelijk dat er behoefte is aan 198 kindplaatsen dagopvang, 53 plaatsen peuterspeelzaal en 64 kindplaatsen buitenschoolse opvang.

Er bestaan kortom aanzienlijke tekorten voor dagopvang (188 plaatsen) en buitenschoolse opvang (17 plaatsen). Het niveau aan peuterspeelplaatsen is voldoende (overschot 2 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 (188 plaatsen) te realiseren in de binnenstad. Daarnaast wordt bekeken in hoeverre de benodigde capaciteit kan worden gerealiseerd binnen de plannen van het project "Meelfabriek".

Voorzieningen voor ouderen

Aan de Caeciliastraat 16 is de enige voorziening voor ouderen in het plangebied gevestigd (verpleeghuis Sint Elisabeth Gasthuishof). Als intramurale voorziening voldoet dit verpleeghuis, gezien de bevolkingsomvang en de normstelling, aan de behoefte. Gezien de vergrijzing is het de vraag of de capaciteit in de toekomst voldoende is. In ieder geval dienen de huidige voorzieningen voor ouderen gehandhaafd te blijven. Concretisering van de toekomstig benodigde behoefte voor zowel wonen als activiteiten voor ouderen vindt plaats in het kader van de Nota Wonen, zorg en welzijn.

Eerstelijnsgezondheidszorg

De grootste eerstelijnsgezondheidszorgvoorziening in het plangebied is gevestigd aan de Doezastraat (dokterspost + nachtapotheek). Daarnaast is een apotheek te vinden aan de Steenstraat en bevinden zich in het plangebied een paar zelfstandige huisartsenpraktijken. Het voorzieningenniveau eerstelijnsgezondheidszorg kan pas goed beoordeeld worden als naar de binnenstad in zijn totaliteit wordt gekeken. In de binnenstad zijn in totaal 6 huisartsen, 5 apotheken en 9 tandartspraktijken te vinden. Op dit schaalniveau kan worden gezegd dat het aantal apotheken en tandartsen voldoende is. Het aantal huisartsen is te laag. Er is ruimte voor nog circa 4 huisartsen in de binnenstad als geheel.

Culturele voorzieningen

De binnenstad is het gebied bij uitstek waar culturele voorzieningen zijn gevestigd. In tabel 4.1 is aangegeven welke culturele voorzieningen een plaats hebben in het plangebied.

Tabel 4.1 Culturele voorzieningen

Categorie	Naam	Adres
Museum	Hortus Botanicus	Rapenburg 73
Museum	Academisch historisch museum	Rapenburg 73
Museum	Museum Boerhaave	Lange St. Agnietenstraat 10
Museum	Rijksmuseum voor Volkenkunde	Steenstraat 1
Museum	Sieboldhuis	Rapenburg 19
Muziekschool	M123 muziekhuis	Middelstegracht 123
Theater/concertzaal	LAK theater	Cleveringplaats 1
Theater/concertzaal	Q-bus	Uiterstegracht 142
Theater/concertzaal	K&O zaal	Oude Vest 45
Theater/concertzaal	Leidse Schouwburg	Oude Vest 43
Theater/concertzaal	Filmtheater het Kijkhuis	Vrouwenkerksteeg 10
Theater/concertzaal	Theater Imperium	Oude Vest 33 e
Theater/concertzaal	Cultureel centrum "de X"	Apothekersdijk 33 a
Theater/concertzaal	Lido theater	Steenstraat 39

Gezien de regionale en soms nationale functie van de culturele voorzieningen, is het gewenst het voorzieningenniveau ten minste te handhaven. Dit betekent dat de bestemming van de huidige voorzieningen gehandhaafd blijft.

Het totaal cultureel voorzieningenniveau in de binnenstad is mede afhankelijk van de uitvoering van een tweetal grote projecten: het Aalmarktproject en Kijkplein Leiden. Beide projecten zijn echter gelegen buiten het plangebied.

4.7. Verkeer

De binnenstad is de 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 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 bezoekersparkeren ten behoeve van de binnenstad naar de randen ervan (buiten de singels), dan wel in gebouwde parkeervoorzieningen.

In en rond het plandeel Binnenstad II hebben de volgende wegen een functie voor lokaal doorgaand verkeer dan wel voor het openbaar vervoer (bron concept GVP):

1. Pelikaanstraat/Hooigracht/Watersteeg/Oranjeboomstraat/St. Jorissteeg/Geregracht/Levendaal;
2. Ir. Driessenstraat;
3. Jan van Houtkade/Witte Singel;
4. Korevaarstraat/Breestraat/Kort Rapenburg/Prinsessekade/Turfmarkt/Nieuwe Beestenmarkt-/Blauwpoortsbrug/Steenstraat/Stationsweg.

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 niet optimale spreiding van parkeergarages over de stad, 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. Gelijkzeitig 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 (Ir. Driessenstraat) met 277 parkeerplaatsen die is gekoppeld aan een supermarkt en een belangrijke functie voor de bewoners. Aan de Gaarenmarkt is een parkeerterrein met 111 parkeerplaatsen.

Openbaar vervoer

De bereikbaarheid van de binnenstad is gebaat bij een goed openbaarvervoerssysteem. Een goede toegankelijkheid en doorgankelijkheid voor het openbaar vervoer vormen dan ook uitgangspunten voor de binnenstad. Daar horen vanzelfsprekend comfortabele, aantrekkelijke en strategisch gepositioneerde halte/opstapplaatsen 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

Algemene informatie.

De RijnGouweLijn (RGL) is een lightrailverbinding waarmee als een trein over het bestaande spoor kan worden gereden, maar ook als tram door de stad. De voordelen van twee systemen wordt in één systeem gecombineerd, zodat een snel en comfortabel regionaal systeem ontstaat.

De planvorming van de lijn is opgedeeld in twee fasen. De planvorming van het oostelijke deel van Gouda, via Leiden tot aan de A44 is in een vergevorderd stadium. Gepland is dat dit deel in 2010 in gebruik wordt genomen. Voor het westelijke deel, vanaf de A44, via Noordwijk naar Katwijk volgt de realisatie naar verwachting in 2015.

De voorkeursvariant van het RGL-tracé in Leiden, loopt vanaf de A4 langs het bestaande spoor tot aan station Lammenschans, vervolgens over de Lammenschansweg, de Korevaarstraat, de Breestraat, Kort Rapenburg, Prinsessekade, Blauwpoortsbrug, de "lus om de Beestenmarkt", Steenstraat, Stationsweg, Stationsplein, Joop Walenkamptunnel, langs het LUMC door het Leeuwenhoekgebied via de Plesmanlaan naar de A44.

Gepland is om tussen Gouda en het transferium 't Schouw (bij de A44) te rijden met een frequentie van vier voertuigen per uur, per richting. Tussen het transferium bij de A4 en die bij de A44 zullen minimaal acht trams per uur per richting.

De komst van de lijn zal een aantal regionale bussen die hun route door de binnenstad hebben, vervangen. Enkele lijndiensten zullen alternatieve routes toegewezen krijgen.

Binnen het bestemmingsplan valt het gedeelte van de route dat over de Korevaarstraat, de Prinsessekade, Blauwpoortsbrug Turfmarkt, Nieuwe Beestenmarkt, de 2e Binnenvestgracht en de Steenstraat loopt. Op de Korevaarstraat en bij de Beestenmarkt zijn haltes voorzien.

De geplande verbinding door de binnenstad roept vragen op bij omwonenden en belanghebbenden over inpassing in de bestaande stedelijke structuur en over de geluidsbelasting en de trillingen die de lightrailvoertuigen teweeg zal brengen. Tevens is veiligheid een belangrijk punt van aandacht. Vanaf het begin van de planvorming is aan deze aspecten aandacht besteed o.a. door het uitvoeren van berekeningen.

Geluid en trillingen

Er onderzoek verricht naar geluids-en trillingseffecten van de RGL door bureau DGMR Industrie Verkeer en Milieu BV.

De toegestane geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen, is vastgelegd in de Wet Geluidshinder. Voor het geluid van een lightrail/tram worden daarin echter geen normen gegeven. DGMR heeft de te verwachten geluidsniveaus van het tramverkeer wel in kaart gebracht. Hieruit komt naar voren dat op slechts een beperkt aantal locaties maatregelen gewenst zijn. Door het toepassen van een zogenaamde "stille constructie" van het profiel waarin de rails wordt aangelegd kan het geluidsniveau tot een acceptabel niveau worden teruggebracht.

Uitgaande van de betrekkelijk korte afstand van het tramtracé tot de gevels en van de gewenste rijsnelheid van de RGL heeft DGMR op enkele punten overschrijdingen van trillings- en laagfrequentie geluidslimieten geprognoseerd. Hierbij moet worden opgemerkt dat er geen wettelijk kader is voor het al dan niet toestaan van trillingen van railvoertuigen (zo ook niet voor trillingen van ander wegverkeer). Het door DGMR gehanteerde toetsingskader is opgesteld door de Stichting bouwresearch (SBR), die meet- en beoordelingsrichtlijnen t.a.v. trillingen heeft opgesteld. Deze richtlijnen en de door de SBR gestelde streef- en grenswaarden staan in vele

uitspraken van de Raad van State centraal en worden door DGMR daarom als toetsingskader gebruikt.

De mogelijke hinder kan eveneens door toepassing van een speciale constructie in het wegprofiel worden teruggebracht.

Veiligheid

De RijnGouweLijn is vergelijkbaar met een tramverbinding. Een tram is in vergelijking met fiets of auto een relatief veilig transportmiddel. De veiligheid voor andere verkeersdeelnemers is natuurlijk ook van belang. Een goed verkeerstechnisch ontwerp bevordert deze veiligheid. In de uitwerking wordt hier speciale aandacht aan besteed.

Beschermd stadsgezicht en monumenten

Bij de uitwerking van het ontwerp wordt meegewogen dat de lijn in bestaand beschermd stadsgezicht "Leiden binnen de Singels" wordt aangelegd. De ruimtelijke karakteristieken en structuren van de openbare ruimte en het aanzicht van de bebouwing mogen in deze stadsdelen in principe niet worden aangetast. Het stadsgezicht Leiden binnen de Singels is niet ontworpen op de aanleg van een tramlijn. De hoogspanningsleidingen en haltes dienen zorgvuldig te worden ingepast. Het gebruik van palen voor de ophanging van de bovenleidingen wordt zoveel mogelijk vermeden, al resulteert dit in bevestiging aan de individuele monumenten. De stedenbouwkundige structuur wordt hier verder niet gewijzigd en er worden geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen afgebroken.

Gelet op het bovenstaande is er al meerdere malen overleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, die in principe geen bezwaar heeft tegen de aanleg van de RGL.

De RGL passeert in het bestemmingsplangebied drie bruggen met monumentale waarde, namelijk de Jan van Houtbrug, de Bostelbrug (beide gemeentelijk monument) en de Blauwpoortsbrug (rijksmonument). De drie bruggen zijn gebouwd met het oog op de aanleg van de Blauwe tram. Realisatie van de RGL zal gebeuren met zo gering mogelijke aanpassingen van de bruggen. Bij mogelijke uitbreiding van de Jan van Houtbrug dient de aandacht uit te gaan naar de aan de westzijde aanwezige platanen. Bij de aanleg van de zgn. Turfmarkt-lus zal aan de waterzijde een kleine verbreding van de Turfmarkt uitgevoerd moeten worden. Dit is op de plankaart aangegeven. Hetzelfde geldt voor een verkleining van het terras behorend bij Stadscafé Restaurant van der Werff. Een halve maanvormig gedeelte zal de bestemming "Verblijfsgebied" krijgen om de aanleg van RGL mogelijk te maken.

Zoals hierboven reeds is aangegeven dienen de bovenleidingen op een aantal punten te worden bevestigd aan monumentale bebouwing. Dit zal op zodanige wijze moeten gebeuren dat er geen onacceptabele schade ontstaat.

Voor de wijzigingen aan deze monumenten wordt een monumentenvergunning aangevraagd. De gemeentelijke Monumentencommissie en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (in geval van een rijksmonument) brengen hierover een advies uit.

Overige aspecten.

Tot slot moet worden opgemerkt dat de volgende aandachtspunten naast de bovengenoemde bij het opstellen van een ontwerp van de lightrailverbinding onder de loep worden genomen:

- gevolgen van de tram op het leefklimaat en het ondernemingsklimaat
- duurzaamheid van de mogelijke oplossingen
- archeologie
- luchtkwaliteit
- risico's als gevolg van de realisatie (fasering van de bouwwerkzaamheden, bereikbaarheid van de binnenstad, etcetera).

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de komst van de RijnGouweLijn en is de mogelijkheid om de lijn, inclusief de bijbehorende halteplaatsen en wachthuisjes, te realiseren opgenomen in de bestemming Verkeersdoeleinden en Verblijfsdoeleinden.

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 II 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.

In het bestemmingsplan Binnenstad II ligt een aantal hoofdfietsroutes. Zo nodig en zo mogelijk zal bij de inrichting van de betreffende straten en wegen rekening worden gehouden met deze specifieke functie. Het gaat hier om de volgende straten:

- Pelikaanstraat;
- Hooigracht;
- Ir. Driessenstraat;
- Steenschuur;
- Rapenburg;
- Prinsessekade;
- Turfmarkt;
- Hogewoerd;
- Breestraat;
- Noordeinde;
- Mandenmakerssteeg;
- Stille Mare;
- Lange Mare.

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 verbeteren. Veelal maken voetgangers en (brom)fietsers gebruik van dezelfde wegen en routes. Voor beide vervoerswijzen is dat regelmatig geen prettige situatie. Teneinde de situatie te verbeteren, wordt ernaar gestreefd de plekken waar (brom)fietsers minder gewenst zijn, de inrichting daarop af te stemmen, dan wel de ruimte voor (brom)fiets of voetganger herkenbaar te maken.

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 voortgezet, waarbij ook een uitbreiding van het winkelwandelgebied wordt meegenomen.

Aantrekkelijks routes voor de voetganger en de wandelaar zijn hier en daar op de voormalige stadswallen aangelegd die in de 19^e eeuw tot parkgebieden zijn getransformeerd. Een belangrijker uitbreiding van die wandelroutes kan worden bewerkstelligd als het Kaiserstaat gebied nabij de Sterrewacht meer bij de binnenstad betrokken wordt. De herontwikkeling van dat gebied is in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.

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.

Referendum.

op 7 maart 2007 wordt een referendum gehouden met de RGL als inzet. Als het referendum geldig is en de meerderheid van de stemmen is tegen de aanleg van RGL zal dit voor het onderhavige plan tot gevolg hebben dat de planologische reservering kan vervallen. In verband hiermee is in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan een bevoegdheid voor de Raad opgenomen om de kaart en de voorschriften onder toepassing van art. 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te wijzigen, zodat de genoemde reservering uit de desbetreffende bestemmingen (met name Verblijfsgebied en Verkeersdoeleinden) wordt verwijderd.

Figuur 4 Ontwikkelingslocaties

Het gemeentelijk beleid voor het plangebied is in overwegende mate gericht op consolidatie van de bestaande ruimtelijk-functionele structuur. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is het behouden van het in de binnenstad aanwezige groen.

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 wordt per deelgebied aangegeven welke ontwikkelingen er spelen en hoe daar in het bestemmingsplan op wordt ingespeeld. Verder wordt kort de wijze van bestemmen aangegeven. In hoofdstuk 9 wordt nader ingegaan op de juridische regeling. De ontwikkelingslocaties zijn weergegeven in figuur 4.

Academiewijk

Locatie Kaiserstraat

De universiteitsgebouwen aan de Kaiserstraat/Sterrenwacht gaan op vrij korte termijn hun oorspronkelijke functie verloren. Een deel van de gebouwen zal worden gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. Het gaat om circa 15 statige herenhuizen, gesitueerd ongeveer evenwijdig aan de singel en gedeeltelijk aansluitend aan de bestaande (dienst)woningen daar tegenover langs de toegangsweg naar de Sterrenwacht. Er zal met een ondergrondse parkeervoorziening voor het bewonersparkeren worden gerealiseerd. De locatie zal worden ontsloten vanaf de Kaiserstraat. Het torengedebouw aan de Kaiserstraat blijft gehandhaafd en zal ook een woonfunctie (10-12 woningen) krijgen. Langs de singel zal een groene singelrand in stand worden gehouden met een gemiddelde breedte van 14 m. Door deze groene rand zal een wandelroute lopen. Voor voetgangers zal worden voorzien in een verbinding vanaf dit voetpad tussen de Sterrenwacht(laan) en de 5^{de} Binnenvestgracht. Langs de singel zal een groenstrook met een gemiddelde breedte van 14 m worden gerealiseerd.

Voor het te handhaven torengedebouw wordt de bestemming "Woondoeleinden" (W) opgenomen. De plannen voor deze locatie zijn inmiddels zover uitgewerkt dat deze gedetailleerd in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen kunnen worden. Langs de Witte Singel is de bestemming "Groenvoorzieningen" gelegd. De te bouwen woningen zijn in de gebruikelijke bestemming "woondoeleinden" opgenomen. De tuinen bij de woningen naar de singelkant komen niet voor bebouwing in aanmerking. Onder de hoefijzervormig gesitueerde nieuwe woonbebouwing is een poort voorzien waaronderdoor men in de richting van de Sterrewacht kan gaan.

