

INSPRAAKNOTA

Voorontwerp bestemmingplan

NOORDWEST

1.1. Inleiding

De gemeente Leiden streeft voor het gehele grondgebied naar actuele en digitale bestemmingsplannen. Het doel van de nieuwe digitale bestemmingsplannen is om een adequate, up-to-date regeling voor alle delen van de stad te garanderen.

Voor het plangebied Noordwest vigeren nu vier 15 tot 30 jaar oude bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen Vogelwijk, Raadsherenbuurt, Poelgeest en Houtkwartier 1993 zijn respectievelijk in 1983, 1988, 1989 en 1995 onherroepelijk geworden. Deze regelingen zijn gezien leeftijd en systematiek, onvoldoende toegesneden op de actuele situatie. Nieuwe bestemmingsplannen brengen weer overzicht en uniformiteit en daardoor een beter werkbaar (zowel voor burger als ambtelijk apparaat) en handhaafbare situatie.

Het bestemmingsplan is primair gericht op actualisatie en beheer. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen, tenzij deze tijdens het opstellen van voorliggend bestemmingsplan al in procedure waren of de procedure hebben doorlopen.

Binnen het plangebied is een aantal (her)ontwikkelingslocaties aanwezig. De locatie Nieuweroord is vanwege afspraken met omwonenden en voorwaarden bij verkoop van de locatie buiten het plan gehouden. Voor de locatie Nieuweroord blijft het bestemmingsplan Vogelwijk geldig. Op afzienbare termijn kan een nieuw plan voor deze locatie tegemoet worden gezien.

In de toekomst moet rekening worden gehouden met de ontwikkeling van de locaties Dieperhout, Driestar en een aantal kleinere locaties. Deze (her)ontwikkelingen zijn niet concreet genoeg om in het voorliggende bestemmingsplan te worden opgenomen. Voor deze locaties zijn de bestemmingen uit vigerende bestemmingsplannen aangehouden. Er worden voor de te ontwikkelen locaties afzonderlijke een bestemmingsplan opgesteld.

Het plangebied is een min of meer ruitvormig gebied in het noordwesten van Leiden. In het westen en noorden grenst het plangebied aan Oegstgeest. De grens van het plangebied wordt in het noordwesten gevormd door de Warmonderweg en in het verlengde door de gemeentegrens ten westen van de Nachtegaallaan. De zuidelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Wassenaarseweg en de Rijnsburgerweg. De spoorlijn vormt de zuidoostelijke begrenzing plangebied. In het oosten wordt het plangebied begrensd door het Trekvaartplein en de Haarlemmertrekvaart en in het noordoosten door de Oegstgeesterweg. Binnen deze grenzen is een ontwikkelingslocatie aanwezig, de locatie Nieuweroord, die buiten het plan wordt gehouden.

1.2. Wro en gevolgen voor de planvorm

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening ("Wro") in werking getreden. Deze wetwijziging heeft verschillende consequenties voor de inhoud en procedure van het bestemmingsplan.

Een van de gevolgen heeft betrekking op het opstellen en aanleveren van bestemmingsplannen. Het is verplicht bestemmingsplannen digitaal aan te leveren en op te stellen aan de hand van de standaard Voorschriften Bestemmingsplannen 2008 ("SVBP2008",) normen.

Het voorontwerpbestemmingsplan Leiden Noordwest voldoet aan de SVBP 2008 normen en de daarbij behorende digitaliseringsverplichting.

Op basis van de wet dienen vanaf 1 januari 2010 alle bestemmingsplannen digitaal het besluitvormingstraject te doorlopen. Het voorontwerp is daartoe na vaststelling door het college dan ook raadpleegbaar op de landelijke website <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/> Het plan is op onder <http://gemeente.leiden.nl/projecten/ruimtelijke-ordening/> op de website van de gemeente in pdf vorm in te zien en te downloaden.

1.3 Wabo en gevolgen voor de planvorm

Met ingang van 1 oktober 2010 is de Algemene wet bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De Wabo bundelt circa 25 toestemmingstelsels die nodig zijn voor het realiseren van een fysiek project (bouw, aanleg, oprichten, gebruik, sloop) op een zodanige wijze dat één besluit (omgevingsvergunning) overblijft. De Wabo heeft ook gevolgen voor de inhoud van bestemmingsplannen. Zo moeten bepaalde begrippen in overeenstemming worden gebracht met die uit de Wabo, moet het bestemmingsplan minimaal het vergunningsvrije toestaan en verdwijnen de algemene procedureregels omdat dit bij wet is geregeld. Het voorontwerpbestemmingsplan is hierop in zowel de toelichting als de regels aangepast en Wabo-proof gemaakt.

1.4. Inspraakverordening.

Op 26 oktober 2010 heeft het college besloten het voorontwerpbestemmingsplan (vobp) Noordwest ter visie te leggen. Het plan heeft in overeenstemming met de Inspraakverordening van de gemeente voor ingezetenen en belanghebbenden van 1 november 2010 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen op het Stadhuis en (wegens verbouwing van het stadsbouwhuis) op een tijdelijke locatie aan de Morsweg 1.

De omvang van het plangebied, het achterstallige onderhoud als gevolg van verouderde bestemmingsplannen en de bovenvermelde gevolgen van de Wro, SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen), het digitale besluitvormingstraject en de Wabo rechtvaardigen het verlenen van inspraak.

Artikel 8, lid 1 van de inspraakverordening voorziet in de mogelijkheid van een of meerdere inspraakbijeenkomsten. Het bestemmingsplan Noordwest is gericht op actualisatie en heeft een conserverend karakter.

Er zijn geen nieuwe ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen. Voor de ontwikkelingslocaties Nieuweroord, Dieperhout en Driestar zullen afzonderlijke bestemmingsplannen in procedure worden gebracht. Daarom is besloten geen inspraakavond te organiseren.

De partners zoals genoemd in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn in het kader van het vooroverleg (digitaal) uitgenodigd te reageren. Het plan is toegezonden aan de leden van de raadscommissie Ruimte en Regio.

1.5 Schriftelijke inspraakreacties

Er zijn 18 schriftelijke reacties ontvangen. U treft de reacties van personen en organisaties hieronder aan. Twee reacties zijn respectievelijk namens 4 en 5 andere personen ingebracht

nr.	naam	adres	nr. thema	nr. diversen
1	Swieten Partners Architecten. Ir. Peter van Swieten.	Sint Jacobsgracht 4 2311 PW, Leiden		1
2	Jan Zijlstra en Wim Reinders	Blauwe Vogelweg 4 2333 VK Leiden		2
3	Vrienden van de Leidse Hout Huub Frencken	Boerhavelaan 43 2334 ED Leiden	II,III	3
4	Dhr. J van der Sluijs e.a.	Haarlemmerweg 118 2334 GD Leiden	Thema I	
5	F.A.M. ter Beek	C.v.Steenishof 43 2341 PN Oegstgeest	Thema I	
6	M. Akkersdijk J.H. de Wildt	Van Eijsingapark 3 2333 VJ Leiden		3
7	Aniella van der Ploeg	Boerhavelaan 293 2334 EL Leiden	Thema I,II	4
8	M.J.W. Engelen S.G.T. Flinsenbergh	Hugo de Vrieslaan 103 2341NV Oegstgeest	Thema I	
9	W.H. Weiland M. Weiland-van der Horst	Van Slingenlandtlaan 1 2334CA Leiden	Thema I,II, III	
10	Leiden Atletiek Mw. Lieneke Hoeksema	Postbus 928 2300 AX Leiden	Thema II,	5
11	Vereniging Binnenreijn OWHJ J.Theeuwes/A.Littel	Van Oldebarneveldtstraat 35 2334AE Leiden	Thema IV	
12	Jeroen en Yvonne Sontgerath	Hugo de Vrieslaan 2341 NV Oegstgeest	Thema I	
13	Stichting Katholiek Onderwijs Leiden Huib Bulthuis	Marijnpoolstraat 4 2334CZ Leiden	I	6
14	Wijkvereniging Houtkwartier Tom Brinks	Marijnpoolstraat 27 2334CW Leiden	Thema II,	
15	Prof. dr. J. Theeuwes	Van Oldenbarneveldtstraat 39	Thema IV	

		2334AE Leiden		
16	Drs. Ronald Daalmeijer	Boerhavenlaan 27 2334 EC Leiden	Thema I, II, III,	7,8,9,10,11,12,13,14,16,16,17
17	Ad Littel	Van Oldenbarneveltstraat 35 2334AE Leiden	Thema IV	
18	Stichting Leidse Hout Monumentwaardig Jan Reedijk	Antonie Duijcklaan 4 2334 CD Leiden	Thema III	16

Alle reacties zijn binnen de in de gemeentelijke Inspraakverordening gestelde termijn verzonden. Wel zijn een aantal reacties later dan normaal ontvangen. Dat laatste is niet verwonderlijk gezien de acties/stakingen bij TNT-post in deze periode. Alle indieners zijn verder als belanghebbenden in de zin van de verordening aan te merken, dan wel ingezetenen van Leiden. Alle brieven en reacties kunnen dus in behandeling worden genomen.