Sterrenwacht en Hortus Botanicus.

Het gebouw van de Sterrenwacht, aan de zuidzijde van de Hortus Botanicus, heeft zijn onderwijs/onderzoekfunctie deels verloren. Het gebouw blijft een functie vervullen binnen de Universiteit Leiden, namelijk als huisvesting van onder andere gastdocenten. Hierbij zullen ook studieruimten en lesruimten in het gebouw een plek krijgen. Dit gemengde gebruik wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door de bestemming "Maatschappelijke doeleinden/woondoeleinden" (MDw) op te nemen.

Verder is het de bedoeling het gebouw meer bij de Hortus Botanicus te betrekken. Een bezoekerscentrum ten behoeve van deze internationaal befaamde tuin kan in het souterrain van het Sterrewachtgebouw worden opgenomen dat aan de kant van de Witte Singel een half verdiept aan te leggen uitbreiding kan ondergaan. Deze toevoeging moet zorgvuldig met het neoclassicistische hoofdgebouw worden geïntegreerd. Tevens moet ervoor gezorgd worden dat de monumentale bomen aan de singelzijde gespaard blijven. Mede daarom kan aan de bouw slechts via een vrijstelling medewerking verleend worden.

De koepels met de telescopen in het hoofdgebouw kunnen een museale functie krijgen. Datzelfde geldt voor de solitair gesitueerde kleinere observatoria nabij het hoofdgebouw. De Hortus Botanicus ontgaat aldus en belangrijke uitbreiding. De Vijfde Binnenvestgracht die nu nog doodlopend is wordt voor voetgangers doorverbonden naar het Sterrewachtgebied. Tevens kan later bezien worden of het water van dit grachtje geschikt gemaakt kan worden voor een toeristische kanoroute via een doorverbinding naar de Witte Singel.

Doelengracht

Het parkeerterrein naast Doelengracht 4 vormt een gat in de straatwand. Particulier initiatief heeft geleid tot een bouwplan om hier 5 tot 6 herenhuizen met een goothoogte van maximaal 8 m met een ondergrondse parkeervoorziening te realiseren. Deze parkeergarage krijgt een capaciteit van maximaal 36 auto's. Ten behoeve van de toekomstige bewoners zijn ongeveer 12 parkeerplaatsen nodig. De overgebleven plaatsen zijn bestemd voor langparkeren van bewoners, werknemers op kantoren, de Universiteit e.d. Het is niet de bedoeling kortparkeerders toe te laten. Met deze bebouwing wordt het gat in de straatwand gerepareerd. Aan de achterzijde van de woningen kunnen tuinen worden ingericht. Het is van belang deze woningen zorgvuldig in de bestaande kwetsbare omgeving in te passen. Tevens bevindt zich een monumentale beuk in dit gebied die schade zou kunnen ondervinden van de bouw van de woningen en/of de aanleg van een parkeergarage. Voordat een bouwplan kan worden ontwikkeld zal een boomdeskundige een rapport opstellen over de levensvatbaarheid van deze fraaie boom en tevens aanbevelingen geven hoe te handelen bij de aanleg van een parkeergarage. Tevens zal vermeld worden hoeveel de afstand van die parkeergarage tot aan het wortelstelsel van de boom zal moeten bedragen. Verder is het belangrijk dat de nieuwbouw qua vorm, hoogte en diepte harmonisch aansluit op de bestaande bebouwing en dat het Eva van Hooegeveenhofje wordt gerespecteerd. In dat verband is mede bepaald in de uitwerkingsregels dat de hoogte en de diepte van de nieuwe bebouwing maximaal 1 m meer bedragen dan die van de bestaande bebouwing.

Aanvankelijk was een bouwmogelijkheid opgenomen ter plaatse van een tweetal autoboxen aan de Doelengracht. Deze staan aan het einde van de tuin behorend bij het adres Rapenburg 35. Deze tuin is aangelegd door de bekende tuinarchitecte Mien Ruys. In het vastgestelde bestemmingsplan is deze tuin bestemd voor "Tuin" waarop geen bebouwing toegelaten. De garages zijn in de woonbestemming opgenomen maar mogen niet omgevormd worden tot een zelfstandige woning.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt gekozen voor een uit te werken bestemming met een aantal randvoorwaarden. Het is de bedoeling het bouwplan zo veel mogelijk in overleg met omwonenden verder uit te werken. Het overlegresultaat zal in een uitwerkingsplan worden verrat dat de basis vormt voor de later te verlenen bouwvergunning.

School Noordeinde

Aan het Noordeinde 1/3 is een dependance van het Stedelijk Gymnasium gevestigd. Als op termijn dit gebouw vrijkomt, wordt de mogelijkheid geboden de functie te veranderen naar wonen of een andere maatschappelijke functie.

Om zowel de huidige functie als functieverandering naar een andere maatschappelijke functie en naar wonen mogelijk te maken, wordt de bestemming "Maatschappelijke doeleinden/woon-doeleinden" (MDw) opgenomen.

Schildersplaats/Weddesteeg

In het voormalige kazernegebouw zijn momenteel diverse dienstverlenende bedrijven gevestigd. Omdat deze locatie in een woongebied ligt, wordt een invulling met diverse in de woonomgeving passende functies voorgestaan. Ook wonen behoort tot de (nieuwe) mogelijkheden. Het openbaar gebied heeft een opknapbeurt ondergaan. De nieuwe parkaanleg is in het bestemmingsplan opgenomen.

Om deze gemengde, in de woonomgeving passende, functies en wonen mogelijk te maken wordt de bestemming "Gemengde doeleinden 2" (GD2) opgenomen, met een aanduiding voor niet-woonfuncties op de verdiepingen (**).

D'Oude Morsch

Hotel

In Leiden bestaat een tekort aan hotelkamers in met name het middelste en hogere segment. Gezocht wordt naar locaties die geschikt zijn voor de vestiging van nieuwe hotels en plaatsen waar bestaande hotels hun capaciteit kunnen vergroten.

Een locatie aan de Nieuwe Beestenmarkt, de Beestenmarkt of de Steenstraat (tussen de Narmstraat en de Morsstraat) is mogelijk geschikt voor het vestigen van een hotel door de ligging in de buurt van Leiden Centraal Station. De Beestenmarkt en omgeving wordt in sterke mate gekarakteriseerd door de aanwezige horeca. Het is een omgeving waar de vestiging van nieuwe, kwalitatief hoogstaande, horeca niet snel zal leiden tot overlast en verstoring van het woonmilieu.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan in de zone langs de Steenstraat (tussen de Narmstraat en de Morsstraat), de Beestenmarkt en de Nieuwe Beestenmarkt vrijstelling van het bestemmingsplan worden verleend voor het vestigen van een hotel, voorzover een plan wordt ontwikkeld met voldoende kwaliteit en potentie.

Deze vrijstelling blijft in dit nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd.

In dit gebied bevindt zich het theatercomplex van de Lido en de Studio bioscopen. Met de komst van een megabioscoop in het Stationsgebied ziet het ernaar uit dat deze beide bioscopen de deuren moet sluiten. De gebouwen komen voor herontwikkeling in aanmerking. Daarover is momenteel nog weinig bekend. Een hotelfunctie is tevens denkbaar. Mede met het oog daarop is in de planvoorschriften een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met behulp waarvan aan een hotelvestiging meewerkt kan worden die groter is dan de hierboven bedoelde mogelijkheid die slecht betrekking heeft op kleinschalige initiatieven. Als een deugdelijk bedrijfsplan voorhanden is in het gewenste marktsegment kan hieraan medewerking worden gegeven. Tevens moet een oplossing bestaan voor het parkeren van de auto's van de gasten.

Sint Aagtenstraat

Aan de Sint Aagtenstraat, oneven zijde, is een nieuwe invulling mogelijk waarbij de gevelwand weer gesloten kan worden. Hierbij wordt gedacht aan in de omgeving passende gemengde functies, zoals winkels, ateliers, (maatschappelijke) dienstverlening en kantoren. Boven deze gemengde functies wordt dan gewoond. Gedacht wordt aan bebouwing in twee tot drie lagen (maximaal 11 m). De mogelijkheid om ondergronds te parkeren wordt meegenomen. Voor deze locatie wordt een gemengde bestemming die overeenkomt met het gebruik in de omgeving opgenomen: "Gemengde doeleinden 2" (GD2). Daaraan wordt een aanduiding voor ondergrondse parkeervoorzieningen toegevoegd (p-).

Aan de overzijde – de even huisnummers 4 tot met 14 – bevindt zich een autoverhuurbedrijf. Dit bedrijf vervult een nuttige functie in de binnenstad. In het vastgestelde bestemmingsplan is dit bedrijf gehandhaafd. Aan de percelen die het bedrijf in gebruik heeft is op de plankkaart de aanduiding "av" (autoverhuurbedrijf) gegeven. Als de even zijde van de Sint Aagtenstraat herontwikkeld wordt zal een einde komen aan het gebruik als parkeerterrein voor de personenauto's en de busjes die het bedrijf verhuurt. De capaciteit van dat terrein bedraagt maximaal 20 auto's. Eventueel kan in de ondergrondse parkeergarage ruimte worden gereserveerd om de bij het bedrijf behorende auto's te parkeren. Als dat niet mogelijk blijkt zal gedacht moeten worden aan andere oplossingen.

De Camp/Maredorp

Caeciliastraat

Tussen de oude muur van het Coninckshof en een bijgebouw van het Elisabeth Gasthuishof is een aantal parkeerplaatsen gelegen. Deze plek vormt een gat in de gevelwand aan de Caeciliastraat. Om dit gat te repareren wordt de bouw van woningen voorgesteld, die de rooilijn van de naastgelegen panden volgen. De bouw van woningen op deze plek bevordert tevens de sociale veiligheid in de straat. In de planvorming kan ook het naastgelegen pakhuis worden betrokken. Gedacht wordt aan bebouwing met een goothoogte tussen de 2,5 en 5 m. Er kan aangesloten worden aan een muur die het hofje van de Caeciliastraat scheidt.

In het voorontwerp bestemmingsplan was voor deze locatie een uitwerkingmogelijkheid opgenomen. Het strookje is echter smal en lang zodat er weinig variatie denkbaar is. Daarom is een direct werkende bestemming beter. Alvorens medewerking te geven aan een bouwplan zal met omwonenden en andere belanghebbenden worden overlegd. Het gaat daarbij om het zo veel mogelijk waarborgen van de privacy en de bezonning in het hofje.

Het is ook mogelijk de locatie toe te voegen aan het Coninckshof. Er zouden dan nog een paar hofjeswoningen toegevoegd kunnen worden en de tuinen bij de bestaande huizen zouden iets vergroot kunnen worden.

Noordzijde Vrouwenkerkhof

De noordwand van het Vrouwenkerkhof bestaat uit een rij deels vervallen panden waarvan een aantal doorloopt tot aan de Dolhuissteeg. Een tweetal panden (de nummers 8 en 10) is als beeldbepalend aangemerkt. Dit stukje binnenstad is dringend aan een opknappbeurt toe. Hierbij wordt gedacht aan een mengvorm van renovatie en nieuwbouw, waarbij de twee beeldbepalende panden in het bouwplan worden opgenomen. In de eerste helft van 2007 zal een aanvang gemaakt worden met een revitaliseringsplan. De huidige rooilijnen van het bouwblok blijven gehandhaafd. Aan de Dolhuissteeg zal de rooilijn op de hoek Vrouwenkerksteeg worden hersteld door toevoeging van een pand. De minimale en maximale goothoogte aan het Vrouwenkerkhof bedraagt 5 m respectievelijk 8 m en aan de Dolhuissteeg 6 m respectievelijk 9 m. De totale bouwhoogte aan het Vrouwenkerkhof zal niet meer dan 12 m bedragen (8 m goothoogte en ca. 4 m kap). Gezien de ligging aan het pleintje en in de nabijheid van het winkelgebied, wordt de begane grond geschikt geacht voor gemengde publieksgerichte functies, mogelijk ook voor het naastgelegen museum Boerhaave. Ook horeca behoort tot de mogelijkheden. Uitgegaan wordt van niet meer dan één horecavestiging ter plaatse van Vrouwenkerkhof 2 tot en met 14. Op de bovenverdieping(en) zal gewoond worden.

Voor deze locatie wordt een gemengde bestemming opgenomen die past in de omgeving "Gemengde doeleinden 5" (GD5). Door de aanduiding hIII wordt op Vrouwenkerkhof 2 tot en met 14 tevens horeca uit ten hoogste categorie III (maximaal restaurant) mogelijk gemaakt.

Fietsenstalling Hartenbrugkerk

Het achterterrein van de Hartenbrugkerk is thans in gebruik als fietsenstalling. Het kerkbestuur heeft gevraagd of realisatie van een aantal woningen op deze locatie tot de mogelijkheden behoort. De gevraagde woningen kunnen gesitueerd worden aan de Spijkerboorsteeg. Aan deze rand kunnen 4 bovenwoningen worden gerealiseerd, boven een (vernieuwde) fietsenstalling voor winkelend publiek (ten minste 80 plaatsen) met bijbehorende winkel/werkplaats (50 m²). De fietsenstalling dient net als in de huidige situatie te worden ontsloten vanaf de Lange Mare. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 m. Te bouwen woningen mogen het zicht op het koor van de Hartenbrugkerk niet belemmeren. Het gedeelte aan de Lange Mare zal daarom uit niet meer dan één bouwlaag mogen bestaan. Omdat aldaar de te handhaven fietsenstalling zich bevindt is het niet waarschijnlijk dat het onderhavige gedeelte voor woonbebouwing in aanmerking komt. Een fraaie tuinmuur die scheef stond wordt vervangen.

Voor deze locatie wordt de bestemming "Uit te werken gebied voor woondoeleinden, Hartenbrugkerk" opgenomen.

Van der Werfstraat tussen 39 en 41

De Van der Werfstraat heeft met name aan de zuidkant op een aantal plekken de uitstraling van een bevoorradingsstraat. Dit komt door de gesloten puien van pakhuizen en de achterzijden van de winkels aan de Haarlemmerstraat die hier en daar het beeld domineren. Daar waar de mogelijkheid zich aandient, wordt verbetering van het woon- en leefklimaat door de bouw van nieuwe woningen aangepakt. Op diverse plekken in de straat zijn de afgelopen periode al pakhuizen vervangen door woningen.

Een goede mogelijkheid hiertoe doet zich nu nog voor tussen Van der Werfstraat 39 en 41, in aansluiting op dit perceel aan de Duizenddraadsteeg naast nummer 8. Hier ligt een deels verhard terrein verscholen achter tuinmuren, waar een nieuwe invulling mogelijk is.

Aan de straat- respectievelijk steegzijde kunnen in de rooilijn van de naastgelegen panden woningen worden gebouwd. De goothoogte van de woonbebouwing aan de Duizenddraadsteeg mag maximaal 6 m bedragen. Aan de Van der Werfstraat dient de goothoogte van de woonbebouwing tussen de 7 en 11 m te liggen. Het terrein achter de nieuw te realiseren woningen kan worden ingericht als tuin.

Voor deze locatie worden de bestemmingen "Woondoeleinden" (W) en "Tuin" (T) opgenomen.

Klimmende Leeuwsteeg

Achter de panden Oude Vest 213, 215, 217 is op het binnenterrein een grote loods aanwezig. In aansluiting op deze loods is een onbebouwd deel van het binnenterrein beschikbaar dat grenst aan de bebouwing van de Maria Gijzensteeg. Door dit gebiedje loopt de Klimmende Leeuwsteeg die de Haarlemmerstraat met de Oude Vest verbindt. Door sloop van de loods

komt een groter oppervlak vrij dat in aanmerking komt voor een nieuwe invulling. Hierbij wordt gedacht aan 3 tot 5 woningen aan de westzijde van de steeg en de realisering van een gemeenschappelijke tuin ten behoeve van de nieuwe woningen, wat ook gunstig is voor de bestaande huizen aan de westzijde van de Maria Gijzensteeg. De nieuwe woningen krijgen een maximale goothoogte van 6 m. Aan de Oude Vest dient een poort te komen ter ontsluiting van de locatie.

In aansluiting op de nieuwe huizen en de bebouwing aan de Haarlemmerstraat is nog een kleine locatie beschikbaar voor uitbreiding van de winkelruimte op de begane grond met bovenwoningen.

Voor de woningen wordt de bestemming "Woondoeleinden" (W) opgenomen en de gemeenschappelijke tuin krijgt de bestemming "Tuin". Voor de uitbreiding van de winkelruimte met bovenwoningen wordt de bestemming "Gemengde doeleinden 5" (GD5) opgenomen.

Pancras-Oost

LDM Middelstegracht/Ir Driessenstraat

Het LDM-terrein op de hoek van de Middelstegracht en de Ir. Driessenstraat komt vrij voor een nieuwe invulling. Hierbij wordt gedacht aan gemengde functies voornamelijk op de begane grond en circa 45 woningen op de verdiepingen. Een deel van de bestaande gebouwen aan de Middelstegracht blijft gehandhaafd en de overige bebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. De rooilijn van de nieuwe bebouwing zal aansluiten op de naastgelegen gebouwen. Hierbij wordt gedacht aan bebouwing in vier lagen aan de Middelstegracht en vijf lagen aan de Ir. Driessenstraat, in aansluiting op de bebouwing aan de overzijde. Verder wordt het mogelijk gemaakt een grotendeels ondergrondse parkeervoorziening (0,7 m + NAP) op te nemen in het bouwplan. Het is belangrijk dat de nieuwbouw op een goede wijze aansluit bij het Francois Houttijnshof aan de Hooigracht. Een te grote hoogtesprong zal worden vermeden.

Voor deze nieuwe gemengde invulling wordt de bestemming "Gemengde doeleinden 2" (GD2) opgenomen met een aanduiding voor de ondergrondse parkeervoorzieningen (p-). Ter plaatse van het pand Middelstegracht 36 wordt een aanduiding voor niet-woonfuncties op de verdiepingen toegevoegd (**).

Locatie Rijksgebouwendienst, Herengracht 36-38

De Rijksgebouwendienst heeft de bestaande gebouwen op deze locatie verlaten. Het complex is een gemeentelijk monument. Het is de bedoeling de bestaande bebouwing te handhaven en aan te passen om het een nieuwe invulling te geven. Hierbij wordt gedacht aan wonen, eventueel in combinatie met gemengde functies, zoals winkels, dienstverlenende bedrijfjes, ateliers, maatschappelijke functies en kantoren. Hierbij is het in het kader van privacy en kwaliteitsverbetering van belang dat vanaf de achtergevel tot de bebouwing aan de Veststraat een afstand van minimaal 5 m wordt aangehouden. Er is reeds een bouwplan beschikbaar dat in het voor ogen staande beeld past.

Voor deze diverse invulling wordt de bestemming "Gemengde doeleinden 2" (GD2) opgenomen.

Kloosterpoort en St. Elisabethziekenhuis (Hooigracht 15)

Het St. Elisabethziekenhuis is na het opheffen van de ziekenhuisfunctie in gebruik geweest als faculteitsgebouw van de Universiteit Leiden en vanaf 1989 voor studentenhuisvesting. De nieuwe eigenaar van het complex, SLS Wonen, heeft een plan ingediend waarbij het bestaande markante gebouw wordt gerestaureerd en een nieuwe invulling krijgt. Het gaat hierbij om verschillende buurtgerichte functies, zoals lichte horeca, sportvoorzieningen, gezondheidszorg, op de begane grond en in de kelder. In de voormalige kapel wordt een congres- of theaterruimte ingericht. Op de verdiepingen kunnen straks circa 200 studenten worden gehuisvest. Door uitzicht vanuit een aantal studentenkamers op de Kloosterpoort wordt de sociale veiligheid ter plaatse van dit buurtparkje verbeterd. Door uitzicht vanuit een aantal studentenkamers op de Kloosterpoort wordt de sociale veiligheid ter plaatse van dit buurtparkje verbeterd. Voor deze ontwikkeling is de bouwvergunning reeds verleend met toepassing van artikel 19 lid 2 WRO.

Door het opnemen van de bestemmingen "Gemengde doeleinden 2" (GD2), "Woondoeleinden" (W), "Tuin" (T) en "Maatschappelijke doeleinden" (MD) worden de verschillende planonderdelen mogelijk gemaakt. Voor een aantal specifieke functies worden aanduidingen opgenomen (sportieve en recreatieve voorzieningen, horeca, zalenverhuur).

Het gebouw aan de Kloosterpoort 4 zal een publieksgerichte functie krijgen, zodat ook van deze zijde sociale controle op de openbare ruimte van de Kloosterpoort zijn.

Het gebouw Kloosterpoort 4 krijgt de bestemming "Gemengde doeleinden 2", met een aanduiding voor horeca uit ten hoogste categorie III (GD2 hIII).

Achter Middelstegracht 3a

Op het binnenterrein tussen de Middelstegracht, Oude Rijn en Uiterstegracht, is een aantal hofjes aanwezig. Aan de zuidzijde van dit binnenterreintje is ruimte voor nog een hofje met maximaal 5 woningen met één bouwlaag en een kap en gesitueerd aan een gemeenschappelijke tuin. Dit nieuwe hofje zal ontsloten worden via de ruimte naast Middelstegracht 3a. Aldaar is momenteel slechts een smalle doorgang aanwezig. Daarom zal een garage aan de Middelstegracht geheel of gedeeltelijk afgebroken moeten worden om de toegang naar het te bouwen hofje enigszins te verbreden. Deze garage is daarom in het plan opgenomen. De garage kan vernieuwd worden en iets smaller en wellicht wat dieper teuggebouwd worden. Ook is denkbaar de opening aan de Middelstegracht met één woning, eventueel met onderdoorgang, op te vullen.

Omdat de planvorming voor deze locatie nog verder uitgewerkt dient te worden, wordt hier de bestemming "Uit te werken gebied voor woondoeleinden Middelstegracht" opgenomen. Het is de bedoeling het bouwplan zo veel mogelijk in overleg met omwonenden verder uit te werken. Het overlegresultaat zal in een uitwerkingsplan worden vervat dat de basis vormt voor de later te verlenen bouwvergunning.

Levendaal-West

Garenmarkt e.o.

Aan de even zijde van de Garenmarkt, tussen nummer 34 en 46 is een gat in de gevelwand aanwezig. Dit gat wordt gerepareerd door de bouw van een aantal woningen in de rooilijn van de naastgelegen panden. De nieuwe panden dienen in aansluiting op de bebouwing in de directe omgeving een goothoogte van minimaal 7 en maximaal 11 m te krijgen. Achter de woningen kunnen tuinen worden ingericht.

Voor deze locatie worden de bestemmingen "Woondoeleinden" (W) en "Tuin" (T) opgenomen. Deze woningen moeten als eengezinshuizen worden uitgevoerd, aansluitend bij de bestaande bouw. Daarom is aan de bestemming de letter "e" toegevoegd. Als appartementen zouden worden gebouwd zou dit aanleiding geven tot meer autoverkeer.

Een nieuwe invulling van het parkeerterrein aan de Garenmarkt vormt al enige tijd onderwerp van discussie en studie. Omdat op dit moment geen concrete plannen voor deze locatie voorhanden zijn, wordt een ontwikkeling op deze plek in dit bestemmingsplan niet meegenomen. Het parkeerterrein krijgt de bestemming "Verblijfsgebied" (Vb).

Zuidzijde Van der Werfpark

De vrijgekomen panden van het Nationaal Natuurhistorisch Museum die voorheen een kantoor- en onderwijsfunctie hadden kunnen een andere invulling krijgen. Hierbij wordt gedacht aan maatschappelijke voorzieningen, ateliers, kantoren, dienstverlenende en andere bedrijven gemengd met de woonfunctie.

Voor deze panden wordt de bestemming "Gemengde doeleinden 3" (GD3) opgenomen, met een aanduiding voor niet-woonfuncties op de verdiepingen.

De depotgebouwen worden niet geschikt geacht voor een dergelijke invulling. Daarom behouden deze gebouwen hun maatschappelijke bestemming: "Maatschappelijke doeleinden" (MD).

6. Water en ecologie

6.1. Waterhuishouding

Waterbeheer

Het plangebied van Binnenstad II 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. De gemeente is verder 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 8.

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.

Momenteel werken de gemeente Leiden en het Hoogheemraadschap van Rijnland samen aan het waterplan Leiden. In het kader van dit waterplan wordt aanvullend en/of nieuw waterbeleid geformuleerd waarin de aandacht voor een kwalitatief goed woon- en leefmilieu voor mens, flora en fauna een belangrijk aandachtspunt vormt. Het waterplan zal in verwachting nog in 2005 gereed komen en resulteren in een maatregelenpakket.

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

Op 7 april 2005 heeft overleg tussen de gemeente Leiden en het Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsgevonden over dit bestemmingsplan en de waterparagraaf. De resultaten van dit overleg zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

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 afwater op het boezemwater. De bodem bestaat uit sterk zandige zeeleiggrond. De maaiveldhoogte in het gebied Pancras-Oost varieert tussen NAP +0,1 m en +1,05 m. De maaiveldhoogte in het gebied De Camp en Maredorp varieert tussen NAP +0,2 en +1,5 m. Van de andere gebieden, D'Oude Morsch en Academiewijk en Levendaal-West, zijn geen representatieve maaiveldhoogten beschikbaar.

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 binnenstad van Leiden wordt omringd door een singelsysteem, waarvan de Morssingel, de Wittesingel en de Zouterwoudsesingel in het plangebied liggen. De belangrijkste boezemwatergang is de Galgewater/Nieuwe Rijn, die centraal door de binnenstad van Leiden loopt. In het plangebied liggen verder de volgende vertakkingen op de Galgewater/Nieuwe Rijn: de Oude Vest, de Oude Rijn, de Rapenburg en de Herengracht. De watergangen in het plangebied worden begrensd door kademuren en beschoeiingen.

In het plangebied is 7,59 ha open water aanwezig (10,4% open water). 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.

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.

Grondwater

In het plangebied komt voor zover bekend geen grondwateroverlast voor.

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 Leiden¹⁰).

Riolering

In het plangebied is het rioleringstelsel gemengd. Er zijn geen ongerioleerde panden aanwezig. Aan de zuidzijde van de Galgewater liggen 7 woonboten, die in 2004 zijn aangesloten op de riolering. Het plangebied is grotendeels verhard. Ook het hemelwater vanaf verhard oppervlak komt in het gemengde stelsel terecht. In de Van der Werfpark, de Hortus Botanicus, de binnentuinen en het groen langs het water zijn onverharde delen aanwezig, waar regenwater in de bodem infiltreert. Het huishoudelijk afvalwater in het plangebied ten noorden van de Nieuwe Rijn wordt 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. 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. Waar dit niet haalbaar is, dienen andere maatregelen getroffen te worden.

Beleid water in relatie tot bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is een bestemmingsplan met een conserverend karakter, waarbij het bestaande watergangenstelsel wordt gehandhaafd. Wel is er een aantal kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen aan de orde, die besproken zijn met het Hoogheemraadschap. Bij deze ontwikkelingen is nauwelijks sprake van een toename van de verharding. Het betreffen voornamelijk gebouwen die verbouwd worden tot woningen. Verder wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid open gelaten om (mogelijk) op termijn het water in het profiel van de Lange Mare terug te brengen. Binnen de bestemming verblijfsgebied is het namelijk mogelijk om water te realiseren.

Voldoende waterberging

Het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt kwantitatieve eisen voor voldoende open water. In geval van toename van verharding is watercompensatie noodzakelijk, hetgeen ook buiten het plangebied kan plaatsvinden. Hierover worden afspraken gemaakt in het kader van het Waterplan dat momenteel wordt opgesteld. 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 overwegend 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. Het Hoogheemraadschap hanteert daarnaast andere voorwaarden

10) 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.

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 waterplan van Leiden zullen plaatsen, waar watercompensatie mogelijk is, in beeld worden gebracht. 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 de verbetering van het watersysteem van Leiden worden uitgewerkt. Maatregelen die in het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer getroffen kunnen worden, zijn onder andere:

- de inrichting van de watergangen: zo min mogelijk duikers, 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 in 2004 het Regionaal Dubo pluspakket vastgesteld waarin onder andere de problematiek van "uitlogen" aan de orde komt.¹¹⁾

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

In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen het bestemmingsplan beoogt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen – wat ecologie betreft – moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van rijk, provincie en gemeente, en het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald. Voorzover de beoogde ontwikkelingen en het toetsingskader ecologisch onderzoek noodzakelijk maakte, zijn de uitkomsten en de conclusies in dit hoofdstuk weergegeven.

11) Zie voor nadere informatie de website van de MDWH: www.MDWH.nl bedrijven-duurzaam ondernemen-regionaal Dubo-pluspakket.

Bestaande situatie en beoogde ontwikkelingen

Bestaande situatie

In deze ecologische toets wordt een deel van de binnenstad van Leiden behandeld. Het plan-gebied bestaat vrijwel geheel uit bebouwd gebied. Ook de omgeving van de binnenstad wordt omringd door bebouwd gebied. Binnen de stad zijn echter ook natuurwaarden te vinden. Met name in en bij de grachten, parken (met oude bomen) en binnentuinen, maar naar verwachting ook in en om de gebouwen. Hierbij kan men denken aan vleermuizen en broedende vogels.

Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard, maar er worden enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt, zoals het repareren van gaten in bebouwingswanden, het bebouwen van open ruimten (parkeerterreinen) en slopen van bebouwing om te vervangen voor nieuwbouw. Bovendien krijgen enkele bedrijfs- en maatschappelijke functies een woonfunctie.

De voor ecologie relevante ontwikkelingen zijn over het algemeen als volgt te typeren:

- slopen bestaande bebouwing;
- grondwerkzaamheden (voor bijvoorbeeld bouwrijp maken en aanleg infrastructuur);
- bouwwerkzaamheden;
- inrichten gebied met onder andere beplanting.

Indien niet voorafgaand aan de werkzaamheden inzicht is verschaft in de ecologische effecten, loopt men het risico dat de werkzaamheden stilgelegd worden.

Toetsingskader

Beleid

De binnenstad van Leiden maakt geen onderdeel uit van een groen- of natuurgebied of van de provinciale ecologische hoofdstructuur (EHS). Provinciale ecologische verbindingzones ontbreken in de nabijheid van de deelplangebieden.

Gemeente

De kern (dus ook de deelplangebieden) wordt echter wél omgeven door de Leidse Ecologische Structuur (LES), waar de oude grachten, inclusief de bomenrijen, begraafplaatsen en parken onder vallen. De LES is opgenomen in het ecologisch beleid van de gemeente en is geen beschermd natuurgebied, maar neemt desalniettemin een belangrijke plaats in binnen de stad. Op deze manier wordt de natuur volwaardig opgenomen in ruimtelijke projecten.

De binnenstad wordt omringd door grachten en de 17^e-eeuwse stadswallen. Deze oude zone vraagt om extra bescherming. Momenteel is deze structuur nog niet aaneengesloten, maar de gemeente is voornemens dit in de toekomst te vervolmaken (gemeente Leiden, 2001).

Naast de Leidse Ecologische Structuur vormen het gemeentelijke Ecologisch Toetsingskader en Stadsnatuurmeetnet instrumenten in het kader van ecologie.

Normstelling

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voorzover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor het onderhavige bestemmingsplan van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Dit zal zich voordoen, wanneer de uitvoering van het bestemmingsplan tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is het bestemmingsplan vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

Ingrepen als gevolg van ontwikkelingen of activiteiten die het bestemmingsplan slechts mogelijk maakt voor zover betrokkenen daaraan behoefte hebben (particuliere initiatieven), zijn in dit kader niet van belang. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hierbij immers niet in het geding.

Onderzoek

Gebieden

De binnenstad van Leiden maakt geen onderdeel uit van een groen- of natuurgebied. Provinciale ecologische verbindingzones ontbreken in de nabijheid van de deelplangebieden.

De kern (dus ook de deelplangebieden) wordt echter wél omgeven door de Leidse Ecologische Structuur (LES). De LES is opgenomen in het ecologisch beleid van de gemeente en is geen beschermd natuurgebied, maar neemt desalniettemin een belangrijke plaats in binnen de stad. De Leidse Ecologische Structuur dient gehandhaafd te blijven.

Soorten

De binnenstad van Leiden is voor een zeer groot deel verhard, zoals dit bij veel stedelijke gebieden het geval is. Hier zijn naar verwachting natuurwaarden aanwezig, die gekoppeld zijn aan menselijk gebruik. Daarnaast zijn natuurwaarden geconcentreerd in de parken, oude begraafplaatsen en stadstuinen aan het water.

Volgens de verspreidingsatlassen (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997; Bergmans en Zuiderwijk, 1986) zijn in de omgeving van de deelplangebieden de volgende soorten waargenomen:

- amfibieën: kleine watersalamander, gewone pad, groene kikker (complex), bruine kikker en de rugstreepad;
- zoogdieren: waterveermuis, gewone dwergveermuis, laatvlieger, egel, gewone bosspitsmuis, huisspitsmuis, mol, wezel, veldmuis, bosmuis en konijn.

De amfibieën zullen met name verblijfplaatsen hebben in de bestaande parken en groengebieden, zoals langs de grachten en in de begraafplaatsen, maar ook in tuinen langs de grachten. Amfibieën kunnen alleen op land langs de gracht voorkomen, indien de watergang een redelijk flauwe oever heeft en niet beschoeid is. De rugstreepad komt alleen voor op terreinen met voldoende lage vegetatie (pioniersvegetatie) en voldoende kale gronden, nabij water.

De zoogdieren zijn grotendeels ook aan biotopen met water en groen gebonden. Aangezien een groot deel van de binnenstad verhard is, zullen niet alle zoogdiersoorten aanwezig zijn ter plaatse van ontwikkelingslocaties. Naar verwachting komen egel, mol, huisspitsmuis en een enkele keer gewone bosspitsmuis of bosmuis voor in een tuin. De vleermuizen (de gewone dwergveermuis en de laatvlieger) leven echter juist in gebouwen. Zij hebben hun kraamkolonie en slaapplek in spouwmuren die open zijn en in verbinding staan met de buitenlucht. De waterveermuis heeft verblijfplaatsen in oude bomen.