2.1 Inspraakreacties

De inspraakreacties zijn in twee groepen te verdelen: de onderwerpen die door meerdere indieners van reacties naar voren zijn gebracht en de overige afzonderlijke reacties. In de nu volgende bespreking van de inspraakreacties worden eerst de in meerdere reacties naar voren gebrachte onderwerpen - thema's genoemd – behandeld en daarna de overige reacties. In de linkerkolom van de beantwoording worden gestelde vragen of de gemaakte opmerkingen zo goed mogelijk samengevat. In de middelste kolom is de gemeentelijke beantwoording opgenomen. Ieder antwoord wordt afgesloten met een conclusie ten aanzien van de vraag of de reactie aanleiding vormt het plan bij te stellen. Als daarop positief kan worden gereageerd is tevens aangegeven welke aanpassing in het bestemmingsplan kan worden aangebracht. In de rechter kolom is deze aanpassing in juridische vorm aangegeven. Op de daar aangegeven wijze zullen de stukken bijgesteld worden. In de Staat van Wijzigingen zullen die aanpassingen worden opgenomen zodat een totaaloverzicht ontstaat van de aan te brengen veranderingen. Daarnaast is er een aantal ambtshalve aanpassingen, dat wil zeggen veranderingen die in het plan door de gemeente zelf worden aangebracht. In de Staat van Wijzigingen worden zowel de aanpassingen als gevolg van de inspraak als de ambtshalve aanpassingen weergegeven.

2.2. Overzicht van de inspraakreacties

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Thema I: Oegstgeesterweg, ontsluiting Poelgeest en Oud - Poelgeest		

Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
<p>a. Bezwaar wordt gemaakt tegen het ten onrechte vooruit lopen op een nog in procedure te brengen bestemmingsplan voor een toekomstige verkeersontsluiting</p>	<p>a. Voor de aanleg van een ontsluitingsweg van de wijk Poelgeest wordt door gemeenten Oegstgeest en Leiden onderzoek gedaan naar de ruimtelijke gevolgen van de weg en de planologische aanvaardbaarheid van een verbinding tussen de wijk Poelgeest via een brug over de Haarlemmertrekvaart met een aansluiting op de Oegstgeesterweg. De locatie van deze weg valt niet in het plangebied van Noordwest. Aantakking van deze ontsluitingsweg op de Oegstgeesterweg zal worden opgenomen in het voor de aanleg van de weg afzonderlijk op te stellen bestemmingsplan.</p>	<p>Scheg met Verkeersbestemming t.b.v. ontsluiting in het b.p. Noordwest geschrapd.</p>
<p>b. Naar voren wordt gebracht dat de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) de goedkeuring van het bestemmingsplan Poelgeest (Gemeente Oegstgeest) wat de geprojecteerde weg over de Haarlemmertrekvaart betreft heeft vernietigd. Uitspraak van 24 juni 2009 (200801422/1/R1)</p>	<p>b. De ABRvS heeft inderdaad de goedkeuring door G.S. van het door de Raad van de gemeente Oegstgeest vastgestelde bestemmingsplan Poelgeest, waar het de geplande weg betreft, vernietigd. De afdeling geeft daarbij overigens aan dat zij het voornemen van het College en de Raad van de gemeente Oegstgeest om een tweede volwaardige ontsluiting van het plangebied "Poelgeest" te realiseren niet onredelijk acht. Vernietiging van het besluit heeft hoofdzakelijk plaatsgevonden op basis van het ontbreken van voldoende onderzoek naar en inzicht in de ruimtelijke gevolgen van de aanleg van de weg.</p>	<p>Geen</p>
<p>c. In het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan Oud – Poelgeest heeft de gemeente Oegstgeest het gebied waar de weg is geprojecteerd buiten beschouwing gelaten. Bezwaar wordt gemaakt tegen de aanleg van de ontsluitingsweg.</p>	<p>c. Er wordt door de gemeenten Oegstgeest en Leiden gewerkt aan onderzoek dat voldoende inzicht geeft in de ruimtelijke gevolgen van de aanleg van de weg en de onderbouwing van de planologische aanvaardbaarheid. Er zal daartoe in onderlinge samenwerking een afzonderlijk op de realisering van deze ontsluitingsweg gericht bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht. In dit plan komt het gebied waarin de ontsluitingsweg is voorzien aan de orde.</p>	<p>Geen</p>
<p>d. Vooruit wordt gelopen op een brug zonder ruimtelijke onderbouwing, zorgvuldige voorbereiding, en het vaststellen van nut en noodzaak.</p>	<p>d. De weg wordt niet in het plangebied aangelegd..</p>	<p>Geen.</p>
<p>e. Bezwaar wordt gemaakt tegen het leggen van een Verkeersbestemming op gronden voor een rotonde met vrijliggende fietspaden en de berm ter hoogte van de IJsbaan/Ezelenweide</p>	<p>e. In alle recente bestemmingsplannen worden gronden voor wegen, rotondes, (midden) bermen, aanliggende fietspaden, parkeerstroken e.d. voorzien van een Verkeersbestemming. Deze bestemmingswijze maakt het mogelijk in te spelen op zich in de loop van de tijd wijzigende inrichtingsbehoeften. De Verkeersbestemming zoals opgenomen in artikel 14 voorziet in de gewenste flexibiliteit. Ook water en groen kunnen</p>	<p>Geen</p>

Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
<p>f. Verzoek om Oegstgeesterweg en Heempark buiten het plan te laten vanwege de grote gevolgen van de nieuwe ontsluiting en het ontbreken van een ruimtelijke onderbouwing voor dit gebied.</p> <p>g. De regels ten aanzien van de Molenbiotoop houden geen rekening met de op 2 juli 2010 vastgestelde Nota Ruimte van de Provincie Zuid – Holland.</p>	<p>van deze bestemming deel uitmaken. Zie ook boven onder a.</p> <p>f. Er is geen reden om de Oegstgeesterweg en het Heempark buiten het plangebied te laten. Het plan geeft een Verkeersbestemming aan de gronden waarop de bestaande Oegstgeesterweg en naastgelegen fietspaden zijn aangelegd. De gronden waarop het bestaande Heempark is gelegen hebben een Groenbestemming gekregen. De Oegstgeesterweg en het Heempark zijn geen nieuwe ontwikkelingen die een ruimtelijke onderbouwing vergen.</p> <p>g. Deze opmerking is correct. De opgenomen regels voor de Molenbiotoop zijn niet in overeenstemming met de op 2 juli 2010 vastgestelde Verordening Ruimte van de Provincie Zuid – Holland. De toelichting en regels worden hierop aangepast.</p>	<p>Geen</p> <p>Regels: Art.24.1.1.:</p> <p>a. Binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;</p> <p>b. binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, mag de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet hoger zijn dan 1/30^{ste} van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).</p> <p>uitzondering voor situaties met bestaande beperkingen:</p> <p>In afwijking van het bepaalde in 24.1.1 onder b is het oprichten van nieuwe</p>

Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
<p>h. Voorstel om aan de gronden waarop Kikkermolen en Heempark liggen de bestemming groen en de dubbelbestemmingen “waarde-cultuurhistorie” en waarde natuur” te leggen. Het gebied is gelegen in de EHS (Ecologische Hoofdstructuur). en er is pas een wandelpad aangelegd in het Kader van het Masterplan aaneenschakeling Landgoederen (MAL). Het wandelpad vormt de verbinding tussen het Heempark en het landgoed Oud Poelgeest dat is gelegen in de EHS. Uit de redengevende omschrijving van het Rijksmonument kasteel Oud – Poelgeest blijkt dat aan de gronden van de Kikkermolen en het Heempark ten onrechte de bestemming “waarde – cultuurhistorie” is onthouden. Deze zichtassen hebben betrekking op de van voor 1615 daterende kikkermolen en het zicht op Leiden in het verlengde van de 350 jaar oude Haarlemmertrekvaart. Het Heempark staat tevens aangegeven als Ecologische Hoofdstructuur en bestaand Natuurgebied op de Groen Blauw Natuur en ecologiekaart van de regionale structuurvisie 2020 van</p>	<p>h. Het Rijk geeft in het Structuurschema Groene Ruimte voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) een bruto begrenzing van gebieden. Provincies hebben vervolgens een taak ten aanzien van het vaststellen van nadere grenzen van de EHS met doorwerking van het afwegingskader in het ruimtelijk beleid. In de door de Provinciale Staten van Zuid-Holland (P.Z.H.) op 2 juli 2010 vastgestelde en op 26 juli 2010 in werking getreden Verordening Ruimte is het Heempark niet opgenomen als onderdeel van een landgoedbiotoop of de EHS. Wel is aangegeven dat het Heempark en de gronden nabij de Kikkermolen worden gerekend tot het Stedelijk Groen. Voor deze gronden is de bestemming Groen (artikel 14). opgenomen. Het wandelpad, voorzover binnen het plangebied vallend, dat de verbinding vormt tussen het Heempark en het landgoed Oud Poelgeest, past uitstekend binnen de wijze waarop de gronden waarop het is gelegen zijn bestemd. Er bestaan geen plannen om deze verbinding op te heffen. Het landgoed Oud Poelgeest valt buiten het plangebied. Wel hebben wij geconstateerd dat het landgoedbiotoop rond Oud Poelgeest zich uitstrekt over gronden die onderdeel uit maken van het bestemmingsplan Noordwest (kaart 12 Verordening Ruimte P.Z.H.). Het gaat dan om gronden die westelijk zijn gelegen van de ijsbaan en het park en zich uitstrekken over een deel van de Oegstgeesterweg en de sportvelden. Aan dit biotoop zal in de Toelichting aandacht worden besteed en als zodanig bestemd en beschermd worden op de verbeelding en in de relevante Regels. Het zicht op de Kikkermolen en het verlengde van</p>	<p>bebouwing mogelijk als: a. er sprake is van een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, óf: b. zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.</p> <p>Landgoedbiotoop Oud Poelgeest wordt opgenomen op de Verbeelding. In de Toelichting en Regels wordt aandacht geschonken aan Oud – Poelgeest, het landgoedbiotoop en de betekenis daarvan voor het bestemmingsplan. Zie ambtshalve aanpassingen onder 4.26</p>

Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
<p>Holland Rijnland. Deze laatste is op 24 juni 2009 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland</p> <p>i. Belemmering zicht en windvang molens</p> <p>Ingebracht: Reacties 4, 5, 7, 8, 9, 12</p>	<p>de Haarlemmer trekvaart maakt formeel geen deel uit van het landgoedbiotoop. Toch is ook hier sprake van een relevante bescherming. Het deel van het plangebied waar het om gaat ligt ingeklemd tussen de Rijksmonumenten Molen De Herder, De Kikkermolen en de Maredijkmolen. De molens worden afdoende beschermd door de status van Rijksmonument. Voor de gronden waarop de Molens (artikel 7) staan is de bestemming Gemend - Molen opgenomen. Ter bescherming van de functie als werktuig en waarde als landschapselement wordt het omliggende gebied beschermd met een gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop" (artikel 23). In afwijking van de daar geldende bestemmingen gelden binnen de vrijwaringszones, in overeenstemming met het provinciale beleid, specifieke bouwregels en aanlegvergunnings-regels. Ook de Heemtuin is binnen molenbiotopen gelegen. Tenslotte is het gebied beschermd met een gebiedsaanduiding "waarde – archeologie" (artikel 17) met bijhorende bouw- en omgevingsvergunningsregels. Aan de cultuurhistorische-, recreatieve- en toeristische waarde van het gebied wordt in het bestemmingsplan recht gedaan.</p> <p>i. De woonboten langs de Haarlemmerweg 118 t/m 123 liggen tussen de 10 en 40 meter van de molen en geven enige hinder wat betreft zicht en de windvang. De woonboten vormen geen cultuurhistorisch onderdeel van het gebied.</p> <p>Reacties komen ten dele voor overneming in aanmerking.</p>	<p>Geen</p>
<p>Thema II: Het bestemmingsplan en de wijze waarop ontwikkelingslocaties in het plan zijn verwerkt.</p>		
<p>a. In de Structuurvisie Leiden worden de hoofdlijnen voor een bestemmingsplan bepaald. In de structuurvisie ontbreekt echter een visie op de wijk Leiden Noordwest. Onvoldoende is de vermelding dat de ontwikkelingslocatie Dieperhout verder uitgewerkt moet worden. De ruimtelijk planologische invulling van de wijk kan nu niet worden getoetst aan de structuurvisie. Er zijn dermate veel witte vlekken dat invulling het karakter van de wijk volledig kan wijzigen.</p>	<p>a. In de Structuurvisie Leiden komen de grote lijnen van het ruimtelijke ordeningsbeleid aan de orde. Het is geen document waarin noodzakelijkerwijs een visie voor alle wijken moet worden opgenomen. Daartoe bestaat ook geen enkele wettelijke verplichting. Naast de structuurvisie biedt het eveneens vigerende structuurplan "Boomgaard van kennis" aanknopingspunten. Op de kaart op p.73 wordt de wijk aangemerkt als "een laagbouwwijk met plaatselijk hoogbouw ter versterking van de wijkstructuur. Geen Manhattan-achtige clusters, maar incidentele markeringen die met elkaar corresponderen (zichtlijnen), ruimten vormgeven en monotonie doorbreken". Verandering is inherent aan een nieuwe invulling van de reeds bebouwde</p>	<p>Geen.</p>

Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
<p>Eerst dient de structuurvisie nader ingevuld te worden.</p> <p>b. Voorgesteld wordt de witte vlekken op te nemen met hun huidige bestemming zodat het voorontwerp het gehele gebied omvat zoals bij het Wooncomplex universitaire woonwijk. De witte vlekken bieden de burger geen rechtszekerheid.</p> <p>c. Voor het gebied Noordwest moet een bestemmingsplan worden opgesteld voor de wijken Houtkwartier, Vogelwijk en Raadsherenbuurt inclusief Dieperhout, Kagerstraat-Oost, Haarlemmerweg en Nieuweroord.</p>	<p>locaties Nieuweroord, Dieperhout & Driestar. Daarbij wordt gezocht naar een planologisch verantwoorde inpassing in de bestaande structuur.</p> <p>b. Van witte vlekken in de zin van locaties waar geen sprake is van een geldige bestemming voor gronden kan en zal na de vaststelling van Noordwest geen sprake zijn. Vrijwel alle locaties zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Voor de locaties Dieperhout, Driestar en genoemd Wooncomplex universitaire woonwijk is de bestemming uit het nu nog vigerende bestemmingsplan opgenomen. Daar is dus sprake van een "status quo". Een uitzondering is gemaakt voor de locatie Nieuweroord. Deze is niet direct in het bestemmingsplan Noordwest opgenomen in overeenstemming met afspraken met omwonenden betrokken bij de ontwikkeling van de locatie en de randvoorwaarden voor verkoop. Afsproken is dat een afzonderlijk op de locatie afgestemd bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Tot de vaststelling van dit afzonderlijke bestemmingsplan blijft voor deze locatie de bestemming gelden zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Vogelwijk.</p> <p>c. Het gemeentelijk beleid is er op gericht om voor grotere gebieden conserverende en op actualisatie gerichte bestemmingsplannen op te stellen. Dat betekent dat in het bestemmingsplan Noordwest zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast worden de ontwikkelingen die sinds de vaststelling van deze plannen hebben plaatsgevonden en waarover al besluitvorming heeft plaatsgevonden in het plan verwerkt. Voor ontwikkelingslocaties wordt gebruik gemaakt van afzonderlijk(e) bestemmingsplan(nen) en procedure(s). Achtergrond daarvoor is dat de Wro aangeeft dat de gemeente op 1 juli 2013 moet kunnen beschikken over actuele digitale bestemmingsplannen voor het hele grondgebied. Het kan daarbij niet zo zijn dat als gevolg van vertragingen bij een of meerdere projecten, omdat bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid /uitwerkingsbevoegdheid overstreden is en/of de benodigde onderzoeken veel tijd vergen, de gemeente op die datum niet zou kunnen beschikken over een actueel plan voor Noordwest. Daarbij moet men ook bedenken dat voor de overgrote meerderheid van de locaties de huidige situatie blijft gehandhaafd en er veelal zelfs gunstiger gaat uitzien. In dit plan zijn bijvoorbeeld de verruimingen die de Wabo wetgeving biedt verwerkt. Voor deze locaties en vooral hun bewoners is het van belang snel te kunnen beschikken over een actueel plan.</p>	<p>Geen</p> <p>Geen</p>

Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
<p>d. Het bestemmingsplan zegt conserverend van aard te zijn hetgeen in strijd is met grootschalige herontwikkeling van het Houtkwartier. Alle ontwikkelingslocaties dienen in de verbeelding te worden weergegeven en aangemerkt als WRO-zone wijzigingsgebied.</p>	<p>d. De al bestaande (hoofd) structuur voor de wijk is voor de komende jaren in dit plan vastgelegd. De locaties die een meer dynamische ontwikkeling kennen zullen in de afzonderlijke procedures en plannen aan de orde komen. In het plangebied vindt geen herontwikkeling van een de hele wijk plaats. Het gaat voornamelijk om herontwikkeling van een beperkt aantal locaties in het plangebied. Opname van wijzigingbevoegdheden geeft nogal eens aanleiding tot langdurig oponthoud door uiteenlopende visies over de invulling. Op het moment dat tot invulling wordt overgegaan worden de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in complexere situaties nog wel eens als te knellend ervaren. Het opstellen van een afzonderlijk bestemmingsplan voor de te ontwikkelen locaties biedt dan meer mogelijkheden om flexibel op locatie en actualiteit in te spelen. Deze plannen zullen aan de wettelijk voorgeschreven eisen en procedures moeten voldoen. Het zijn in feite kleine bestemmingsplannen met een ruimtelijke onderbouwing waarin alle relevante aspecten aan bod komen en er vanwege de nieuwe afwijkende ontwikkeling naar al deze aspecten onderzoek moet worden verricht. Het huidige bestemmingsplan is gericht op actualisering en daarom conserverend van karakter.</p>	<p>Geen</p>
<p>e. Er wordt een integraal plan gemaakt voor het oplossen van huidige en toekomstige parkeerproblemen in het Houtkwartier en er wordt een verkeerscirculatieplan gemaakt.</p>	<p>e. Het bestemmingsplan Noordwest is niet het kader voor onderzoek naar huidige en toekomstige parkeer- en circulatieproblemen. Er is studie verricht naar de verkeersstudie waarbij ook de wijkvereniging is betrokken. In afwachting van de vaststelling door het gemeentebestuur van beleidsregels voor Leidse parkeernormen in 2011, wordt gebruikgemaakt van landelijke richtlijnen van het kenniscentrum CROW voor parkeernormen om de vereiste parkeergelegenheid bij bouwplannen op eigen grond te realiseren. In de toelichting op de bouwverordening wordt verwezen naar die richtlijnen. In het bestemmingsplan worden geen parkeernormen voorgeschreven.</p>	<p>Geen</p>
<p>f.. Er wordt een nieuwe allesomvattende visie van het bestemmingsplan gemaakt op basis van een samenwerkingsprotocol tussen gemeente en buurt. De gemeente heeft helaas afgezien van het houden van een inspraakavond. bewoners zijn niet betrokken bij het plan.</p>	<p>f. Aard, karakter en doel van het plan zijn hierboven al uiteengezet. Er zal geen nieuwe versie van het plan worden gemaakt. Voor ontwikkelingslocaties worden afzonderlijke plannen opgesteld. Wel willen wij aan de wens tot meer samenhang tegemoet komen door de locaties Dieperhout en Driestar in één afzonderlijk plan onder te brengen. Van het houden van een inspraakavond voor het bestemmingsplan Noordwest is afgezien vanwege het conserverende karakter van het plan en het</p>	<p>Toelichting: Tekst paragraaf 8.9. onder 1, tweede zin wordt geschrapt.</p>

Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
<p>g. Voor de locatie Dieperhout I (ROC locatie) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.</p> <p>h. Er worden een groot aantal randvoorwaarden door insprekers naar voren gebracht voor invulling van de ontwikkelingslocaties alsmede bezwaren tegen de planvorming voor deze locaties tot op heden.</p> <p>i. De verbeeldingskaarten bij het plan zijn praktisch onleesbaar door een raster dat over de kaarten is gelegd. Daarom is het bijzonder moeilijk om essentiële zaken als rooilijnen en bouwhoogtes te verifiëren. Ook zijn groenstructuren niet als een geheel opgenomen op de verbeeldingen</p> <p>j. In het plan moet rekening</p>	<p>ontbreken van ontwikkelingslocaties. De betrokkenheid van bewoners is vanwege het conserverende en actualiserende karakter van het plan voldoende gewaarborgd door de ter visie legging voor inspraak. De gemeente heeft zich wat betreft informatieavonden en atelierbijeenkomsten vooral gericht op de ontwikkelingslocaties. Ten onrechte is in paragraaf 8.9 onder 1 opgenomen dat er een voorlichtingsbijeenkomst over het bestemmingsplan wordt gehouden.</p> <p>g. Het gaat hier niet om een nieuwe wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Houtkwartier 1993.</p> <p>h. Randvoorwaarden en bezwaren hebben betrekking op zaken die in dit plan niet aan de orde zijn. Een behandeling daarvan valt buiten het kader van dit bestemmingsplan. De beoordeling van zaken die met de invulling van de ontwikkelingslocaties samenhangen zal in de afzonderlijke procedures en plannen gaan plaatsvinden</p> <p>i. Het bestemmingsplan Noordwest voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening en is een digitaal plan. Het is opgesteld conform het SVBP 2008. Ook voldoet het plan aan internationale afspraken (verdrag van Malta) ten aanzien van archeologie. Verder is op de kaart een beschermd dorpsgezicht aangegeven. Met de inwerkingtreding van de Wro is de digitale versie van het plan leidend geworden. Deze kan op http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/ of http://gemeente.leiden.nl/projecten/ruimtelijke-ordening/ worden ingezien. Door de inrichting van digitale ruimtelijke plannen zijn lijnen duidelijk zichtbaar en wordt door het klikken met de knop “i” voor de gewenste locatie op de verbeelding van Noordwest detailinformatie zoals goot – en bouwhoogte zichtbaar. De analoge kaart heeft met de verplichte (raster)aanduiding voor archeologie en beschermd stadsgezicht aan informatierijkdom gewonnen, maar helaas aan leesbaarheid ingeboet. In de gemeente worden bestemmingsplannen voor grotere gebieden gemaakt op een schaal van 1 op 1000. Noordwest is een bestemmingsplan voor een groot gebied. Het vervangt vier oudere bestemmingsplannen. Het is niet mogelijk deze plannen op één kaart onder te brengen. Er is zoveel mogelijk voor gekozen woonbuurten als een geheel te presenteren. Op boven genoemde website kan het plangebied wel als geheel worden bekeken.</p> <p>j. Voor de al gerealiseerde plannen en</p>	<p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p>

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	<p>worden gehouden met uitbreiding van Woutertje Pieterse, Bonaventura locatie, Nieuwe Praktijkschool, Uitbreiding De Wissel, Sporthal, Diaconessenhuis, Nieuweroord, LUMC – gebied, Achmea gebied, Centraal Station en ROC vestiging CS.</p> <p>Ingebracht: Reacties 3, 7, 9, 10 14,16,18</p>	<p>uitbreidingen is in afzonderlijke procedures voorzien in een ruimtelijke onderbouwing en planologische afweging. Ook bestuurlijke besluitvorming hierover heeft al plaatsgevonden. Voor ontwikkelingen die nog moeten worden gerealiseerd zal dit in afzonderlijke plannen en procedures plaatsvinden. Bovenstaande opmerkingen gelden ook voor al gerealiseerde of nog te ontwikkelen plannen buiten het plangebied.</p> <p>Reacties komen ten dele voor overneming in aanmerking.</p>	Geen
C	Thema III: Leidse Hout		
	<p>a. Het verzoek is om voor de Leidse Hout de officiële naam “Volkspark de Leidse Hout” te gebruiken met een verwijzing naar het besluit van 24 februari 2009 van ons college om het park aan te wijzen tot gemeentelijk monument.</p> <p>b. Verzoek om opname aanwijzingsbesluit gemeentelijke monumentomschrijving in bestemmingsplan.</p> <p>c. Verzoek verwijzing naar het nieuwe beheerplan voor de Leidse Hout.</p>	<p>a. Terecht wordt in de deze reactie gewezen op de officiële naam van het park. In het alledaags verkeer is de aanduiding “Volkspark de Leidse Hout” niet gebruikelijk. In paragraaf 2.2., 10e zin, zullen wij de officiële benaming “Volkspark de Leidse Hout” (Leidse Hout) opnemen met daarbij een verwijzing naar de status van gemeentelijk monument. Elders in het plan zullen wij de onder het volk gangbare benaming Leidse Hout gebruiken.</p> <p>b. Het bestemmingsplan is niet het document waarin de monumentale status wordt vastgelegd en omschreven. Omschrijving heeft al plaatsgevonden bij de aanwijzing van het gemeentelijk monument en de besluitvorming daarover door het College op 24 februari 2009.</p> <p>c. Dit is een terechte opmerking. De huidige tekst verwijst naar het beheerplan 2006 – 2011 en wordt vervangen door de tekst over het beheerplan 2010 – 2025.</p>	<p>Toelichting: Paragrafen 1.2 en 2.2 zullen hierop worden aangepast.</p> <p>Geen</p> <p>Toelichting: Paragraaf 4.5. onder beheerplan wordt als volgt gewijzigd: <u>Beheerplan Volkspark De Leidse Hout 2010 – 2025.</u> Het beheerplan "Volkspark De Leidse Hout 2010 - 2025" heeft als doel: De huidige functionaliteit van het park te behouden en ruimte te bieden voor veranderingen en nieuwe initiatieven; Het behouden en versterken van cultuurhistorische waarden. Aanpassingen</p>

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	<p>d. Functies en bestemmingen gemeentelijk monument niet in bestemmingsplan beschermd.</p> <p>e. Kaart op p.41 geeft de grenzen van de Leidse Hout niet correct aan.</p> <p>Ingebracht: 3, 9, 16, 18</p>	<p>d. De functies en bestemmingen van het gemeentelijk monument zijn met de bestemmingen Groen, Sport, Wonen, Maatschappelijk, Water, Horeca en Bedrijfsdoeleinden (gebouwtjes Nuon) adequaat beschermd. Aanvullend zal in de regels en de verbeelding de functie evenementen worden opgenomen.</p> <p>e. Omvang Leidse Hout wordt op p. 41 niet correct weergegeven. Kaart zal worden aangepast.</p> <p>Reacties komen ten dele voor overneming in aanmerking.</p>	<p>gebeuren zoveel mogelijk op basis van het oorspronkelijke ontwerp en de ontwerputgangspunten van de architect van het park: K.C. van Nes;</p> <p>Het duidelijk en consequent beheren van het park voor nu en in de toekomst;</p> <p>Te functioneren als omschrijving en onderbouwing van de uit te voeren werken in het park en te dienen als aanvraag voor het verkrijgen van een monumentenvergunning;</p> <p>Te dienen als handvat bij de vertaling naar werkpakketten.</p> <p>Zie onder 4.2 Ambtshalve aanpassingen</p> <p>Toelichting: p. 41 kaart aanpassen omvang Leidse Hout.</p>
D	Thema IV: Van Oldenbarneveltstraat e.o.		
	<p>a. Verzoek uitgebreider beschrijving Raadsherenbuurt.</p> <p>b. Verzoek om bij de beschrijving 7.2 ontwikkelingen aan te geven dat de voormalige LAG garage zijn oorspronkelijke functie als garagebedrijf heeft verloren.</p>	<p>a. De beschrijving van de buurten wordt in het bestemmingsplan sober en beknopt gehouden.</p> <p>b. Akkoord met de beschrijving waarin wordt aangegeven dat de voormalige LAG garage zijn oorspronkelijke functie als garagebedrijf heeft verloren.</p>	<p>Geen</p> <p>Toelichting: Tekst in paragraaf 7.2 ten aanzien van de r Garage aan de Van Oldenbarneveltstraat wordt geschrapt en vervangen door tekst: De voormalige LAG garage heeft zijn</p>

Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
<p>c. Verzoek om uitsluitel te geven over bebouwing en gebruik van de gronden achter de panden Van Oldenbarneveltstraat 35, 37 en 39 en Hoogerbeetsstraat 2 t/m 8.</p> <p>d. In het vobp staat bij de voorgevel van de Van Oldenbarneveltstraat 39 aangegeven dat hier een onderdoorgang zou zijn. Dat is niet het geval; deze onderdoorgang bevindt zich onder woning Van Oldenbarneveltstraat 37a.</p> <p>e. Voor de voormalige showroom aan de Van Oldenbarneveltstraat is een vrijstellingsprocedure gevoerd voor de bouw van 2 woningen. Voorzover bekend is de bouwvergunning 2^e fase nog niet aangevraagd.</p>	<p>c. De bestaande bebouwing achter de hoofdbebouwing Van Oldenbarneveltstraat 35/35a wordt met een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen en een maximale hoogte van 3 meter op de verbeelding aangegeven. De bestaande bebouwing achter de hoofdbebouwing Hoogerbeetsstraat 4 t/m 6 wordt met een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen en een maximale hoogte van 4 meter op de verbeelding aangegeven. Voor de panden Van Oldenbarneveltstraat 37a en 39 wordt hoofdbebouwing op de verbeelding aangegeven en zien wij geen reden tot aanpassing. Het gebruik van de gebouwen wordt daarmee geregeld in artikel 16 – Wonen. Ook het overgangsrecht is hier van toepassing.</p> <p>d. De opmerking is correct. De verbeelding wordt aangepast en de aanduiding voor de onderdoorgang wordt bij Van Oldenbarneveltstraat 37a geplaatst.</p> <p>e. De vrijstellingsprocedure voor bebouwing van de voormalige showroom (Van Oldenbarneveltstraat 39b en c) met 2 woningen is afgerond. De 2^e fase van de bouwvergunning is op 14 juli 2010 verleend.</p>	<p>functie verloren. Op de locatie van de showroom worden woningen gebouwd, de garage- loods krijgt de bestemming garageboxen en gebouwen achter de Van Oldenbarneveltstraat 35/35a en Hoogerbeetsstraat 2 t/m 8 krijgen een bestemming wonen.</p> <p>Verbeelding: De bestaande bebouwing achter de hoofdbebouwing Van Oldenbarneveltstraat 35/35a wordt met een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen en een maximale hoogte van 4 meter op de verbeelding aangegeven. De bestaande bebouwing achter de hoofdbebouwing Hoogerbeetsstraat 4 t/m 6 wordt met een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen en een maximale hoogte van 4 meter op de verbeelding aangegeven.</p> <p>Verbeelding: Aanduiding onderdoorgang wordt verplaatst van Van Oldenbarneveltstraat 39 naar Van Oldenbarneveltstraat 37a</p> <p>Geen</p>

Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
<p>f. In paragraaf 16.2.2 ontbreekt een regel voor de gebruiksvorm sw-pv</p> <p>g. Bezwaar wordt gemaakt tegen tegen artikel 26, Overgangsrecht, artikel 26.2, onder b. aangezien voortzetting van elke ander strijdig gebruik tenzij door de verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. De voortzetting van bedrijvigheid door een andere vorm van bedrijvigheid, mits kleiner in oppervlak, wordt ongewenst geacht. Er wordt verzocht om overgangsrecht dat dwingender leidt tot de bouw van 2 woningen Op de kavel van de showroom (Van Oldenbarneveltstraat 37).</p> <p>Ingebracht: 11,15 en 17</p>	<p>f. Dat is correct. paragraaf 16.2.2. wordt aangepast mede met het oog op het al bestaande recht tot vergunningvrij bouwen aangepast. Dan zal ook de gebruiksvorm sw-pv worden opgenomen.</p> <p>g. Het overgangsrecht zoals hier geformuleerd kan niet worden gewijzigd omdat dit een ongeoorloofde inbreuk met zich brengt in de rechten van de eigenaar van de gronden. In een bestemmingsplan kan ook niet de realisering van een (woon) bestemming worden afgedwongen. De regels met betrekking tot het overgangsrecht zijn in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 dwingend voorgeschreven. De gemeente mag hier niet van afwijken.</p> <p>Reacties komen ten dele voor overneming in aanmerking.</p>	<p>Regel gebruiksvorm sw – pv wordt meegenomen bij aanpassing paragraaf 16 op Wabo.</p> <p>Geen</p>
<p>Overige reacties.</p>		
<p>1. Bezwaar tegen de inhoud van artikel 16.2.3. De redactie van dit artikel is niet in overeenstemming met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit dat alleen een uit -, aanbouw of bijgebouw gerealiseerd mag worden van maximaal 7,5 m2.</p> <p>Ingebracht: 1</p> <p>2. Bezwaar wordt gemaakt tegen een regeling waarbij de oppervlakte voor gebruik voor een beroep/bedrijf aan huis wordt beperkt tot 40 % van het woonoppervlak met een maximum van 30 m2. Het onderscheid tussen aan – huis – verbonden beroep en aan huis –</p>	<p>1. De inhoud van artikel 16.2.3 wordt in overeenstemming gebracht met de Wabo</p> <p>De reactie komt ten dele voor overneming in aanmerking</p> <p>2. De omvang van de activiteiten voor een beroep/bedrijf aan huis mag in totaal niet meer bedragen dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de bebouwing voor zover gesitueerd binnen het bouwvlak. De activiteiten mogen alleen in gebouwen (binnen en buiten het bouwvlak) worden uitgeoefend. De beperking tot 30 m2 wordt geschrapt.</p>	<p>Redactie van artikel 16 wordt aangepast op Wabo.</p> <p>Aanpassing betrekken bij de aanpassing van artikel 16</p> <p>Toelichting: Wonen (artikel 16) onder aan huis verbonden beroep 3</p>

Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
<p>verbonden – bedrijf wordt als kunstmatig ervaren.</p> <p>Ingebracht 2</p> <p>3. Bezwaar wordt gemaakt tegen de in het bestemmingsplan opgenomen hoogtes (goothoogte 7 meter/maximale hoogte 10 meter) voor de woningen aan het Van Eijsingapark 1 t/m 10. De bouwvlakken zijn onjuist (te groot) aangegeven. De gebouwen hebben schuin aflopende daken. Het plan maakt ten onrechte, in strijd met de architectonische eenheid, platte daken mogelijk. Verzocht wordt om bescherming van de oorspronkelijke dakkap. Daarnaast is 60 m2 aan bij-, aan – en uitbouwen strijdig met conserveren. De oorspronkelijke parkeeroplossing met 1 parkeerplaats voor de inpandige garage dient in het bestemmingsplan te worden geconserveerd middels opname van een bestemming tuin, waarin niet mag worden geparkeerd. Twijfel op uitbreidingen van woningen wel op basis van een vergunning hebben plaatsgevonden. Aanduidingen in het bestemmingsplan voor monumentale bomen/ boomgroepen achter het bouwblok Rijnsburgerweg 90 – 96 en op de percelen van het Van Eijsingapark zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen.</p> <p>Ingebracht: 6</p> <p>4. Verzoek om na te gaan of de veronderstelling klopt dat de aanleg van het station Sassenheim en het kantoor van Achmea gevolgen hebben voor wat betreft veranderingen van transporten van gevaarlijke stoffen langs het spoor.</p> <p>Ingebracht : 7</p>	<p>3. De maximale hoogte en goothoogte zijn verkeerd aangegeven. De goothoogte zal op de verbeelding worden aangepast tot 6 meter en de maximale hoogte tot 9 meter. De bouwvlakken worden op de verbeelding aangepast tot de afmetingen van de oorspronkelijke hoofdbebouwing. Er zal in het plan geen specifiek op de dakkappen ter plaatse gerichte regeling worden opgenomen. De woningen in het Van Eijsingapark behoeven geen extra bescherming van de oorspronkelijke dakkappen en daarmee een inperking van de bouwmogelijkheden. De welstandscommissie is het orgaan dat uit oogpunt van het behoud van architectonische eenheid nadere eisen kan stellen aan toekomstige bouwinitiatieven. De mogelijkheden voor bebouwing buiten het bouwvlak worden beperkt tot maximaal 50% van het erf per bouwperceel met een maximum van 35 m2. Ook nu is bij een aantal woningen al gelegenheid om meer dan één auto te parkeren zonder dat dit in onevenredige mate afbreuk doet aan de inrichting van het park. Wij zien geen reden om voor de (voor)tuinen aan het Van Eijsingapark een tuinbestemming op te nemen die parkeermogelijkheden tot 1 auto beperkt. Van uitbreidingen van woningen zonder vergunning is niet gebleken. Bomen en boomgroepen worden beschermd in het kader van de kapverordening.</p> <p>Reactie komt ten dele voor overneming in aanmerking.</p> <p>4. Er zijn geen veranderingen ten aanzien van de ligging van de routes. Er vinden geen veranderingen plaats ten aanzien van de vestiging van kwetsbare objecten. Zie ook de reactie van de Milieudienst West-Holland hieronder.</p> <p>Reactie komt niet voor overneming in aanmerking.</p>	<p>e alinea wordt de zinsnede “tot een maximum van 30 m2” geschrapt.</p> <p>Verbeelding: Goothoogte 6 meter en maximale bouwhoogte 9 meter. Bouwvlakken worden aangepast tot de afmetingen van de oorspronkelijke hoofdbebouwing. Aanpassing artikel 16 (zie boven)</p> <p>Aanpassing artikel 16 voor betreft 50 % erfbouw en maximering op 35 m2 zie boven.</p> <p>Geen</p>

Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
<p>5. Verzoek om voor het atletiekterrein een regeling op te nemen die op flexibele wijze tegemoet komt aan voornemens tot uitbreiding atletiekbaan met enkele lanen en verandering en vernieuwing van clubgebouwen en gemeentelijke gebouwen.</p> <p>Ingebracht: 10</p>	<p>5. Uitbreiding met enkele banen van de atletiekbaan en de nodige flexibiliteit is wenselijk. Voor gebouwen wordt het bebouwingspercentage van 7% uit het vigerende bestemmingsplan Raadsherenbuurt opgenomen.</p> <p>Reactie komt ten dele over overneming in aanmerking.</p>	<p>Verbeelding: Voor het terrein atletiekbaan bebouwingspercentage van 7% opnemen.</p>
<p>6. Verzoek om het bebouwd oppervlak en de hoogte van de bebouwing van het Bonaventura College aan de Marienpoelstraat uit te breiden met het oog op het streven om de school te laten groeien.</p> <p>Ingebracht: 13</p>	<p>6. Het bestemmingsplan is gericht op conservering en actualisatie. Er zijn bij de gemeente geen concrete plannen bekend over uitbreiding van het Bonaventura. Wij zijn niet voornemens medewerking te verlenen aan een intensivering van de bebouwing waarvan de planologische aanvaardbaarheid niet is onderzocht.</p> <p>Reactie komt niet voor overneming in aanmerking.</p>	<p>Geen.</p>
<p>7. Verzoek om de bedrijfsbestemming van de Connexion garage aan te passen en in die zin dat alleen een garagebedrijf is toegestaan ten dienste van een busbedrijf. Vestiging van Horeca of detailhandel niet toestaan.</p> <p>Ingebracht: 16</p>	<p>7. Bestemming van de garage blijft ten opzichte van het oude bestemmingsplan ongewijzigd. Bedrijfsbestemming met voor het gebouw aan de Rijnsburgerweg 1 een Kantoorbestemming.</p> <p>Reactie komt niet voor overneming in aanmerking.</p>	<p>Geen</p>
<p>8. Het aan de Rijnsburgerweg 3 gelegen pand wordt gebruikt als woning.</p> <p>Ingebracht: 16</p>	<p>8. In het bestemmingsplan heeft de locatie Rijnsburgerweg 3 een Kantoorbestemming. Op dit adres is een adviesbureau gevestigd.</p> <p>Reactie komt niet voor overneming in aanmerking.</p>	<p>Geen</p>
<p>9. Opnemen van een kantoorbestemming voor 1^e en tevens 2^e etage van woning aan de Boerhavelaan 27. De 2^e etage met het oog op het veilig opbergen van kantoordossiers en ICT apparatuur bij wateroverlast.</p> <p>Ingebracht: 16</p>	<p>9. De woonbestemming biedt de mogelijkheid voor een beroep/bedrijf aan huis voor 40 % van het oppervlak van de woning. Daarbij is het gebruik niet gebonden aan verdiepingen in het huis.</p> <p>Reactie komt niet voor overneming in aanmerking.</p>	<p>Geen</p>
<p>10. Het theehuis in de Leidse Hout zou alleen een horeca categorie I mogen hebben en niet categorie 6 Hotel vanwege overlast. In het bestemmingsplan is sprake van categorie 6. Is de omvang correct weergegeven? Wat is de betekenis van drie</p>	<p>10. Er zijn ons geen klachten over overlast van het theehuis in de Leidse Hout bekend. Categorie 6 Hotel is hier inderdaad niet van toepassing. Wij zijn van mening dat het theehuis wel wat meer ruimte mag worden geboden dan categorie I. Op de verbeelding zullen wij deze horecagelegenheid opnemen met categorie III. De aanduiding op de verbeelding en de regels zullen worden aangepast.</p>	<p>Verbeelding: Horeca met aanduiding cat h= 3) Aanpassing verbeelding voor terrassen bij horeca. Regels: Artikel 9 Horeca,</p>

Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
<p>randlocaties om Leidse Hout met de bestemming bedrijf.</p> <p>Ingebracht: 16</p>	<p>De omvang van het theehuis is correct. weergegeven. Een regeling voor terrassen bij horeca wordt op verbeelding en in regels verwerkt. De drie gebouwen met een Bedrijfsbestemming in de randen van de Leidse Hout zijn eigendom van de NUON.</p> <p>Reactie komt ten dele voor overneming in aanmerking.</p>	<p>onder c. uitsluitend horecabedrijven onder de categorie III ter plaatse van de aanduiding "horeca cat = 3"; Lid c. wordt lid d. Regels bestemming Horeca en Groen aangepast voor terrassen.</p>
<p>11. Een wijzigingsbevoegdheid moet altijd via de gemeenteraad lopen. Dit geeft meer democratische controle.</p> <p>Ingebracht: 16</p>	<p>11. In de Wro (artikel 3.6, lid 1 onder a) is opgenomen dat burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen een plan kunnen wijzigen. De gemeenteraad beslist op democratische wijze over het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan en de regels (randvoorwaarden) waaronder deze mag worden uitgewerkt. De raad blijft daarmee het orgaan dat beslist over de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid.</p> <p>Reactie komt niet voor overname in aanmerking</p>	<p>Geen</p>
<p>12. Wateroverlast. In het Houtkwartier zijn in 2002, 2007, 2009 en 2010 woningen ondergelopen. De oplossing hiervoor staat niet in het bestemmingsplan.</p> <p>Ingebracht: 16</p>	<p>12. In het bestemmingsplan wordt een waterparagraaf opgenomen. De gemeente heeft in het kader van het artikel 3.1.1. Bro overleg ook het Hoogheemraadschap uitgenodigd op het voorontwerp te reageren. Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze reactie en het overleg dat daarover heeft plaatsgevonden worden aangepast. Het bestemmingsplan is niet het kader waarbinnen concrete oplossingen voor wateroverlast worden geboden.</p> <p>Reactie komt ten dele voor overname in aanmerking.</p>	<p>Zie reactie op inbreng van Hoogheemraadschap.</p>
<p>13. Over duurzaamheid staat niets in het bestemmingsplan</p> <p>Ingebracht: 16</p>	<p>13. In paragraaf 10 wordt op duurzaamheid ingegaan. De teksten worden wel geactualiseerd. Zie hieronder ook de reactie Milieudienst West – Holland.</p> <p>Reactie komt niet voor overname in aanmerking.</p>	<p>Geen</p>
<p>14. Over bescherming flora en fauna staat niets te lezen</p> <p>Ingebracht: 16</p>	<p>14. In paragraaf 9.6 wordt op de bescherming van flora en fauna ingegaan.</p> <p>Reactie komt niet voor overname in aanmerking.</p>	<p>Geen</p>
<p>15. Beperking overlast bij toekomstige bouwprojecten Rekening houden met nacht/avond/weekend rust</p> <p>Ingebracht: 16</p>	<p>15. Overlast is inherent aan bouwprojecten. Overlast bij bouwprojecten dient zoveel mogelijk in overleg te worden beperkt.</p> <p>Reactie komt niet voor overname in aanmerking</p>	<p>Geen</p>

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	16. Stichting Leidse Hout heeft geen bewonersbrief ontvangen. Ingebracht: 18	16. Wij betreuren het dat de stichting de bewonersbrief van de gemeente over de ter visie legging van het vobp Noordwest niet heeft ontvangen. Van opzet is beslist geen sprake. De gemeente heeft de brief in het gehele plangebied en aanliggende straten laten bezorgen. Op een bericht van een bewoner die geen brief had ontvangen is de brief vervolgens in de hele straat opnieuw bezorgd. Reactie: N.V.T.	Geen

3. OVERLEGRESULTAAT ART. 3.1.1 Bro.

Een voorontwerp bestemmingsplan is niet alleen onderwerp van inspraak; ook maken diverse instanties hun opvattingen kenbaar. De kennisgeving om conform artikel 3.1.1. te reageren is op 27 december 2010 met verwijzing naar de locatie op internet waar de bestanden van het voorontwerp – bestemmingsplan zijn te downloaden/in te zien aan een aantal instanties toegezonden met het verzoek opmerkingen te maken of een advies uit te brengen.

De volgende reacties zijn binnengekomen.

3.1. VROM inspectie – Regio Zuid – West.

Opmerking: In een brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr.1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, - projectbesluiten en – structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie: N.V.T.

3.2. Milieudienst West – Holland.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de milieudienst vanuit milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en duurzaamheid geen bezwaren ziet bij de uitvoering van hert plan. Wel worden er voorstellen gedaan om de tekst te actualiseren.

a) Bedrijven en milieuzonering (paragraaf 9.1).