Vogelsoorten zijn te vinden in alle soorten biotopen, door de gehele kern. Dit betreffen soorten van bebouwd gebied, zoals kauw, kraai, zwarte roodstaart, spreeuw en huismus, maar ook van bos en struweel (in parken, tuinen, groensingels en begraafplaatsen), zoals winterkoning, koolmees, pestvogel, groenling, vink, scholekster, zanglijster, ekster, houtduif en roodborst. Ook de gierwaluw is een soort die floreert in oude binnensteden, maar als gevolg van renovaties en nieuwbouw zijn al veel geschikte broedgelegenheden verloren gegaan (onder dakpannen) (den Boer en Majoor, 1994). Langs de waterkant, op flauwe, onbeschoeide taluds kunnen wilde eend, waterhoen, meerkoet en fuut een verblijfplaats hebben.

soorten	vrijstellingsregeling Flora- en faunawet	ontheffingsregeling Flora- en faunawet	
		licht beschermde soort	zwaar beschermde soort
amfibieën	kleine watersalamander, gewone pad, groene kikker, bruine kikker		rugstreeppad
zoogdieren	egel, gewone bosspitsmuis, huisspitsmuis, mol, wezel, veldmuis, bosmuis, konijn		gewone dwergvleermuis, laatvlieger
vogels		alle soorten vogels	

Toetsing

Het slopen van gebouwen zal aantasting veroorzaken van soorten die gebruikmaken van gebouwen, zoals vogels van bebouwd gebied en vleermuissoorten. Bovendien worden vogelsoorten en zoogdieren in de omgeving van het plangebied verstoord. Indien in de omgeving ruime tuinen met water of parken aanwezig zijn, kunnen de amfibieën eveneens worden verstoord. Of vleermuizen daadwerkelijk zullen worden verstoord, is onbekend. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient de aanwezigheid van deze dieren te worden bepaald.

Ter plaatse van gesloopte bebouwing zullen grondwerkzaamheden en bouwwerkzaamheden geen aantasting of extra verstoring meer veroorzaken.

Op een aantal plaatsen in de stad worden open ruimten bebouwd. De grondwerkzaamheden die hiermee gepaard gaan, kunnen (afhankelijk van de ondergrond) wél aantasting en verstoring tot gevolg hebben. Dit is het geval bij open ruimten die ingericht zijn als tuin of groenstrook of langere tijd braak liggen. Op deze terreinen kunnen vogels, zoogdieren en amfibieën worden aangetast en/of verstoord. Door de grondwerkzaamheden kan een potentieel leefgebied voor de rugstreeppad worden gevormd. Om te voorkomen dat deze zwaar beschermde soort zich gaat vestigen op de ontwikkelingslocatie ten tijde van de werkzaamheden, wordt aangeraden de werkzaamheden in de tijd direct te laten aansluiten.

Terreinen die volledig verhard zijn, zonder groen, herbergen geen beschermde natuurwaarden en hier is aantasting niet van toepassing. Verstoring van soorten in de omgeving is wel een mogelijkheid, te denken valt aan zoogdieren en vogels en in het geval van tuinen met water en parken, ook aan amfibieën.

Na de grondwerkzaamheden, zal het realiseren van de bebouwing geen aantasting of verstoring meer tot gevolg hebben. Indien bij de bebouwing rekening gehouden wordt met faunavriendelijke maatregelen, zoals (gedeeltelijk) open spouwmuren die toegankelijk zijn vanaf buiten (vleermuizen) en gierzwaluwpannen op daken, kan de bebouwing een ecologische meerwaarde hebben.

Het inrichten van de ontwikkelingslocaties met onder andere groen (groenstructuur en tuinen) kan leefgebied opleveren voor kleine zoogdiersoorten en amfibieën.

Conclusies

- De Leidse Ecologische Structuur wordt door de uitvoer van dit bestemmingsplan niet aangetast.
- In het plangebied zijn voornamelijk licht beschermde soorten aanwezig, waarvoor een vrijstelling geldt voor het aanvragen van ontheffing van de Flora- en faunawet.
- In het plangebied zijn zwaar beschermde soorten aanwezig, mogelijk ook ter plaatse van ontwikkelingslocaties.

Wat de soortenbescherming betreft, kan worden geconcludeerd dat de Flora- en faunawet geen beletsel vormt voor uitvoering van het bestemmingsplan.

7. Milieu

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 mogelijk niveau brengen. Daartoe voert de gemeente een duurzaam bouwen-beleid volgens het Regionaal Dubo-pluspakket¹²⁾.

De gemeente Leiden is aangesloten bij het Klimaatverbond. Dat wil zeggen dat ze een inspanningsverplichting op zich heeft genomen om de CO₂-uitstoot in 2010 ten opzichte van 1990 te halveren.

Leiden voert daarnaast klimaatbeleid uit, dat in het kader van het Klimaatconvenant tussen rijk, provincies en gemeenten in 2003 is opgezet om de Kyotodoelstellingen te realiseren. Het ambitieniveau uit de prestatiekaart-klimaatbeleid (keuze uit actief, voorlopend of innovatief ambitieniveau) van Leiden is voor de thema's bedrijven, woningbouw en duurzame energie "vóórlopend" en voor het thema verkeer en vervoer "actief".

Daarnaast streeft de gemeente ernaar om in 2010 5% van het energiegebruik duurzaam op te wekken, wat ook is opgenomen in het Milieubeleidsplan.

Twee concrete klimaatbeleidsdoelstellingen:

- realiseren van een EPC¹³⁾-verscherping bij nieuwbouw van 10 à 15%;
- het realiseren van een EPL¹⁴⁾ van 7 voor nieuwbouwprojecten van meer dan 250 woningen, en een EPL van 6,5 voor herstructureringsprojecten van meer dan 250 woningen.

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.

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

13) Energieprestatiecoëfficiënt (maat voor duurzaamheid op woningniveau).

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

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

Lijst met bedrijfsactiviteiten

De potentiële milieubelasting van de verschillende soorten bedrijvigheid is bepaald op basis van de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (2001). De lijst met bedrijfsactiviteiten uit deze publicatie is in bijlage 1 van de voorschriften opgenomen ("VNG-lijst"). In deze lijst 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 bovengenoemde criteria voor de toelaatbaarheid gaan uit van zoning 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 afstandsstap (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.

Plangebied: 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 en is in de huidige situatie reeds een scala van functies aanwezig. Het betreft een menging van velerlei functies, waaronder detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrij-

ven 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

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald volgens de VNG-lijst (zie ook bijlage 4). De meerderheid van de bedrijven in het plangebied valt in categorie 1 of 2 van deze lijst en past 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 was slechts één bedrijf in het plangebied aanwezig dat behoort tot categorie 3. Dit betreft een autospuiterij aan de Sint Aagtenstraat 14-18. Dit bedrijf is beëindigd.

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 uitgaans- en culturele activiteiten en deels voor alle 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 in het plangebied aanwezige horecabedrijven zijn ingeschaald in één van de zeven categorieën (zie bijlage 3). Alle legale horecabedrijven zijn positief bestemd. Betreft het 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 horeca-activiteiten worden niet zonder meer toegestaan. Ter plaatse van de voor Winkeldoeleinden bestemde gronden is uitbreiding van het aantal winkelondersteunende horeca-activiteiten (categorie I) mogelijk via een algemene vrijstellingsbepaling. bij eventuele toevoeging van een winkelondersteunend bedrijf wordt uitgegaan van een norm van maximaal 20%. In de omgeving van het beoogde vestigingsadres worden de winkels en de reeds bestaande winkelondersteunende horecabedrijven geteld. Als reeds meer dan één op de vijf panden een dergelijk functie vervult wordt ervan uitgegaan dat er voldoende winkelondersteunende horeca beschikbaar is. Als dat (nog) niet het geval is kan nog ruimte bestaan voor toevoeging van een bedrijf. Horeca-activiteiten uit categorie I veroorzaken de minste vorm van hinder (koffie- en theehuizen, lunchrooms, ijssalons en broodjeszaken) en ondersteunen de betreffende detailhandelsfuncties.

Bestaande horeca in de categorieën I en II kan zich eventueel ontwikkelen in de richting van categorie III (restaurants). Hiervoor bevat het plan een vrijstellingsmogelijkheid. Daarnaast bevat het plan een vrijstellingsmogelijkheid voor de realisering van een hotel in het gedeelte van de Steenstraat tussen de Narmstraat en de Morsstraat, aan de Beestenmarkt of aan de Nieuwe Beestenmarkt.

Momenteel (januari 2007) wordt een onderzoek verricht naar de Leidse hotelmarkt. Het bestaande aanbod wordt geanalyseerd en wordt nagegaan of er nog ruimte is voor nieuw hotelvestigingen. Tevens worden aanbevelingen gedaan over de klassering van een nieuw hotel. Bij de toepassing van het bestemmingsplan zal rekening gehouden worden met de conclusies van het rapport. In concreto houdt dit in dat bij de beantwoording van de vraag of een locatie binnen het plangebied geschikt is voor de vestiging van een nieuw hotel gelet zal worden op de uitkomsten van de rapportage. In de planvoorschriften is een wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders opgenomen met behulp waarvan medewerking verleend kan worden aan een nieuwe hotelvestiging. Er zijn geen plekken in de binnenstad aangewezen die daarvoor op voorhand reeds in aanmerking komen. In het plangebied bevinden zich met name grotere gebouwen die in beginsel geschikt zijn om verbouwd te worden tot hotel. Tevoren zal een bedrijfsplan overgelegd moeten worden waaruit blijkt dat de vestiging past in genoemd onderzoek. Tevens moet een oplossing worden geboden voor het parkeren van de auto's van de gasten en het personeel. Eventueel kan gedacht worden aan het inzetten van een pendelbus naar een buiten de binnenstad gelegen parkeerterrein. Verder moet de capaciteit van het restaurantgedeelte afgestemd zijn op de logiesfunctie. Als de beoogde locatie aangewezen is tot Rijks- of gemeentelijk monument moet uit het over te leggen plan blijken dat geen onevenredige aantasting van het monument plaats zal vinden. Het verbouwen tot hotelkamers met gangen, trappen, vluchtwegen e.d. kan een ingrijpende aanpassing van een bestaand gebouw betekenen.

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.

Algemeen

Voor externe veiligheid zijn in het algemeen, zowel bij bedrijvigheid als bij het vervoer van gevaarlijke stoffen, twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken¹⁵⁾ en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

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

Externe veiligheid en bedrijven

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹⁶⁾. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar.¹⁷⁾ Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de risicovolle inrichting.

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

15) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

16) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

17) De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

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 staan¹⁸⁾.

Binnen het plangebied is aan de Turfmarkt 1-3 een vuurwerkverkoop punt aanwezig. Bij dit bedrijf wordt meer dan 1.000 kg consumentenvuurwerk opgeslagen (de vigerende milieuv vergunning staat 6.000 kg toe). Het bedrijf voldoet aan het Vuurwerkbesluit. Het bedrijf wordt positief bestemd.

Overige bedrijven

Voor het overige zijn er geen bedrijven in de (directe omgeving van) het plangebied aanwezig die risicovol zijn voor omliggende bestemmingen. Het invloedsgebied van het bedrijf Energiebedrijf NUON/EON aan de Langegracht ligt buiten het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en rails

In augustus 2004 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in de Staatscourant gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water opgenomen.

Op basis van de circulaire is voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties.

In (de omgeving van) het plangebied zijn geen wegen gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt met relevante gevolgen voor de externe veiligheid in het plangebied¹⁹⁾. Overigens dient voor de bevoorrading van de vuurwerkverkooppunten ontheffing te worden aangevraagd van de door de gemeente vastgestelde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, aangezien voor het vervoer van vuurwerk op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen een routeplicht geldt.

Op een afstand van ruim 100 m vanaf de noordwestelijke grens van het plangebied ligt de spoorlijn Leiden-Woerden-Utrecht. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Uit de Risicoatlas Spoor (AVIV/Ministerie van V&W, juni 2001) blijkt namelijk dat de 10^{-6} -contour voor het PR op minder dan 10 m vanaf de spooras ligt. Ook de 10^{-8} -contour voor het PR, die als indicatie van de grens van het invloedsgebied voor het GR kan worden beschouwd, ligt op minder dan 10 m vanaf de spooras.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door transportleidingen

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

4) 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)bewaarplaats 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 plaatsvinden.

19) Er zijn geen wegen opgenomen in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV, maart 2003).

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.

Sociale veiligheid

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 er wel door 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.

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 hoefde er tot voor kort geen bijzondere aandacht geschonken te worden aan het verkeerslawaai, omdat werd verwacht 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). Hierop wordt nader ingegaan in de paragraaf 30 km/h wegen.

Voor de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/h geldt is een akoestisch onderzoek vereist indien het bestemmingsplan binnen de geluidszone van de weg nieuwe geluidsgevoelige objecten – waaronder woningen – mogelijk maakt.

Een aantal van de in paragraaf 4.7 genoemde routes voor lokaal doorgaand verkeer dan wel openbaar vervoer hebben een geluidszone zoals bedoeld in de Wgh. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in de geluidszone van deze wegen is dus akoestisch onderzoek vereist. Het betreft hier de volgende wegen:

- Pelikaanstraat/Hooigracht/Watersteeg/Oranjeboomstraat/St.Jorissteeg/Geregracht/Levenaal;
- Ir. Driessenstraat;
- Jan van Houtkade/Witte Singel.

Op 22 maart 2000 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland een algemene ontheffing voor wegverkeerslawaai tot 55 dB(A) verleend voor onder andere de bovengenoemde wegen, voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

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 situatie.

Voor nieuwe woningen (en andere geluidsgevoelige objecten) langs wegen gelden normen voor de geluidsbelasting van de gevel (zie tabel 7.1). De Wgh maakt daarbij onderscheid tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke situaties. Voor dit bestemmingsplan zijn alleen normen voor binnenstedelijke situaties van belang.

Tabel 7.1 Grenswaarden gevelbelasting Wet geluidhinder

binnenstedelijke situatie	nieuwe woningen
voorkeursgrenswaarde	50 dB(A)
uiterste grenswaarde	65 dB(A)

Voor locaties waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vaststellen. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet overschrijden. Artikel 3 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen stelt enkele voorwaarden voor het vaststellen van een hogere waarde dan 55 dB(A). Een daarvan is dat de tot de woning behorende buitenruimten, voorzover bestemd als verblijfsruimten, niet aan de gevel worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt. De provincie Zuid-Holland verlangt bovendien, dat, als er één buitenruimte is, de geluidsbelasting ten hoogste 50 dB(A) mag bedragen, indien deze aan de geluidsluwe zijde ligt en ten hoogste 55 dB(A) indien deze aan de bronzijde ligt.

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).

30 km/h wegen

Formeel zijn 30 km/h-wegen voor de Wgh gedezoneerd. Op basis van jurisprudentie dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Feitelijk houdt dit in dat ook voor deze wegen ten minste een indicatief akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Het gaat hier om de wegen waarlangs in dit bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt. Dit akoestisch onderzoek zal nog worden uitgevoerd. De resultaten worden opgenomen in de bestemmingsplantoelichting, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd.

Bestaande situatie

De geluidsbelasting van aanwezige woningen langs de gezoneerde wegen met een gevelbelasting van meer dan 65 dB(A) 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).

Akoestisch onderzoek nieuwe situaties

Uit het onderzoek dat hiervoor is uitgevoerd blijkt dat op een aantal locaties de gevelbelasting ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde zal overschrijden:

Biologiegebouw

Op de gevels van de voorziene woningbouw op de plaats van het Biologiegebouw is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) ten gevolge van het verkeer op de Witte Singel. Omdat echter geen sprake is van een hogere geluidsbelasting dan 55 dB(A) kan gebruik worden gemaakt van de door de provincie toegekende algemene ontheffing tot 55 dB(A) voor onder andere de Witte Singel.

Sterrenwacht

In verband met de functieverandering van de Sterrenwacht naar huisvesting, is voor de gevels van dit pand berekend dat eveneens sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) ten gevolge van het verkeer op de Witte Singel. Omdat echter ook hier geen sprake is van een hogere geluidsbelasting dan 55 dB(A) kan eveneens gebruik worden gemaakt van de door de provincie toegekende algemene ontheffing tot 55 dB(A).

School Noordeinde

Op de gevels van het schoolgebouw aan het Noordeinde 1-3 is sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op het Noordeinde en de Witte Singel. Omdat de gevelwaarden maximaal 64 respectievelijk 56 dB(A) bedragen kan geen beroep worden gedaan op de algemene ontheffing tot 55 dB(A). Omdat de uiterste grenswaarde van 65 dB(A) niet wordt overschreden, is het wel mogelijk hiervoor een hogere grenswaardenprocedure toe te passen. Voorwaarde daarbij is wel dat de woningen aan het Noordeinde en de Witte Singel een geluidsluwe zijde krijgen.

Schildersplaats/Weddesteeg (voormalige Zeevaartschool/kazerne)

Voor deze locatie zal nog akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De resultaten worden opgenomen in de bestemmingsplantoelichting, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd.

LDM Middelstegracht

Voor de woningen die in dit pand zullen worden gerealiseerd geldt dat de gevelbelasting ten gevolge van het verkeer op de Hooigracht zodanig hoog is dat deze als dove gevel (zonder te openen delen) dient te worden uitgevoerd. Ten gevolge van het verkeer op de Ir. Driessenstraat en de Middelstegracht bedragen de gevelbelastingen maximaal 65 respectievelijk 58 dB(A). Hiervoor kan een hogere grenswaardenprocedure worden gevolgd, omdat de uiterste grenswaarde van 65 dB(A) niet wordt overschreden.

RijnGouweLijn

Dit bestemmingsplan maakt de (eventuele) realisatie van een trambaan mogelijk als onderdeel van de RijnGouweLijn (RGL). Het geluid van de RGL valt niet onder het regime van de Wgh; er gelden derhalve geen normen voor de maximale gevelbelasting. Wel dient bij de bepaling van de noodzakelijke gevelwering met de gecumuleerde waarde van de RGL en het wegverkeer rekening te worden gehouden.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting vanwege de trambaan aan te geven en de akoestische consequenties te bepalen. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in rapport V.2004.1149.04.001 d.d. 16 november 2004 van bureau DGMR. De RGL doet in dit bestemmingsplan de Steenstraat, de Prinsessekade, het Kort Rapenburg en de Korevaarstraat aan. Er worden in dit bestemmingsplan langs deze wegen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. In de akoestische rapportage is wel de prognose van de geluidsbelasting langs deze wegen vanwege de RGL voor het jaar 2015 berekend. De uitkomst hiervan is dat de RGL naar verwachting een gevelbelasting zal geven van respectievelijk 66, 61, 58 en 63 dB(A). Gecumuleerd met het wegverkeer geeft dat de volgende waarden: 66, 66, 67 en 69 dB(A).

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 deze 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 de spoortrajecten 501, 505 en 508 (Amsterdam-Den Haag) en 522 (Leiden-Alphen a/d Rijn) geldt een zone van respectievelijk 700, 600, 500 en 300 m. Dit betekent dat een klein deel van de buurt Oude Mors en Academiewijk en een deel van de buurt De Camp en Maredorp binnen de geluidszone van het spoor valt.

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

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

Uit indicatief akoestisch onderzoek blijkt dat op geen enkel punt de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) zal worden overschreden.

Industrielawaai

Ten noorden van het plangebied ligt de energiecentrale aan de Langegracht 70. Op dit terrein is een inrichting gevestigd die "in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken" zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. Volgens artikel 53 van deze wet dienen dergelijke bedrijven te worden gezoneerd. Het plangebied ligt echter buiten de vastgestelde geluidszone, waardoor de aanwezigheid van de energiecentrale geen beperkingen oplegt voor het plangebied.

7.7 Onderzoek luchtkwaliteit t.g.v. wegverkeer

7.7.1. Inleiding

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Als gevolg van strengere Europese regelgeving is sinds 19 juli 2001 een nieuw Besluit luchtkwaliteit in werking getreden.

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

De luchtkwaliteit wordt in de praktijk bepaald door de achtergrondconcentratie en de bijdragen van verkeer en grote industrieën (energiecentrales, petrochemie, e.d.). In onze regio richt de aandacht zich in hoofdzaak op verkeer. In het voorliggend onderzoek wordt dan ook alleen het aspect wegverkeer beschouwd.

7.7.2. Wettelijk kader

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

In het besluit zijn grenswaarden voor luchtkwaliteit van de buitenlucht 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 overall. 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 $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af. Al is voor fijn stof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

In het Besluit luchtkwaliteit 2005 staat dat, om toekomstige nieuwe situaties met grenswaarde overschrijding zoveel mogelijk te vermijden, van overheden wordt verwacht dat zij bij besluitvorming inzake nieuwe ontwikkelingen de grenswaarden en realisatietermijnen (2005 voor PM_{10} en 2010 voor NO_2) in acht nemen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient na inwerkingtreding van de regelgeving direct met de normstelling voor stikstofdioxide rekening gehouden te worden. De grenswaarden zijn minimumwaarden, waaraan in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens ten minste voldaan moet worden.

Het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit 2005 bevat een aantal aanpassingen ten opzichte van het oude besluit luchtkwaliteit waardoor er iets meer ruimte is ontstaan voor ruimtelijke ontwikkelingen en Nederland niet langer geheel 'op slot' zit. Hieronder volgt een opsomming van een aantal belangrijke wijzigingen.

- **Aftrek van fijn stof** afkomstig van natuurlijke bronnen (zeezout) mogelijk. In de Meetregeling 2005, is geregeld op welke bijdrage van fijn stof van natuurlijke oorsprong van toepassing is in het betreffende gebied;
- **Saldobenadering**; hierbij gaat het om plannen die doorgang kunnen vinden mits zij:
 - a. geen negatieve effecten of zelfs positieve effecten hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied.

- b. een geringe verslechtering van de luchtkwaliteit teweegbrengen, voorwaarde is dan wel dat in een ander gebied de luchtkwaliteit aanzienlijk verbetert. Per saldo zal dan sprake zijn van een verbetering van de luchtkwaliteit.

Naast deze aanpassing aan de regelgeving heeft de staatssecretaris in april 2005 en op prinsjesdag 2005 voorstellen gedaan voor een pakket extra maatregelen in aanvulling op de reeds vastgestelde maatregelen uit de Nota Verkeersemisies en het Nationaal luchtkwaliteitsplan.

7.7.3. Beleid

7.7.3.1. Provinciaal- en Rijksbeleid

Zowel op provinciaal- als op rijksniveau zijn allerlei beleidsontwikkelingen gaande. Naast de in hoofdstuk 2 genoemde aanpassing van de regelgeving heeft de staatssecretaris in april 2005 en op prinsjesdag 2005 voorstellen gedaan voor een pakket extra maatregelen in aanvulling op de reeds vastgestelde maatregelen uit de Nota Verkeersemisies en het Nationaal luchtkwaliteitsplan.

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

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

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

7.7.3.2. Gemeentelijk Beleid

Naar aanleiding van de jaarlijkse rapportages luchtkwaliteit van de gemeente Leiden is een Luchtkwaliteitplan 2005-2010 opgesteld. In dit plan, dat onlangs ter inzage is gelegd, zijn maatregelen opgenomen die reeds ingezet zijn met een positief effect op de luchtkwaliteit. Tevens zijn aanvullende maatregelen in het plan opgenomen die mogelijk ingezet gaan worden om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden heeft bij de behandeling van het Luchtkwaliteitplan 2005-2010 besloten het onderwerp luchtkwaliteit vanuit de integrale, gemeentebrede verantwoordelijkheid op te pakken. De ernst van de situatie, zowel voor de volksgezondheid als voor de ruimtelijke ontwikkelingen, rechtvaardigt snel en daadkrachtig optreden. Dit heeft geleid tot het besluit een "Taskforce Luchtkwaliteit Leiden" in te stellen.

De Taskforce Luchtkwaliteit heeft onder andere als taak om het onderzoek naar de aanvullende maatregelen uit het luchtkwaliteitplan te coördineren. Om de haalbaarheid (technische en financieel), de effecten van de aanvullende maatregelen op de luchtkwaliteit, kosteneffectiviteit en het benodigde draagvlak te onderzoeken is een bedrag van € 100.000 beschikbaar gesteld. Het gaat in ieder geval om de volgende maatregelen:

- a. stadsbrede maatregelen

- instellen van een milieuzone voor heel Leiden of specifieke gebieden in Leiden;
 - toepassen VervoersPrestatie op Locatie (VPL) methode bij nieuwbouw en/of herstructureringsprojecten;
 - invoeren stadsbox voor binnenstedelijke distributie;
 - aanpassen parkeerbeleid;
- b. maatregelen met voorbeeldfunctie
- schoon en zuinig gemeentelijk wagenpark;
 - opstarten diverse (bewustwordings)campagnes;
- c. locatiegebonden maatregelen, zoals maatregelen die de doorstroming van het vrachtverkeer bevorderen.

De effecten van deze maatregelen op de luchtkwaliteit zullen voldoende moeten bijdragen om knelpunten bij geplande ruimtelijke ontwikkelingen weg te nemen.

Als vervolg op de onderzoeken zal de Taskforce voor die projecten (aanvullende maatregelen) die groen licht krijgen de opdracht formuleren (inclusief het regelen van financiën) en dit in de (gemeentelijke) organisatie op een goede manier onderbrengen, zodat de maatregelen daadwerkelijk uitgevoerd wordt.

De Taskforce heeft ook de taak om contacten op hogere schaalniveaus te onderhouden op het dossier Luchtkwaliteit. Het uiteindelijke doel hiervan is om mogelijke en noodzakelijke samenwerking op het gebied van Luchtkwaliteit te verkennen. Er zijn reeds initiatieven in gang gezet vanuit de regio en de provincie. Het doel hiervan is enerzijds om de problematiek en het belang te verbreden, maar anderzijds moet voorkomen worden, dat de lokale verantwoordelijkheid veronachtzaamd wordt.

De gemeente Leiden heeft derhalve gekozen voor een actieve aanpak om de luchtkwaliteit te verbeteren. De maatregelen die de Taskforce Luchtkwaliteit gaat uitwerken zijn nog niet verdisconteerd in de berekeningen voor dit bestemmingsplan.

7.7.4. Uitgangspunten

Voor het wegverkeer is uitgegaan van de gegevens in het model van de Regionale VerkeersMilieukaart (RVMK). De afdeling verkeer en vervoer van gemeente Leiden heeft met dit model de verkeersintensiteit op de wegen in dit plangebied voor 2010 geprognosticeerd. In tabel 1 hieronder wordt een overzicht gegeven van de gebruikte verkeersgegevens. De afstanden van wegas tot de bebouwing/bestemming zijn afgeleid uit de plankaarten 1 t/m 5 van 12 juli 2005.

Tabel 1: Overzicht gebruikte verkeersgegevens (intensiteit afgerond op 100-tallen) en afstanden volgens plankaart

Weg	Verkeersintensiteit 2010 [aantal motorvoertuigen/etmaal]	Vrachtverkeer 2010 [%]	Afstand tot wegas [meter]
Noordeinde	8.300	4	9
Morssingel	23.900	4	5
Prinsessekade/Turfmarkt	4.900	8	5
Nieuwe Beestenmarkt	10.700	8	11
Witte Singel	10.900	3	5
Doezastraat	6.000	4	8
J. van Houtkade	7.400	3	5
Korevaarstraat	7.400	2,5	5
Hooigracht	19.000	4	7
Ir. Driessenstraat	8.700	4	6
Pelikaanstraat	28.500	4	8
v/d Werfstraat	7.600	2,5	5
Lange Mare	10.000	3	6

Indien de hierboven genoemde gegevens inmiddels gewijzigd zijn, of nog gaan wijzigen, dient een nieuwe berekening ten aanzien van luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

Om inzicht te geven in de luchtverontreiniging ten gevolge van het verkeer in het gebied is gebruik gemaakt van het CAR II model, versie 4.0 (2005). In deze versie van het CAR II model wordt bij de berekeningen uitgegaan van het UitvoeringsNotitie Referentie Raming (UNRR) scenario. In dit model zijn bovenstaande gegevens ingevoerd en is de luchtkwaliteit berekend.

7.7.5. Resultaten


In dit onderzoek ligt de focus op de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Ten aanzien van de overige parameters uit het besluit luchtkwaliteit geldt het volgende. De luchtkwaliteit in Nederland is zodanig dat nu en in de toekomst geen overschrijdingen verwacht worden van de grenswaarden voor zwaveldioxide en lood. Het in acht nemen van de grenswaarden bij de uitoefening van voor deze stoffen relevante bevoegdheden betekent dat in dit geval niet van overheden gevraagd wordt om bij iedere uitoefening van deze bevoegdheden de consequenties voor de luchtkwaliteit voor zwaveldioxide en lood in kaart te brengen door aan de grenswaarden te toetsen.


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

Tabel 2: Concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs wegen (inclusief aftrek

zeezout bijdrage aan fijn stof: 6 µg/m³ van het jaargemiddelde en 6 dagen van aantal dagen boven 24-uursgemiddelde norm).

Weg	NO ₂ jaargemiddelde concentratie			PM ₁₀ jaargemiddelde concentratie			PM ₁₀ aantal overschrijdingen grenswaarde 24-uursgemiddelde concentratie		
	huidig	2010	2020	2005	2010	2020	2005	2010	2020
Noordeinde	43	36	33	25	27	26	27	36	34
Morssingel	45	36	34	26	27	26	31	38	36
Prinsessekade/Turmarkt	41	33	31	24	25	25	21	30	26
Nieuwe Beestenmarkt	44	35	33	25	26	25	27	26	30
Witte Singel	42	35	34	25	27	26	26	36	36
Doezastraat	41	34	32	24	26	26	22	32	31
J. van Houtkade	38	32	30	23	25	25	17	28	27
Korevaarstraat	38	32	30	23	25	25	16	28	26
Hooigracht	49	40	38	28	29	29	43	51	49
Ir. Driessenstraat	43	35	33	25	26	26	28	36	33
Pelikaanstraat	49	39	37	28	29	28	45	49	46
v/d Werfstraat	39	32	30	23	25	25	19	28	27
Lange Mare	40	32	31	24	25	25	22	30	27
Achtergrondconcentratie	34	28	28	21	24	24	9	22	20

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

 Overschrijding plandrempel: stikstofdioxide (norm: 52 µg/m³ in 2004), fijn stof (norm: 42 µg/m³ in 2004).

Beschrijving huidige situatie

Uit de tabel volgt dat de luchtkwaliteit in het plangebied momenteel niet overal aan de normen zoals deze zijn vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit voldoet. De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) worden momenteel langs het Noordeinde, de Morssingel, Prinsessekade/Turmarkt, Nieuwe Beestenmarkt, Witte Singel, Doezastraat, Ir. Driessenstraat, Hooigracht en Pelikaanstraat overschreden. De 24-uursgemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt momenteel bij de Hooigracht en Pelikaanstraat overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof wordt niet overschreden.

Toekomstige situatie

In 2010 en 2020 wordt, na aftrek van de zeezoutbijdrage aan de fijn stof concentratie, alleen nog de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie voor fijn stof op enkele locaties overschreden. Het betreft het Noordeinde (alleen 2010), de Morssingel, de Witte Singel, de Hooigracht, de Ir. Driessenstraat (alleen 2010) en de Pelikaanstraat. De jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof voldoen in de toekomstige situatie wel aan de grenswaarden uit het besluit.

Nergens zijn overschrijdingen van de uurgemiddeldewaarde voor stikstofdioxide geconstateerd. De maximaal berekende benzeenconcentratie in het plangebied is $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voldoet daarmee ruimschoots aan de norm ($=10 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Voor koolmonoxide is de maximaal berekende concentratie $1450 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voldoet hiermee ook aan de norm ($=6000 \mu\text{g}/\text{m}^3$). De resultaten van deze berekeningen zijn dan ook niet in de tabel opgenomen.

7.7.6. Ontwikkelingslocaties: autonome situatie versus ontwikkeling

Met dit bestemmingsplan worden een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt, de zogenaamde ontwikkelingslocaties. Hieronder worden deze ontwikkelingslocaties beschreven. Bij de berekening die ten grondslag liggen aan de tabellen 2 en 3 is ervan uitgegaan dat de ontwikkelingen daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

Academiewijk

- Doelengracht: Parkeerterrein omvormen tot 5 á 6 huizen met gebouwde parkeervoorziening.
- Locatie school Noordeinde: School krijgt bestemming maatschappelijke- en woondoeleinden (max. 10 woningen).
- Zeevaartschool: Mogelijk tot ombouwen pand voor woningbouw. Max. 30 woningen.
- Witte Poort Kazerne: Mogelijk tot ombouwen pand voor woningbouw. Max. 30 woningen.
- Biologiegebouw + Sterrenwacht: Universiteitsgebouwen worden woningbouw. In toren ca. 10 appartementen, verder max. 15 woningen. Langs singel brede groenstrook (90 x 10 meter).
- ROC + Galgenwater: Schoolgebouw Groenhazengracht krijgt bestemming maatschappelijke doeleinden.

D'Oude Morsch

- St. Aagtenstraat: Nieuwe invulling oneven zijde met winkels, ateliers, (maatschappelijke) dienstverlening en kantoren, daarboven woningen met evt. ondergronds parkeren. Ca. 10 bovenwoningen.

De Camp/Maredorp

- Ceciliastraat: Parkeerplaatsen omzetten in woningen, max. 4 huizen.
- Noordzijde Vrouwenkerkhof: Vervallen panden renoveren/nieuwbouw, met daarboven woningen.
- Fietsenstalling Hartenbrugkerk: Vernieuwde fietsenstalling met daarboven 3-6 woningen.
- v/d Werfstraat 39-41: Opvullen met max. 13 woningen.
- Klimmende Leeuwsteeg: Sloop loods, vervangen door 3-5 woningen.

Pancras-Oost

- Herengracht 36-38: Nieuwe invulling Rijksgebouwendienst met winkels, etc en max. 10 appartementen.
- Kloosterpoort + Hooigracht 15: St. Elizabethziekenhuis restaureren; beneden buurtgerichte functies en boven studentenhuisvesting.
- Achter Middelstegracht 3a: Aanleg hofje met maximaal 5 woningen.
- LDM Middelstegracht: Nieuwe invulling LDM-terrein met ca. 40 woningen

Levendaal-West

- Garenmarkt e.o.: Tussen nr 34-46 gat opvullen met max. 6 woningen.

Tabel 3: Concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) bij de ontwikkelingslocaties

(inclusief aftrek zeezout bijdrage aan fijn stof: 6 µg/m³ van het jaargemiddelde en 6 dagen van aantal dagen boven 24-uursgemiddelde norm).