Opmerking:

De Milieudienst stelt voor de huidige tekst te vervangen door onderstaande tekst:

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan worden gekoppeld aan de methodiek van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering editie 2009'. In deze publicatie is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal indicatoren (waaronder geluid, stof, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de

afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand van de diverse indicatoren.

De lijst is algemeen aanvaard als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen, zoals onder meer blijkt uit jurisprudentie van de Raad van State. De milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten.

Van de in de brochure opgenomen lijst mag echter niet zondermeer gebruik worden gemaakt. Deze VNG-brochure heeft een indicatief en globaal karakter en dient als een hulpmiddel om te komen tot een goede afweging voor ruimtelijke ontwikkelingen. In het plangebied zijn meerdere bedrijven aanwezig. Daarnaast zijn er nog scholen, enkele sportcomplexen, de busremise van Connexxion en een ziekenhuis (het Diaconessenhuis) aanwezig in het bestemmingsplangebied. Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan, waarin geen ontwikkelingen worden meegenomen. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen dient te worden getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. In onderstaande tabel is aangegeven om welke richtafstanden het gaat.

Richtafstand (in meters) tot omgevingstype		
categorie	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Reactie: Deze tekst zal worden overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Noordwest.

b) Geluid (paragraaf 9.3).

Opmerking:

De Milieudienst stelt voor om de in paragraaf 9.3 weergegeven tekst te vervangen door onderstaande tekst:

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht wanneer de locaties binnen de onderzoekszones van wegen, spoorwegen of gezonde industrieterreinen vallen. Ook voor 30 km/uur-wegen geldt een onderzoeksplicht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Voorliggend bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten behoeve van geluidsgevoelige functies. De ontwikkelingen die mogelijk zijn gemaakt via een vrijstellingsprocedure en die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan, zijn in het kader van de gevoerde vrijstelling getoetst aan de geluidsnormen. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder hoeft daarom niet te worden uitgevoerd

Reactie: Deze tekst zal worden overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Noordwest

c) Externe Veiligheid (paragraaf 9.5)

Opmerking:

De Milieudienst stelt voor om de in paragraaf 9.5 weergegeven tekst te vervangen door onderstaande tekst:

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen).

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waarop het huidige Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is.

Voor de aspecten van externe veiligheid kan erop worden gewezen dat ten aanzien van risicovolle activiteiten zoals onder andere het transport van gevaarlijke stoffen per as, spoor of schip of de buisleidingen in de omgeving het plangebied er geen veranderingen zijn ten aanzien van de ligging van de routes. De huidige transportroutes: over de weg (A4) en via buisleidingen (A560, W535 en W515), liggen op grote afstand van het plangebied. De spoorlijn Den Haag – Haarlem/Schiphol is geen transportroute voor gevaarlijke stoffen (bron: Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor, Prorail 2003 en de Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor, Prorail, 2007). Ditzelfde geldt voor de Rijn, die overigens ook op grote afstand ligt van het plangebied. Tevens vinden geen veranderingen plaats ten aanzien van de vestiging van kwetsbare objecten.

Reactie: Deze tekst zal worden overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Noordwest.

d) Duurzaamheid (hoofdstuk 10).

Opmerking: De in hoofdstuk 10 weergegeven tekst is verouderd en dient vervangen te worden door onderstaande tekst:

Hoofdstuk 10 Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Leiden vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. Leiden streeft er naar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid 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.

10.1 Duurzame stedenbouw

Duurzame stedenbouw 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 een aantrekkelijke woon- en voorzieningomgeving ontstaat. De gemeente Leiden hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). In het RBDS staat het beleid van de gemeente Leiden voor duurzame stedenbouw. Dit instrument is bedoeld om de milieumambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden > 1 hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid. Een ambitietabel maakt deel uit van het RBDS.

Zie ook www.mdwh.nl/rbds.

10.2 DuBoPlus-Richtlijn

De gemeente Leiden hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten [woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie] de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project dienen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd te worden. Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw en de resultaten gepresenteerd in een schoolcijfer (1 -10). Een 7 is de regionale norm. De ontwikkelaar informeert de gemeente met een GPR-Gebouw berekening (meest recente versie) of gelijkwaardig of aan de regionale ambitie wordt voldaan. Hiertoe ontvangt de ontwikkelaar van de gemeente een gratis sublicentie GPR-Gebouw.

Voor de grond-, weg- en waterbouw geldt een maatregelenchecklist met vaste- (altijd doen) en keuzemaatregelen. Aan de hand van deze maatregelenchecklist wordt de projectambitie samengesteld, geconcretiseerd en getoetst.

Zie ook www.mdwh.nl/dubo.

10.3 Klimaatprogramma

In 2008 heeft de gemeente Leiden in samenwerking met de Milieudienst het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek vastgesteld.

Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In de CO₂-kansenkaart is berekend, dat de kabinetsambitie een concrete CO₂-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor onze regio betekent.

Reactie: Deze tekst zal worden overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Noordwest.

e) Vestiging praktijkschool op locatie van vrijplaats Eurodusnie

Praktijkschool Waterland dient op de kaart te worden opgenomen en moet het nieuwe trafostation niet worden opgenomen met de bestemming bedrijf-nutsvoorziening in plaats van maatschappelijk.

Reactie: De praktijkschool Waterland is op de verbeelding in het vobp opgenomen met de bestemming Maatschappelijk. Het nieuwe trafostation van Pro Rail is niet in dit plan opgenomen. Het trafostation wordt met de bestemming bedrijf – nutsvoorziening opgenomen in het nog in procedure te brengen bestemmingsplan Leiden – Schuttersveld.

3.3. Hoogheemraadschap van Rijnland

a) In het plan wordt het waterbeleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland niet beschreven en ontbreekt de wettelijk voorgeschreven waterparagraaf.

Opmerking: Een waterparagraaf ontbreekt in het vobp Noordwest. Verzocht wordt om het opnemen van een beschrijving van het huidige watersysteem en het opnemen van tekstvoorstellen met een beknopte samenvatting van het beleid in het plan.

In het kader van deze reactie heeft op 22 februari 2011 mondeling overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap.

Reactie: Onderstaand Hoofdstuk wordt aan het bestemmingplan toegevoegd. De gearceerde teksten zijn op voorstel van het Hoogheemraadschap opgenomen.

Water.

1. Waterhuishouding

Deze waterparagraaf bestaat uit respectievelijk: beleidskader, het waterbeheer en hoe de watertoets wordt ingevuld, de beschrijving van het huidige watersysteem en de vertaling van het beleid naar het bestemmingsplan.

2. Beleidskader water

Waterbeheerplan van Rijnland

Voor de planperiode 2010 – 2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water

gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelstijging. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Het waterbeheerplan 2010 – 2015 van Rijnland is te vinden op de website:

http://www.rijnland.net/wat_doet_rijnland/waterbeheerplan

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website:

http://www.rijnland.net/beleid/keur_2009 en http://www.rijnland.net/beleid/beleidsregels_en

Voorkeursvolgorde voor Afvalwater en zorgplicht behandeling Hemelwater

Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. Wij volgen hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen worden gescheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat. Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren.

Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen. Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Voorbeelden om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en (straat)kolken met extra zand-slibvang of zakputten. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel.

Nota Waterneutraal bouwen (2007)

In de Nota Waterneutraal Bouwen is het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland op dit punt nader uitgewerkt voor boezemland. Boezemland bestaat uit gebieden die vrij het water afvoeren (zonder tussenkomst van een gemaal) naar het open water van Rijnlands boezem. Deze boezem vormt het geheel van plassen, meren en kanalen die met elkaar in open verbinding staan. Dit zijn o.a. alle grote kanalen en meren in het gebied van Rijnland. Leiden is voor het grootste deel boezemland, De Waard in zijn geheel.

Kort gezegd komt het beleid voor waterneutraal bouwen in boezemland op het volgende neer:

Het extra waterbezwaar in boezemland als gevolg van de toename van verhard oppervlak (bebouwing, drainage e.d.) kan worden opgevangen als in het plangebied een oppervlak gelijk aan 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak gereserveerd wordt voor extra open water. Dit open wateroppervlak komt bovenop het al bestaande oppervlak aan open water.

Beleid gemeente

De gemeente streeft samen met het Hoogheemraadschap van Rijnland in het algemeen naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Tevens zullen in het kader van het Waterplan Leiden concrete maatregelen voor het 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: in de huidige situatie wordt het regenwater via traditionele gemengde rioolstelsels direct, samen met het afvalwater, afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. De gevolgen zijn een verminderde stroming naar de grondwatervoorraad (verdroging), een capaciteitsprobleem bij waterzuiveringsinstallaties en het zuiveren van relatief schoon water. Om dit negatieve proces te keren is het goed denkbaar om bij nieuwe inbreidingsprojecten of grotere woningverbetering- en herinrichtingprojecten het dakwater en regenwater te scheiden. Daarnaast moeten mogelijkheden worden gezien om hemelwater bovengronds af te voeren.
- maatregelen richten op het vasthouden van water (zowel regenwater als gebiedseigen (kwel)water) en vertragen van de waterafvoer afkomstig van verhard oppervlak.