Weg	NO ₂ jaargemiddelde concentratie			PM ₁₀ jaargemiddelde concentratie			PM ₁₀ aantal overschrijdingen grenswaarde 24-uursgemiddelde concentratie		
	huidig	2010	2020	2005	2010	2020	2005	2010	2020
Locatie school Noordeinde	41	34	32	24	26	25	23	32	30
Zeevaarschool	36	30	29	22	24	24	13	25	23
Witte Poortkazerne	41	34	32	24	26	25	23	32	30
Sint Aagtenstraat	35	29	28	22	24	24	11	23	20
Ceciliastraat	34	29	28	22	24	24	10	22	20
Noordzijde Vrouwenkerkhof	37	31	29	23	25	24	16	27	24
Klimmende Leeuwsteeg	41	34	32	24	26	25	23	33	30
Kloosterpoort/St. Elisabeth ziekenhuis	47	38	36	26	28	28	36	44	43
LDM Middelstegracht	49	40	37	27	29	29	40	48	47
Achtergrondconcentratie	34	28	28	21	24	24	9	22	20

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

■ Overschrijding plandrempel: stikstofdioxide (norm: 52 µg/m³ in 2004), fijn stof (norm: 42 µg/m³ in 2004).

Beschrijving huidige situatie

Uit de tabel volgt dat de luchtkwaliteit in het plangebied momenteel niet bij alle ontwikkelingslocaties aan de normen zoals deze zijn vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit voldoet. De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of de 24-uurgemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) worden momenteel op locatie school Noordeinde, Witte Poortkazerne, Klimmende Leeuwsteeg, Kloosterpoort en LDM-Middelstegracht overschreden.

Toekomstige situatie

In 2010 en 2020 wordt alleen nog de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie voor fijn stof op de locaties Kloosterpoort en LDM Middelstegracht overschreden. De jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof voldoen in de toekomstige situatie op de ontwikkelingslocaties wel aan de grenswaarden uit het besluit.

De effecten van realisatie van het plan zijn meegenomen bij bovenstaande berekeningen. Wanneer de nieuwe ontwikkelingen niet gerealiseerd zou worden scheelt dit gezien de kleinschaligheid van de te ontwikkelen locaties nauwelijks motorvoertuigen per etmaal. In tabel 4 wordt een overzicht gegeven van de verschillen in concentraties luchtverontreinigende stoffen tussen de autonome situatie en de situatie in geval van realisatie van de ontwikkelingslocaties. Aangezien in de situatie inclusief ontwikkelingen alleen sprake is van een norm overschrijding bij de Kloosterpoort en LDM Middelstegracht ten aanzien van de daggemiddelde norm voor fijn stof, is alleen deze situatie nader bestudeerd, conform het BLK2005.

Tabel 4: Verschil situatie met versus situatie zonder realisatie van de ontwikkelingslocaties.

Weg/Locatie	PM ₁₀ aantal overschrijdingen grenswaarde 24-uursgemiddelde concentratie	
	2010	2015
Kloosterpoort/St. Elisabeth ziekenhuis	0	0
LDM Middelstegracht	0	0

■: het realiseren van de ontwikkeling levert een verslechtering van de luchtkwaliteit op t.o.v. de autonome situatie, bovendien is sprake van overschrijding van een of meerdere grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 (na zeezout correctie).

■: het realiseren van de ontwikkeling levert een verslechtering van de luchtkwaliteit op t.o.v. de autonome situatie

■: neutraal t.o.v. de autonome situatie

■: het realiseren van de ontwikkeling levert een verbetering van de luchtkwaliteit op t.o.v. de autonome situatie

Uit bovenstaande tabel blijkt dat op beide locaties ten aanzien van het aantal overschrijdingen van de daggemiddelde norm voor fijn stof geen verschil zichtbaar is tussen de situatie met en zonder plan. En er derhalve ook geen extra of hogere normoverschrijdingen ontstaan door realisatie van de ontwikkelingen. Bovendien gaat het hier in het overgrote deel van de gevallen om sloop – nieuwbouw situaties of het wijzigen van bestemming.

7.7.7. Conclusies

In het gebied wordt in de toekomstige situatie aan de jaargemiddelde grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide voldaan.

Na aftrek van de bijdrage van zeezout aan de fijn stof concentraties is alleen sprake van een overschrijding van de 24-uursgemiddelde fijn stof norm bij de ontwikkelingslocaties aan of nabij de Hooigracht (Kloosterpoort en LDM Middelstegracht). Echter uit (statistisch) onderzoek gebleken dat overschrijdingen van de daggrenswaarde meestal verband houden met de meteorologische omstandigheden, waaronder fijn stof van buiten de regio wordt geïmporteerd. Deze omstandigheden kunnen niet of nauwelijks worden beïnvloed door maatregelen op lokaal niveau (bron: brief provincie Zuid-Holland, d.d. 27/7/2005, DGWM/2005/9110).

De diverse ontwikkelingslocaties leiden relatief gezien tot een zeer beperkte toename van de verkeersintensiteit op de verschillende lokale wegen, waardoor de luchtkwaliteit op de locaties waar sprake is van normoverschrijdingen niet significant verslechterd.

Kortom: Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkelingen, heeft het al dan niet realiseren van de ontwikkelingslocaties niet of nauwelijks invloed op de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. Bovendien zijn de meeste locaties waar nu en/of in de toekomst de 24-uurgemiddelde norm voor fijn stof wordt overschreden herstructureringsgebieden (zogenaamde sloop herbouw situaties). Dat wil zeggen dat er momenteel ook reeds gevoelige functies op de betreffende locatie gesitueerd zijn en de situatie derhalve niet verslechterd. Wel is het wenselijk om bij de nieuwe invulling van het LDM-terrein op de hoek van de Middelstegracht, Hooigracht en Ir. Driessenstraat de bebouwing op een zo groot mogelijke afstand van met name de Hooigracht te plaatsen. Uit tabel 2 volgt immers dat de Hooigracht relatief gezien hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen kent. Een deel van het LDM-terrein grenst aan deze weg, daarom moet worden voorkomen dat er in de nieuwe situatie meer mensen blootgesteld worden aan deze relatief hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen dan nu het geval is.

De verwachting is dat op termijn als gevolg van maatregelen op rijks- en provinciaal niveau de daggrenswaarde in de desbetreffende gebieden niet meer zal worden overschreden. In het CAR II-model versie 4.0 zijn de effecten die het landelijk en provinciaal beleid zullen sorteren ten aanzien van de luchtverontreinigende stoffen nog niet verwerkt. Daarnaast wordt ook op lokaal niveau gewerkt aan een luchtkwaliteitsplan voor Leiden. In dit plan staan maatregelen beschreven die de luchtkwaliteit verbeteren.

Ten aanzien van de overige luchtverontreinigende stoffen leveren de middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen knelpunten op. De prognoses voor de toekomst gaan uit van een verbetering van de autotechnologie (schonere en zuinigere motoren etc.). Door steeds strenger worden (Europese) regelgeving t.a.v. emissies afkomstig van voertuigen en industrie zal deze verbetering bewerkstelligd worden.

7.8. Bodemkwaliteit

Algemeen

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.

Bodemkwaliteit in het plangebied

Voor het onderhavige plangebied zijn gegevens verzameld met betrekking tot de algemene bodemkwaliteit (verwezen wordt naar bijlage 6). Hiertoe is onder andere de bodemkwaliteitskaart (BKK) van oktober 2002 geraadpleegd. In de BKK is de gemeente Leiden opgedeeld in zoge-

noemde bodemkwaliteitszones, die ieder bepaalde "gebiedseigen" gehalten aan stoffen bevatten. Het plangebied is niet in een bodemkwaliteitszone ingedeeld. De reden hiervoor is, dat vanwege de vele vaak kleinschalige historische bedrijfsactiviteiten, de bodemgesteldheid lokaal dermate kan verschillen dat geen algemene uitspraak over de verontreinigingssituatie kan worden gedaan. In het algemeen kan worden vermeld dat de bodem in de binnenstad (toplaag) als gevolg van uiteenlopende historische activiteiten en diverse ophogingen typische verontreinigingen door lood, koper, zink en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK) bevat.

Naast het gebruik van gegevens uit de bodemkwaliteitskaart, is tevens historisch onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit. Hierbij is gebruikgemaakt van het tankinformatiesysteem, het bodeminformatiesysteem en het historisch bedrijvenbestand. Hierbij wordt benadrukt dat dit onderzoek een momentopname is van de op dit moment aanwezige en bekende informatie bij de Milieudienst West-Holland. De potentiële vervuulende bronnen uit het verleden bestaan uit voornamelijk (textiel-)wasserijen, kleinschalige meubel- of metaalwarenfabrieken en brandstoffenhandels.

Met betrekking tot de ontwikkelingslocaties dient bijzondere aandacht te worden besteed aan:

- Sterrenwachtdaan 4, (in het bijzonder) Korevaarstraat 41-43 en Raamsteeg 79-85. In het algemeen geldt, dat de ontwikkeling naar verwachting niet gefrustreerd zal worden (bijvoorbeeld door hoge saneringskosten) als gevolg van acties ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit;
- de locaties rond het Conickshof/Caeciliastraat en de Pelikaanstraat;
- de tanklocaties langs de Middelstegracht en de Hooigracht; in enkele gevallen is reeds daadwerkelijk bodemverontreiniging vastgesteld.

Van deze specifieke locaties is bekend dat alleen verkennend bodemonderzoek onvoldoende is. De locaties zullen milieutechnisch zodanig moeten worden aangepakt dat ze geschikt zijn voor de toekomstige bestemming. Dit betekent dat kosten gemaakt moeten worden voor vervolgonderzoek en sanering. De dekking hiervoor komt in paragraaf 11.3 aan de orde.

Met betrekking tot de overige ontwikkelingslocaties zijn geen noemenswaardige belemmeringen uit het historisch bodemonderzoek naar voren gekomen.

7.9. Leidingen en straalpadverbindingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

Over het noordwestelijk deel van het plangebied loopt een straalpadverbinding. Hier geldt een beperking van de bouwhoogte van 23 m in het noordelijk deel en 36 m in het zuidelijk deel. Het bestemmingsplan staat geen nieuwe bouwwerken hoger dan 23 m toe. De straalpadverbinding heeft dus geen gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt. Om die reden wordt het straalpad niet op de plankaart opgenomen.

Dit hoofdstuk gaat in op de algemene ruimtelijke beleidsstukken van Rijk, Provincie, Regio en de gemeente, voor zover deze relevant zijn voor het plangebied en de voorgenomen ontwikkelingen.

8.1.Rijksbeleid

Nota Ruimte (goedgekeurd door Tweede Kamer, 2005)

In maart 2005 heeft de Tweede Kamer de Nota Ruimte goedgekeurd en een aantal moties aangenomen. De minister moet de door de Kamer aangenomen wijzigingen verwerken in de nota en het aangepaste plan aan de Eerste Kamer aanbieden. Het door de Eerste Kamer goed te keuren plan wordt de planologische kernbeslissing deel 4, die nog ter inzage zal worden gelegd.

In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Het Rijk wil verstedelijking zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken waar Leiden deel van uitmaakt. Het ontwikkelingsperspectief is erop gericht de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de ruimtevraag binnen de Randstad op te vangen. In de Randstad moet tussen 2010 en 2030 rekening worden gehouden met een vraag naar 360.000 tot 440.000 woningen. Een deel van de woningen kan worden gebouwd door "verdichting" in bestaand stedelijk gebied. Het streefgetal voor de realisatie van woningen en arbeidsplaatsen in het bestaand bebouwd gebied van stedelijke netwerken is 40% van het totale uitbreidingsprogramma, hoewel het Rijk rekening houdt met 25% op basis van de tegenvallende praktijk. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang.

Nota Belvedere

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.

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.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. 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".

Leiden Stad van ontdekkingen (juni 2004)

Deze Toekomstvisie geeft richting aan de evenwichtige ontwikkeling van de stad in de toekomst (2030). Bij de ontwikkeling van Leiden zijn kennis en kwaliteit de uitgangspunten. De combinatie van een historische binnenstad met zo'n 3.000 monumenten, musea, universiteit en LUMC, maken Leiden uniek. Diversiteit is het sleutelwoord; qua bevolkingssamenstelling, bedrijvigheid, leefmilieus, etc. Wonen, werken en recreëren moeten in onderlinge afstemming en samenhang in balans worden gebracht. Aandachtspunten/projecten hierbij zijn de ontwikkeling van Leeuwenhoek tot kenniscentrum, verbetering van de leefomgeving in de bestaande stad en creëren van nieuwe woonmilieus in bijvoorbeeld Roomburg, verbetering van de bereikbaarheid – met name per openbaar vervoer –, uitbreiding van het gebruiksgroen, ontwikkeling van diverse culturele voorzieningen in/nabij de binnenstad.

Een nadere uitwerking van de Toekomstvisie zal plaatsvinden in de actualisering van het Structuurplan van Leiden.

Woonvisie 2005

De Woonvisie Leiden is op 11 oktober 2005 door de Raad vastgesteld en belooft de periode van 2005 tot 2015. De centrale visie en ambitie is dat Leiden een stad wil zijn waar alle inwoners (binnen hun financiële mogelijkheden) vrij kunnen kiezen voor een woning met de door hen gewenste kwaliteit. De nota geeft een toekomstvisie op wonen en de woningmarktontwikkelingen in Leiden. In de nota wordt gesteld dat de sociale woningmarkt in Leiden op slot zit. Er is een stevige vraag naar meer kwaliteit, met name op het gebied van woninggrootte, levensloopbestendigheid, duurzaamheidsaspecten, energiebeperking en veilig wonen.

De Woonvisie concentreert zich op de gewenste ontwikkeling van kwaliteit van de woning (naar vraag en aanbod) en zegt zijdelings iets over de woonomgeving. Daartoe zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

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

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

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

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

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

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

Ten aanzien van Binnenstad II is het huidig woonmilieu getypeerd als "Stedelijk wonen/centrum", dat ondervertegenwoordigd is in de Leidse voorraad. Met name veel jongeren en senio-

ren willen in dit woonmilieu wonen. Dit betekent dat waar kansen op nieuwbouw en ingrijpende verbouw van grotere panden zich voordoen ingezet moet worden op woningen die voor deze groepen geschikt zijn. Locaties in de buurt van zorgcomplexen dienen met "levensloopbestendige" appartementen te worden ingevuld, omdat hieraan grote behoefte bestaat. Voor de volgende locaties is het gewenste toekomstige woonmilieu ("stedelijk wonen centrum") aangegeven: voormalig Elisabethziekenhuis, LDM-terrein, Noordzijde Vrouwenkerkhof.

Detailhandelsstructuurvisie (april 2005)

De nota geeft een visie op de gewenste ruimtelijke detailhandelsstructuur in Leiden voor de komende 5 à 10 jaar. Het centrum van Leiden (de binnenstad) wordt gezien als het belangrijkste recreatieve winkelgebied in de regio. De historische binnenstad met de grachten en de vele horecagelegenheden dragen bij aan de aantrekkelijkheid van het centrum. De concurrentie van omliggende centra is echter groot. Om de regionale positie van Leiden te versterken, moet meer ruimte worden geboden voor grote landelijke filiaalbedrijven. Deze ruimte wordt met name gezien aan de randen van het centrum, waar de supermarkten – die weinig bijdragen aan het recreatieve winkelen – plaats zouden kunnen maken voor deze vaak meer grootschalige vestigingen. Bijkomend voordeel is dan dat de aan de supermarkten gerelateerde parkeervoorzieningen meer een functie voor de binnenstad kunnen gaan vervullen.

Structuuronderzoek Horeca (2000)

In het Structuuronderzoek Horeca 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 avonden doorgaat. Deze functie moet in de toekomst gehandhaafd blijven, toevoeging van horeca is daarvoor niet direct noodzakelijk.
- Steenstraat, Beestenmarkt, Morsstraat e.o.: dit zijn belangrijke aanloopstraten van en naar de binnenstad. Er zijn in dit gebied horecabedrijven gevestigd, verdeeld over verschillende branches. Er bestaan nauwe functionele relaties met het Stationsgebied en de Nieuwe Beestenmarkt. Het gebied heeft daarmee de mogelijkheid om meerdere groepen consumenten te kunnen blijven bedienen.

De horeca in dit deelgebied heeft de volgende functies:

- vergroten van de levendigheid, met name op de Beestenmarkt;
- ondersteuning bieden aan behoeften van passanten van/naar het Station en/of de binnenstad;
- (beperkt) ondersteuning bieden aan de behoeften van (dag-)toeristen, met name in de omgeving van het Rembrandtkwartier;
- ondersteuning bieden aan de uitgaansfunctie van de twee buurgedieden: Stationsgebied en Nieuwe Beestenmarkt.
- 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.
- De kop van de Haarlemmerstraat/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.
- In het Structuuronderzoek worden elf gebieden aangemerkt als beheersgebieden, waaronder de Kaiserstraat, Rapenburg en Doezastraat e.o. Het gaat daarbij grofweg om gebieden waar de horeca ondersteunend is aan passanten en winkelend publiek (overwegend dagen avondhoreca) of horeca die vooral functioneert op basis van hun naamsbekendheid en/of hun formule en gericht is op studenten en ouder uitgaand publiek (deels bewoners uit de directe omgeving). Het ruimtelijk beleid voor dit gedeelte van de stad is gericht op consolidering en verbetering; functioneel zijn er geen grote veranderingen te verwachten.

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.

Zoals eerder is aangegeven wordt een nieuw onderzoek naar de horeca in Leiden uitgevoerd. Als dat beschikbaar is zal het Structuuronderzoek Horeca uit 2000 niet langer het bepalende beleidskader zijn. Dit is met name van belang bij de beoordeling van nieuwe aanvragen voor een hotelvestiging.

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.

Bij het opstellen van de Leidse welstandsnota (vastgesteld 1 juli 2004) 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 Erfgoednota

In de Leidse Monumentennota 1991 en de Archeologienota 1996 is het beleid vastgesteld ten aanzien van de bescherming en het maatschappelijk draagvlak van individuele monumenten en archeologisch waardevolle gebieden. Beide nota's zullen in 2005 vervangen worden door één Erfgoednota waarin naast de "klassieke" monumentenzorg, de begeleiding van monumentenverenigingen, de archeologie en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van het cultureel erfgoed centraal staan. Bij de objectgerichte monumentenzorg wordt groot belang gehecht aan het gebouw achter de gevel. Met behulp van bouwhistorisch onderzoek zal de kennis en de effectieve bescherming van deze grotendeels onbekende waarden worden bevorderd. De zorg voor het individuele object wordt aangevuld met zorg voor de omgeving van het object en aandacht voor cultuurhistorische waarden van een andere aard en op een ander schaalniveau, zoals stedenbouwkundige structuren, groen en historisch-geografische gegevens. Deze beleidswijziging zal de Leidse vertaling vormen van het op rijksniveau geformuleerde Belvédèrebeleid. De letterlijke basis van dit alles zijn de archeologische waarden waarvan de bescherming naar verwachting eveneens in 2005 bij wet zal worden geregeld. De Erfgoednota voorziet in de implementatie van deze nieuwe wetgeving en beleidsontwikkeling. Het bestemmingsplan vormt een belangrijk instrument om deze nieuwe benadering van het cultureel erfgoed in praktijk te brengen.

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. Gelijkertijd 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 Breestraat. Deze is overigens nog wel bereikbaar voor het openbaar vervoer (bussen).

Daarnaast is het Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan in concept gereed.

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 m² per woning; daarbij rekening houdend met behoeften die in de wijk spelen;
- het behoud van waardevolle en monumentale bomen, het benutten van potenties om bomen te planten bij nieuwbouw- of renovatieplannen en het creëren van goede groeiomstandigheden;
- het juridisch beschermen van bomen en het completeren van structuurvormende bomenrijen in de stad;
- het nastreven van een goede coördinatie tussen wettelijke regelingen en vergunningen (bijvoorbeeld 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.

Duurzaam bouwen

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

Duurzame stedenbouw

Duurzame stedelijke ontwikkeling is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat er een aantrekkelijke woon- en 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 2005 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.²⁰⁾²¹⁾

20) Zie voor nadere informatie de website van de MDWH: www.MDWH.nl bedrijven-duurzaam ondernemen-regionaal Dubo-pluspakket.

21) Zie voor nadere informatie de website van de MDWH: www.MDWH.nl bedrijven-duurzaam ondernemen-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 Regionaal Dubo-pluspakket en op haalbaarheid.

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.

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. Het oostelijk deel van de Haarlemmerstraat is in het onderhavige plan opgenomen. De aldaar gelegen winkels kunnen een impuls met name door toeristen goed gebruiken. De gemeente streeft ernaar de verblijfskwaliteit van dit gebied te verbeteren. Dat kan het geval zijn als zich meer winkels gaan vestigen. Het is ook denkbaar dat de ontwikkeling van het watertoerisme dat een steunpunt te hoogte van de Haven krijgt, gebaat is bij een meer aantrekkelijke Haarlemmerstraat waarbij vooral gedacht wordt aan het oostelijk deel daarvan.

9.1. 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 toepassing van het plan: hoe moeten de kaarten in combinatie met de voorschriften worden gehanteerd.

9.2. 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 bevriest. De ontwikkeling van de binnenstad is een continuïteit die door het plan niet zal worden onderbroken. De meeste stadspanden 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. Ten slotte zal het plan voorwaarden moeten scheppen voor een verdere versterking van de toeristische functies, waaraan de horeca een positieve bijdrage levert.

9.3. Beeldkwaliteit

Eén van de belangrijkste doelen die het plan beoogt te dienen, is het instandhouden 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 stijlbreuk met de omgeving plaatsvindt.

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

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

Voorschriften die betrekking hebben op de grootte en (hoofd)vorm van de bouwmassa moeten zonder meer 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.

9.4. 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 terreinen van archeologische waarde en met 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 en dergelijke.

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. Voor de terreinen met archeologische waarde is een ondergrens van 25 m² opgenomen. Bij kleinschalige activiteiten is geen aanlegvergunning – en ook geen Programma van Eisen – vereist. Voor de terreinen met hoge archeologische verwachting is de ondergrens op 50 m² 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 tot 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 bodemverstorende werkzaamheden tot uitvoering is gebracht, kan de locatie verwijderd worden van de plankaart. Voor het vervolg wordt ervan uitgegaan dat ter plaatse geen archeologische waarden meer aanwezig zijn. Door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan kaart 5 worden aangepast.

9.5. Slopen binnen het beschermd stadsgezicht

Het beleid van de gemeente is erop gericht de oudere bebouwing zoveel mogelijk in 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 (rijks- of gemeentelijk monument) bezit, is in de overgrote meerderheid van de 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 (bijvoorbeeld 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 waarde, 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 goed denkbaar dat bij vergunningprocedures zienswijzen of bezwaren worden ingediend die na beoordeling daarvan gegrond verklaard worden. Een positieve opstelling van burge-meester 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 tevens reeds is 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 – ingeval 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 veel aandacht is geschonken aan 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 (bijvoorbeeld veiligheid) en milieuhygiënische (bijvoorbeeld asbestsanering) voorschriften.

9.6. 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 worden 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.

9.7. Vrijstellingen en nadere eisen

Een vrijstelling kan aangevraagd en toegepast worden om af te wijken van de normstelling als in die afwijkmogelijkheid 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 nemend – 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 wordt besloten 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 nadere eis op te leggen wordt niet gepubliceerd. Deze figuur maakt deel uit van de vergunningsprocedure.

9.8. Verklaring van de bouwregelgeving

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 is 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 geleiding 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.

Op enkele plaatsen zijn grootschalige complexen verrezen, bijvoorbeeld aan de Ir. Driessenstraat. In die gevallen is de kenmerkende bescheiden hoogte van de stedelijke bebouwing losgelaten.

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 ge-

houden 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 verdedigingsmaten. Een goothoogte van minimaal 7 en maximaal 11 m is dan geboden. Niettemin komen ook daar lagere stroken voor zodat de maten tussen 6 en 9 m liggen. De tweelaagse bebouwing van de meeste straten en stegen wordt begrensd door de maten 5 en 8 m. Daarnaast is er ook nog vrij veel bebouwing in één laag met kap aanwezig. De maten liggen dan tussen de 3 en 4 m. 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 m.

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.

Hoofdgebouwen en bijgebouwen

De plankaart kent een onderverdeling in de hoofdbebouwingzones en de bijbehorende terreinen. Binnen de hoofdbebouwingzones 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 voorgevelbouwgrens. Deze moet bij verbouwingen en bij herbouw in acht genomen worden vanwege het historische stadsbeeld. De achtergevelbouwgrens 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 achtergevelbouwgrens. 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 voor 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 gelijkgetrokken worden met een aangrenzende achtergevel. Er moet wel voldoende achtertuin overblijven: de resterende diepte daarvan moet ten minste 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.

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 heeft geen toelichting dat die breedte varieert: de breedte van de percelen langs de historische hoofdstructuur (zoals het Rapenburg) 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 lijntjes, 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 (nieuwe) 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.

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 burens" 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

vloerooppervlakte van minimaal 200 m² 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 bouw mogelijkheden.

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 stadspanen zijn voorzien van een kelder. Ook de onderbouwen bij de grote stadspanen, 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 achtergevelbouw grenzen. Bij algehele vernieuwing kan het een optie zijn om een kelder ook onder een aanbouw te situeren.

De statige stadspanen 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 ten aanzien van 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.

Dakterrassen

Veel stadspanen 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 winkelgebieden, met 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 1,2 m bedragen. Alleen voor het gedeelte dat aansluit aan de achtergevel, mag een hogere erfafscheiding worden gebouwd: maximaal 2 m 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.

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 dak-

vlakken 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 zogenaamde 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 2 tot 4 m 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 berguimten. 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 historische karakter van de omgeving. Ten slotte 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 dergelijk geval kan als nadere eis de toepassing van een kap met hellende dakschilden verlangd worden.

Privé-stoepen

Voorals lang 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 er soms fraaie 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.

9.9. Verklaring van de functionele regelgeving

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), "Verkeersdoel-

einden" (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 voorzover 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: bijvoorbeeld 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 voor bedrijven die in principe niet (meer) thuishoren in een woonomgeving. Ten slotte 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 molenbiotop genoemd worden rond (de buiten het plangebied gelegen) molen de Valk, waarbinnen hoogtebeperkingen voor het bouwen gelden in verband met het recht op vrije windvang. De onderkant van de wieden in verticale stand is bepalend. Het betreft echter een stellingmolen die op een 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, een bepaalde hoogte overschrijden. Dat betreft bijvoorbeeld populieren in de nabijheid van de molen. Molen De Put is in tegenstelling tot molen De Valk geen beschermd monument, maar een replica. Om die reden wordt voor deze molen geen molenbiotop in het bestemmingsplan opgenomen. (Ook in het recent vastgestelde bestemmingsplan Binnenstad I is deze niet opgenomen.) Niettemin hecht de gemeente er belang aan dat rekening wordt gehouden met de windvang van molen De Put, mede gezien het relatief grote aantal draaiuren (circa 1.000 per jaar). Bij het verlenen van (binnen- dan wel buitenplanse) vrijstelling van het bestemmingsplan zal het belang van de windvang nadrukkelijk worden meegewogen. Ook ten aanzien van beplanting zal, voorzover het een gemeentelijke aangelegenheid betreft, rekening worden gehouden met de molenbiotop, bijvoorbeeld door lagere soorten te kiezen.

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.

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 bevind 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 de wegen met een functie voor lokaal doorgaand verkeer dan wel openbaar vervoer. 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.

In de nabije toekomst zal de lightrailverbinding (de RijnGouweLijn) door de Leidse binnenstad gaan lopen. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden. 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. In het plan is rekening gehouden met de aanleg van de voorkeursvariant zoals besloten door de raad in december 2005. Dat betekent dat met name de Turfmarktbus mogelijk gemaakt moet worden. Tevens is een planologische reservering opgenomen voor een mogelijk verbreding van de Jan van Houtbrug.

Overigens is het niet uitgesloten dat de aanleg van de RGL als gevolg van het op 7 maart 2007 te houden referendum niet doorgaat. In verband daarmee bevatten de voorschriften van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid met behulp waarvan de Raad kan besluiten de planologische reservering voor de RGL uit het plan te schrappen.

Aan het Vrouwekerkhof zijn de restanten van de voormalige Vrouwenkerk nog zichtbaar in de vorm van stukken muur e.d. Deze zijn afzonderlijk op de plankaart aangeduid. Datzelfde is gebeurd met overblijfselen van de zgn. Dulletoeren aan de Oude Singel en restanten aan de Weddesteeg. In de voorschriften zijn beperkende bepalingen opgenomen. In verband met een nieuw omgevingsontwerp bestaat wel de mogelijkheid deze restanten enigszins aan te passen. Daarvoor kan vrijstelling worden verleend.

De grotere aaneengesloten groengebieden alsmede de groenstroken langs de singels, parkjes etc. zijn in de bestemming "Groenvoorzieningen" opgenomen. Evenals bij de verkeersbestemmingen, is voor de gemeente en de beheerders vrijheid van inrichting. Het bestemmingplan heeft dus niet aangepast te worden bij herinrichting. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt tot bouwsels die in het algemeen horen bij parken en groenstroken zoals banken, verlichting. Verder zijn ook gebouwtjes voor onderhoud en beheer denkbaar, alsmede in de parken volières andere dierenverblijven en dergelijke. 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 aanwezige bruggen zijn voor "Verblijfsgebied" en voor "Verkeersdoeleinden" bestemd. Het zich eronder bevindende water wordt overigens in de bestemmingsomschrijving van beide bestemmingen genoemd.

Woonboten

In het water van de Morssingel, het Galgewater, de Oude Vest en de Herengracht liggen enige tientallen woonboten. Krachtens het gemeentelijke Ligplaatsenplan uit 2000 mogen de woonboten ter plaatse gehandhaafd blijven.

Terrasboten

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.

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 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. Niet overal kunnen bomen aangeplant worden vanwege de aanwezigheid van kabels en leidingen en de mogelijke schaduw hinder voor aanwonenden. Het toevoegen van nieuwe bomen maakt in de meeste gevallen onderdeel uit van een herinrichtingsplan 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. Voorzover 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 tegen gaan. 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 verstande 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.

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 Breesstraat – min of meer evenwijdig aan de Haar-

lemmerstraat – heeft eveneens een belangrijke winkelfunctie. Daartussen zijn op enkele plaatsen verbindingen ontstaan.

In het bestemmingsplan is een uitsluitende winkelbestemming toegekend aan een groot deel van de Haarlemmerstraat en (delen van) enkele stegen en straten die daarop aansluiten. 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 uitzendbureaus, kappers, reisbureaus, bankfilialen, hypotheek en 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 gelijkgesteld kunnen worden. Als dienstverlening bijvoorbeeld met verkoop van goederen wordt gecombineerd is verlening van vrijstelling tevens een mogelijkheid.

Het oostelijk deel van de Haarlemmerstraat – het gedeelte tussen de Pelikaanstraat en het Havenplein – is de laatste decennia teruggelopen omdat het echte kernwinkelgebied "zich teruggetrokken" heeft tot het gebied ten westen van de Pelikaanstraat. Niettemin heeft het oostelijk deel van de Haarlemmerstraat veel potentie om weer uit te groeien tot een aantrekkelijk winkelgebied. Daarom is een ruime bestemming gelegd. De beperking van de dienstverlenende bedrijven is ook op dat gedeelte van toepassing.

Voorts is het vestigen van woonruimten op de begane grond in het kernwinkelgebied 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 instandhouden 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 gemeenschappelijke 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 en dergelijke. 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 plaatsvinden. Tot slot bestaat nog de mogelijkheid een entresol te bouwen of een kelder bij de winkel te betrekken.

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 functies, wonen en 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 vijftal bestemmingen voor "Gemengde doeleinden". In het onderstaande schema zijn deze weergegeven.²²⁾

Er zijn verder geen getalslimieten per straat of gevellingte 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 bijbehorende 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.

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

● toegestaan

○ niet toegestaan

1) behalve op kaartblad 3 (Ir. Driessenstraat/Hooigracht)

Uitgangspunt is dat niet-woonfuncties niet op de verdiepingen worden gevestigd. Bestaande (legale) uitzonderingen hierop en afwijkend (legaal) gebruik zijn op de plankaart aangegeven met afzonderlijke aanduidingen.

Krachtens de bestemming kan zonder procedure omgeschakeld worden naar een andere gebruiksvorm, voorzover deze past in de op de kaart aangegeven bestemmingsaanduiding. 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.

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

²²⁾ Opgemerkt wordt de bestemmingsaanduiding GD3 in het plangebied niet voorkomt, maar vanwege de afstemming met het bestemmingsplan Binnenstad I is deze wel in het schema en in de voorschriften opgenomen.

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 cultuur-historische kenmerken hoge kosten met zich mee kan brengen, zodat inpassing van een moderne winkelformule niet altijd mogelijk is.

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.

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 horecabedrijven zijn in principe alle op de plankaart aangeduid (met de aanduiding h of gdh dan wel met de afzonderlijke bestemming Horecadoeleinden). Eventuele uitbreiding kan alleen op het eigen perceel plaatsvinden.

Ter plaatse van Vrouwenkerkhof 2 tot en met 14 is één nieuw horecabedrijf toegestaan.

Overige nieuwe horecabedrijven 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 m² 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 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.

Voor een horecaterras op de openbare weg is slechts een vergunning van de burgemeester nodig. De bijbehorende "bouwsels" zoals zijschermen zijn bouwvergunningvrij omdat deze niet permanent met de grond of een gebouw verbonden worden. Incidenteel worden deze verankerd in verband met gevaar voor omwaaien e.d. De verplichting hiervoor een vrijstelling aan te vragen is uit de planvoorschriften weggelaten bij de vaststelling door de Raad.

In de voorschriften is in artikel 1 (begripsbepalingen) een onderscheid opgenomen tussen de diverse vormen van horeca, voorzover ruimtelijk relevant. Er worden zeven categorieën onderscheiden. Op de kaart of in de voorschriften is de toelaatbare categorie vermeld. Voor de categorieën II t/m IV geldt dat verandering van de bedrijfsvoering bij recht is toegestaan naar een lichtere klasse: zo mag bijvoorbeeld een café veranderd worden in een restaurant. Een hogere klassering is na vrijstelling mogelijk als een bedrijf in de categorieën I of II naar ca-

tegorie III (de restaurants) wil overschakelen. Daarnaast is vrijstelling mogelijk voor de realisatie van een nieuw hotel (categorie VI) in het gedeelte van de Steenstraat tussen de Narmstraat en de Morsstraat, aan de Beestenmarkt of aan de Nieuwe Beestenmarkt. Aan het verlenen van vrijstelling 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. Volledigheidshalve moet nog vermeld worden dat bij een paar ontwikkelingslocaties tevens gedacht wordt aan toevoeging van bij de nieuwe functies passende horeca.

In de binnenstad bestaat behoefte aan één of meer kwalitatief goede hotels. Een groot aantal panden is in principe geschikt om verbouwd te worden tot hotel. Met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kunnen binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" en "Gemengde doeleinden" hotels mogelijk worden gemaakt. Alvorens aan een wijzigingsbevoegdheid toepassing te geven zal een bedrijfsplan moeten worden overgelegd waaruit blijkt dat het beoogde marktsegment zal worden nagestreefd. Onderdeel van een bedrijfsplan kan een bankgarantie zijn waaruit blijkt dat het plan in financiële zin gewaarborgd is. Van veel belang daarbij is voorts dat een goede oplossing geboden wordt voor het parkeren van de auto's van personeel en gasten. Op veel binnenstadslocaties is daarvoor geen capaciteit aanwezig en ook niet te creëren. Men zal dan een pendelbusje o.i.d. moeten inzetten. Die voorziening moet afdoende worden gegarandeerd. Verder moet inzicht bestaan in de ondersteunende inpandige horeca. Deze horeca mag zich alleen op de gasten richten. Tenslotte zal een bedrijfsplan moeten passen in de uitkomsten van een onderzoek naar de Leidse hotelmarkt.

Een studentensociëteit wordt ook onder de horeca (categorie VII) gerangschikt. Ten minste één studentenvereniging is op zoek naar een nieuwe accommodatie in de binnenstad. Teneinde een planologische mogelijkheid aan te reiken om een nieuwe vestiging in te passen is in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders opgenomen. Evenals in het geval van een voorgenomen vestiging van een nieuw hotel moet een bedrijfsplan worden overgelegd. Daarin moet met name aandacht worden geschonken aan de openingstijden, de capaciteit van de ruimten in relatie tot het verwachte aantal bezoekers, maatregelen om overlast voor de omgeving tegen te gaan c.q. te voorkomen en een regeling inzake het inpandig stallen van fietsen. Hierbij wordt in principe de norm van één fiets per twee bezoekers gehanteerd. Alvorens formele medewerking wordt gegeven moet een inspraak- en informatiebijeenkomst voor omwonenden en andere belanghebbenden worden georganiseerd. Met gemaakte opmerkingen moet rekening gehouden worden.

Horeca treft men ook aan in grotere openbare gebouwen zoals een museum of ziekenhuis en in warenhuizen e.d. Zelfs kerkgebouwen hebben – vaak incidenteel – een horecafunctie. In het plan wordt daarmee in zoverre rekening gehouden dat de functiegebonden horeca bij recht toelaatbaar is, mits het functiegebonden karakter maar gewaarborgd blijft. Er worden geen beperkingen aan de vloeroppervlakte gesteld, maar het moge duidelijk zijn dat de verstrekking van consumpties niet alleen functioneel maar ook qua vloeroppervlak ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie.

Maatschappelijke functies

In het plangebied zijn gebouwen met belangrijke maatschappelijke functies aanwezig. Daarbij kan gewezen worden op kerken, scholen, musea. 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.

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 en dergelijke is hergebruik voor an-

dere functies niet aan de orde. Als een maatschappelijk gebouw wel geschikt is voor andere functies is dit aangegeven in toegevoegde aanduidingen, zoals bijvoorbeeld voor wonen, voor sportieve en recreatieve doeleinden of voor zalenverhuur.

Aan de Doezastraat bevindt zich het gebouw van het voormalige gymnasium – later Gewestelijk Arbeidsbureau - . Momenteel biedt het huisvesting aan Scal, een medisch – maatschappelijke instelling. Deze kan van de locatie gebruik blijven maken gedurende de planperiode hoewel uitbreiding of een tweede vestiging elders ook tot de mogelijkheden behoort. Een optie om op het bijbehorend parkeerterrein woningen te bouwen is niet meer in het bestemmingsplan opgenomen.

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 bezien, 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.

Uitgangspunt is dat ter plaatse van (legaal) afwijkend gebruik de huidige niet-woonfunctie mag worden vervangen door een andere niet-woonfunctie. Doorgaans betekent dit dat op die locaties de volgende niet-woonfuncties worden toegestaan: detailhandel, ateliers, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en kantoren (aangeduid met gemengde doeleinden (gd)). Deze opsomming kan worden aangevuld met bedrijven of met horeca indien dat op de plankaart is aangegeven (aanduiding b respectievelijk h). Op een aantal locaties is de toelaatbare niet-woonfunctie beperkt tot maatschappelijke doeleinden (aanduiding md) of sportieve en recreatieve doeleinden (aanduiding sr).

In de regel mag per bouwperceel ten hoogste 30% van de niet als bebouwingsvlak aangeduide gronden worden bebouwd met aanbouwen en bijgebouwen. Afwijkende percentages zijn op de kaart vermeld. 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 bijvoorbeeld 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.

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 vrij-

gekomen 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 (GD1), dan wel afzonderlijk aangeduid (aanduiding b of gdb). Uitsluitend bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) zijn toegestaan. Deze SvB is als bijlage aan de voorschriften toegevoegd.

De vele bedrijfjes of onderdelen van bijvoorbeeld 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.

Tenslotte is in het plan een vrijstelling opgenomen met behulp waarvan meegewerkt kan worden aan kleinschalige bedrijfsvestigingen in voormalige bedrijfspanden. In de binnenstad zijn voorheen veel panden gebouwd met een werkruimte op de begane grond waarboven een woning. Veel bedrijfjes zijn in de loop der jaren uit de binnenstad vertrokken. De vrijgekomen ruimte worden vaak benut voor huishoudelijke berging of voor het stallen van een auto. Het zou de levendigheid ten goede komen als die bedrijfsruimte weer benut gaan worden. Bij een vrijstellingsverzoek wordt beoordeeld of het een lichte bedrijfspand betreft zonder milieubezwaren voor de omgeving.

9.10. Toelichting op enkele bepalingen uit de voorschriften

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.

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.

Gebruiksbepalingen

In het artikel inzake de gebruiksbepalingen 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.

9.11. Juridische regeling van de 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, dan wel weinig of geen keuzemogelijkheden aanwezig zijn.
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 of lid 2 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. Ingeval van ontwikkelingslocaties die van een directe bestemming zijn voorzien zal met omwonenden en andere belanghebbenden overlegd worden over de beste manier van inpassing van een bouwplan. Voorwaarde is wel dat de gemeente eigenaar is van de gronden of een deel daarvan.
3. 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.
4. 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.

10. Handhaving

De gemeente Leiden heeft in het kader van de handhaving van voorschriften inzake het bouwen en wonen in 2003 een 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.

10.1. Versterking van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit

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

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

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

10.2. 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.

10.3. Wijze van handhaving

In de nota "Handhaving, in beginsel een plicht" heeft de gemeente aangegeven hoe zij handelt. 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.

11. Uitvoerbaarheid

11.1. Inspraakprocedure

Op grond van de Inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 12 december 2005 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Op 11 januari 2006 een inspraakbijeenkomst gehouden in het Stadsbouwhuis. Er zijn 54 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Alle reacties zijn opgenomen in een Inspraakrapport. De reacties zijn thematisch gerangschikt. Iedere vraag of opmerking is samengevat weergegeven en van een antwoord voorzien. Als een reactie voor overneming in het plan in aanmerking kwam is dat aangegeven en tevens is vermeld welke wijzigingen in de planstukken op grond van dat feit aangebracht moesten worden. Tevens is in het Inspraakrapport het overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening weergegeven. Op dezelfde manier is ook vermeld of aanbevelingen van instanties in het plan hun doorwerking konden vinden. Tenslotte is een serie ambtelijk noodzakelijk bevonden veranderingen in het Inspraakrapport genoemd onder het hoofdstuk "ambtshalve wijzigingen". Alle veranderingen zijn in een Staat van Wijzigingen opgenomen. Het zijn er ca. 70. Het Inspraakrapport ligt mede ter inzage gedurende de vervolprocedure zodat daarvan steeds kennis genomen kan worden. De zienswijzen die bij de vaststellingsprocedure ingediend zullen worden zullen komen terecht in het raadsvoorstel. Ook dat stuk zal beschikbaar zijn, zodat goed nagegaan kan worden hoe omgegaan is met inspraakreacties en zienswijzen.

11.2. Overlegprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) aan diverse instanties voor commentaar verzonden. De op- en aanmerkingen zijn inmiddels ontvangen en in de stukken verwerkt. Het art. 10 Bro overleg is in het Inspraakrapport verantwoord. De instanties die in het kader van die procedure zijn geraadpleegd hebben een exemplaar van het Inspraakrapport ontvangen zodat nagegaan kan worden op welke manier aanbevelingen zijn verwerkt.

11.3. Economische uitvoerbaarheid

Voor de aanvaardbaarheid van de bestemmingen is een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van belang. Ten aanzien van de bestaande bebouwing die conform het huidige gebruik bestemd wordt is dat onderzoek niet noodzakelijk. Daarom kan een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid beperkt blijven tot de ontwikkelingslocaties. Deze zullen hieronder één voor één worden besproken.

1. Kaiserstraat.

Het desbetreffende terrein is geheel eigendom van het Rijk (Universiteit). De verantwoording voor de realisering van het woningbouwplan ligt bij de ontwikkelende partij. Het openbaar gebied zal opnieuw worden ingericht. Er moet nader worden bepaald in hoeverre de staten aan de gemeente zullen worden overgedragen. Hetzelfde geldt voor de singelrand. Hierover zal een exploitatieovereenkomst afgesloten moeten worden waarin onder meer de voorwaarden worden aangegeven van de mate van openbaarheid.

2. Sterrewacht.

De verbouwing van de Sterrewacht en de toevoeging van een bezoekerscentrum geschiedt geheel voor rekening van de eigenaren.

3. Doelengracht.

Het te bebouwen open gat is eigendom van een bouwmaatschappij die bereid en in staat is de aldaar geplande woningen met parkeergarage te realiseren.

4. School Noordeinde.

deze school is eigendom van de gemeente. Als het gebouw beschikbaar komt zal nagegaan worden of een projectontwikkelaar daarvoor een haalbaar plan kan ontwikkelen. Een en ander is niet strikt noodzakelijk omdat het bestaande gebruik voortgezet kan worden. Eventueel kan het gebouw ook voor een andere dan een onderwijsinstelling worden benut.

5. Schilderplaats / Weddesteeg.

Deze locatie is eveneens eigendom van de gemeente Leiden. Het gaat hier om een passende invulling te zoeken voor bestaande gebouwen. De uitvoerbaarheid van de nog te ontwikkelen ideeën is niet aan de orde. De locatie kan voor uiteenlopende doeleinden worden aangewend.

6. Nieuw hotel.

In het plan is een mogelijkheid opgenomen om één of meer nieuwe hotels tot stand te brengen. De belangrijkste juridische figuur daarvoor is de wijzigingsbevoegdheid. Als een gegadigde zich meldt zal een bedrijfsplan overgelegd moeten worden waaruit blijkt dat het hotel past in het door de gemeente gewenste marktsegment. Verder moet nog aan andere voorwaarden voldaan worden die op deze plaatst minder relevant zijn. Wel van belang is dat een bankgarantie of een daarmee gelijk te stellen document wordt overgelegd waaruit blijkt dat het initiatief realiseerbaar is. Als dat het geval is en er zijn geen omgevingsbezwaren van overwegende aard kan een formeel wijzigingsplan in procedure worden gebracht.

7. Sint Aagtenstraat.

In de loop der jaren heeft de gemeente de meeste percelen in eigendom verworven. Slechts enkele kleine percelen zouden nog aangekocht kunnen worden. Momenteel is nog geen bouwplan voor de revitalisering van deze straat beschikbaar. Voorlopige berekeningen hebben aangetoond dat een nieuwbouwplan in principe haalbaar is, met inbegrip van een ondergrondse parkeergelegenheid. Het is ook denkbaar de gronden te verkopen aan een realiserende partij als deze in staat is gebleken een kwalitatief goed plan te presenteren.

8. Caeciliastraat.

Op deze strook kunnen een paar kleinere woningen worden gerealiseerd. Er zijn vier percelen bij betrokken. Het grootste perceel is eigendom van de gemeente, de andere drie zijn eigendom van particulieren. Als dezen zich bereid verklaren te participeren kan een bouwplan ontwikkeld worden. Gelet op de geldende prijzen voor woningen in de binnenstad moet ervan uitgegaan worden dat een plan haalbaar zal blijken. De gronden kunnen ook worden verworven door het nabijgelegen Coninckshof zodat in eigen beheer één of meer hofjeswoningen kunnen worden gerealiseerd.

9. Noordzijde Vrouwenkerkhof.

Het voornemen is om hier deels nieuwbouw tot stand te brengen, deels de bestaande vervallen bebouwing te restaureren of te renoveren. Het is een complex plan dat in financiële zin nog niet geheel is doorgerekend. Er moet rekening gehouden worden met een tekort dat ten laste van de gemeente zal blijven. Deze locatie is echter van groot belang voor de beleving van de binnenstad zodat in beginsel bereidheid bestaat in een tekort op een zodanige wijze bij te dragen dat een plan uitgevoerd kan worden. Het is ook mogelijk panden aan particulieren uit te geven onder de verplichting nieuwbouw te realiseren of een bestaand gebouw te renoveren. Daarvoor is waarschijnlijk voldoende belangstelling. In dat geval zijn wellicht geen openbare middelen bij de exploitatie betrokken zij het dat het niet uitgesloten is dat afgeschreven moet worden op eerdere aankopen. In de loop van 2007 wordt een aanvang gemaakt met de uitvoering van dit project.

10. Hartenbrugkerk e.o.

In het plan is de mogelijkheid opgenomen daar een beperkt aantal woningen tot stand te brengen boven een te vernieuwen fietsenstalling. Een en ander was al een optie in het voorheen van kracht zijnde bestemmingplan. De realisering is geheel afhankelijk van particulier initiatief. Als er geen belangstelling bestaat dit plangedeelte te realiseren zal de bestaande situatie in een planherziening tot uitgangspunt worden genomen.

11. Van der Werfstraat tussen nr. 39 en 41.

Hier wordt een opwaardering voorgesteld waarbij het achterkantkarakter van de gebouwen kan

worden getransformeerd naar een aantrekkelijk front. De desbetreffende percelen zijn in handen van particulieren. Het is aan hen om van de geboden mogelijkheden gebruik te maken. Als dat niet het geval is kan de bestaande situatie die niet onder het overgangsrecht valt worden gecontinueerd.

12. Klimmende Leeuwsteeg.

Hier wordt voorgesteld een paar woningen in een besloten setting te realiseren met een stuk gemeenschappelijk groen. De desbetreffende gronden zijn in handen van de gemeente. Er is nog geen bouwplan beschikbaar. Ook hier geldt dat uitgifte aan een projectontwikkelaar tot de mogelijkheden behoort. Ook kan gedacht worden aan kleinschalige realisering door één of meer particulieren die onder een serie voorwaarden zelf tot realisering van een woning overgaan. Het is een aantrekkelijks en rustige locatie.

13. Middelstegracht ir. Driessenstraat.

Het is de bedoeling het hele complex te revitaliseren. Waarschijnlijk zal veel bebouwing gesloopt en vervangen moeten worden. Dit is een tamelijk grootschalig project dat in aanmerking komt voor uitgifte aan een realiserende partij die tevoren een kwalitatief hoogwaardig plan moet overleggen. de locatie is uitstekend gelegen. De bebouwing kan uit meerdere lagen bestaan. op grond van globale becijferingen is vastgesteld dat een herontwikkelingsplan voor deze locatie zeer wel haalbaar in economische zin. De percelen zijn eigendom van de gemeente Leiden.

14. Herengracht 36 – 38.

Het betreft hier een groot en hoog gebouw dat voorheen voor opslagdoeleinden werd gebruikt. Het plan opent mogelijkheden tot herontwikkeling. De gemeente is daar in financiële zin niet bij betrokken.

15. Middelstegracht 3a.

Op het binnenterrein kunnen een paar hofjeswoningen worden gebouwd. De gronden zijn eigendom van een realiserende partij die reeds een bouwplan heeft ingediend. Daaruit kan worden afgeleid dat het een haalbaar project betreft. In het gewijzigd ter inzage te leggen plan is een verbrede toegang naar de bouwlocatie opgenomen. Deze zal verworven moeten worden; dan wel er zal nagegaan moeten worden hoe een en ander opgelost wordt. Dit betekent niet dat de bebouwing niet gerealiseerd zou kunnen worden. De huidige toegang via een smalle poort is overigens eigendom van de gemeente zodat de realisering mede afhankelijk is van gemeentelijke medewerking.

16. Garenmarkt tussen 34 en 46.

Het is de bedoeling een al vele jaren aanwezig open gat met eengezinswoningen op te vullen. Het is een aantrekkelijke en rustige locatie waarvoor veel belangstelling zal bestaan. De realisering zal geen probleem behoeven te zijn.