3. Watertoetsprocedure

De watertoetsprocedure houdt in het kort in dat een initiatiefnemer (gemeente, projectontwikkelaar, particulier) in een zo vroeg mogelijk stadium contact zoekt met de waterbeheerder(s) voor overleg over het plan.

In een aantal gevallen is het doorlopen van de watertoetsprocedure wettelijk verplicht:

- een provinciale structuurvisie;
- een regionale structuurvisie;
- een gemeentelijke structuurvisie;
- een bestemmingsplan;
- een projectbesluit.

4 Waterbeheer, samenwerking en watertoets

Waterbeheer

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, dat per 1 januari 2005 zowel het waterkwantiteits-, het waterkwaliteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen (een deel van de boezemwateren is in onderhoud bij de gemeente). De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van kaden en beschoeiingen waarvan de gemeente kadastraal eigenaar is.

5 Samenwerking met waterbeheerder

Voor het overige beleidskader water wordt op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau verwezen naar paragraaf 4.2.

Met betrekking tot de visie over de opzet en het functioneren van het toekomstige watersysteem van de gemeente Leiden wordt door de gemeente en de waterbeheerder een waterplan opgesteld. In het kader van het Waterplan Leiden zullen de gemeente en de waterschappen aanvullende en/of nieuwe beleidsafspraken maken ten gunste van een kwalitatief goed woon- en leefklimaat voor mens, flora en fauna. Afhankelijk van de lokale situatie zullen bij toekomstige uitbreidings- en/of reconstructieplannen afspraken gemaakt worden tussen de gemeente en waterbeheerder om zo optimaal mogelijk aan de voorwaarden voor een kwalitatief goed watersysteem tegemoet te komen.

Inzake de emissievermindering van het afvalwater kan worden verwezen naar het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) dat mede in overleg met de waterbeheerder tot stand is gekomen. In het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan 2009 – 2013 komen bijvoorbeeld aan de orde: het toepassen van een (verbeterd) gescheiden systeem, het afkoppelen van schoon verhard oppervlak en het aanpakken van de riooloverstorten.

6 Watertoets bestemmingsplan

Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd over deze waterparagraaf, de verbeelding en de regels.

7 Beschrijving Watersysteem

Kikkerpolder

De polder wordt grotendeels omsloten door een hoofdwatgang. Een (woon)boerderij en het informatiecentrum liggen in een onderbemaling. Een deel van de polder, bosgebied, grenzend aan de Warmonderweg en het sportpark vallen buiten de omsluiting door een hoofdwatgang.

Langs de Groene Maredijk en de Haarlemmer Trekvaart bevinden zich waterkeringen.

De Groene Maredijk doorsnijdt het gebied en deelt dit in een noordelijk en zuidelijk deel. In het gebied bevinden zich de gemalen Groene Maredijk en Leidse Hout.

De polder is een onderdeel van het plangebied en het peil ligt op – 1.45. In de polder is in de dertiger jaren het volkspark de Leidse Hout aangelegd, waarbij is aangesloten op het oorspronkelijke polderlandschap. Het gebied heeft een fijnmazig rechthoekig slotenpatroon. De 3 vijvers hebben een strakke, rechthoekige vorm. De Groene Maredijk is een zeer oude waterkering en waarschijnlijk al voor 1200 aangelegd.

De Pesthuispolder

In het plangebied bevindt zich het ten noorden van de Wassenaarseweg gelegen deel van de Pesthuispolder (noord). Het peil ligt op – 1.25.

In het gebied bevindt zich het Combigmaal Wassenaarseweg. De in het gebied gelegen vijvers zijn via duikers onderling verbonden.

8 Waterkwaliteit

De kwaliteit van het water in Leiden wordt gemeten door het hoogheemraadschap. De waterkwaliteit in het plangebied is matig.

Overigens wijkt dit niet af van de situatie voor andere delen van Leiden. Stoffen die een aandachtspunt vormen zijn fosfaat, stikstof, zuurstof en zware metalen (koper en nikkel). De concentraties van deze stoffen liggen boven de MTR-waarden (Maximaal Toelaatbaar Risico). De MTR waarden zijn streefwaarden. Op dit moment kunnen grote delen van Zuid – en Noord-Holland niet aan deze waarden voldoen. Mogelijke oorzaken van de matige waterkwaliteit zijn inlaatwater, riooloverstorten en diffuse verontreinigingen zoals bestrijdingsmiddelen en afstroming van vervuild oppervlak.

9 Riolering

In het plangebied is de riolering van het type gemengd systeem. Afvalwater en regenwater worden in dit systeem afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Onder vrij verval stroomt het water via Rijnsburgerweg en Zweilandlaan naar de Oegstgeesterweg. Vandaar wordt het via een persleiding onder de Haarlemmertrekvaart door naar de Regionale Water Zuiverings Installatie (RWZI) Leiden Noord getransporteerd.

Op de locaties Ijvogelhof 1 t/m 18, Mezenstraat 15 t/m 29, Bosuilstraat 1 t/m 10, Groene spechthof 1 t/m 12 en Vinkenstraat wordt het hemelwater afgevoerd naar een sloot.

Bij overvloedige regenval kunnen problemen optreden in de achtertuinen van de Boerhavelaan 17 t/m 29, tussen de dwarsstaande flats langs de Boerhavelaan en de spoorbaan, in de achtertuinen van de Mariënpoolstraat 1 t/m 43 en de Boerhavelaan 4 t/m 42. Op basis van theoretisch onderzoek blijkt er in het plangebied een overschrijding van de norm voor overstort aan de Nachtegaallaan. In de praktijk blijkt dit echter mee te vallen. Er is op deze locaties geen sprake van een urgentie.

De gemeente Leiden richt zich op het afkoppelen van verhard oppervlak om piek emissies te voorkomen.

In de Haarlemmertrekvaart liggen nog 19 woonschepen die hun afvalwater ongezuiverd op het oppervlaktewater lozen. Deze worden aangesloten op de riolering bij de reconstructie van de Haarlemmerweg. De woonschepen vallen echter strikt genomen buiten het plangebied.

10 Vertaling beleid water naar bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is gericht op actualisatie en conservering. Er zitten geen ontwikkelingslocaties in het plan.

Duurzaam water algemeen bij ruimtelijke ontwikkelingen, waterkwantiteit

Het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt waterkwantitatieve eisen voor voldoende open water. Het beleid is in boezemland de 15%-regel: dit houdt in dat voor iedere verharde uitbreiding in stedelijk gebied met een oppervlak van meer dan 500m², 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.

Ook in het poldergebied geldt de eis van minimaal 15% open water dan wel zoveel water als uit nadere berekening noodzakelijk blijkt.

Langs de hoofdwatergangen in Noordwest is veelal een beschermings- en onderhoudszone van 5 meter aanwezig aan weerszijden, die vrij dient te blijven van bebouwing.

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

Duurzaam water algemeen bij ruimtelijke ontwikkelingen, waterkwaliteit

Bij de inrichting van watergangen wordt gestreefd naar aaneengesloten watergangen met een minimum aan duikers of andere kunstwerken. Vanuit het belang van waterkwaliteit moeten doodlopende watergangen worden vermeden.

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

Rijnland streeft voorts naar 100% natuurvriendelijke oevers in het stedelijk gebied. Natuurvriendelijke oevers dragen bij aan het zelfreinigend vermogen en aan extra waterberging, en geven tevens een impuls aan de ecologische potenties van de stedelijke watergangen.

Waterkeringen

Langs de boezemwatergangen liggen aan weerszijden boezemwaterkeringen. Binnen de kern- en beschermingszones van deze waterkeringen zijn beperkingen vanuit de Keur aanwezig ten aanzien van bouw- en graafwerkzaamheden. De primair te bestemmen zones Waterkering komen uit het wateroverleg in het kader van de watertoets.

Voor verdere informatie wordt verwezen naar de kaarten van het gebied op internet:

[http://www2.rijnland.prod.waterschapshuis.asp4all.nl/kaarten/ROR-19\(A0\)-5000.pdf](http://www2.rijnland.prod.waterschapshuis.asp4all.nl/kaarten/ROR-19(A0)-5000.pdf)

b) Water binnen de functie Verkeer

Opmerking: Verzoek binnen de planregels voor de bestemming Verkeer ook de functie water op te nemen.

Reactie:

In artikel 14 Verkeer, 14.1 wordt onder f. opgenomen:

water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen, waterpartijen, bruggen, duikers, sluizen, inlaten gemalen en taluds en gelijksoortige waterhuishoudkundige voorzieningen.

c) **Opmerking:** Op de verbeelding behoren alle oppervlaktewateren als "water" te worden bestemd. Ook waterhuishoudkundige voorzieningen zoals sluizen, bruggen, inlaten, gemalen, taluds, duikers en de aangrenzende onderhoudsstrook dienen als water te worden aangegeven.

Reactie: In het bestemmingsplan wordt structureel water als zodanig bestemd. Overige waterhuishoudkundige voorzieningen zijn opgenomen in de regels voor de bestemmingen Water en Verkeer. Stroken naast het water hebben in stedelijk gebied een diversiteit aan bestemmingen en worden ook als zodanig bestemd.

In de regels wordt artikel 15, 15.1, a als volgt aangepast:
water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen, waterpartijen, bruggen, duikers, sluizen, inlaten gemalen en taluds en gelijksoortige waterhuishoudkundige voorzieningen.

d) Op de verbeelding zijn niet alle waterkeringen (juist) aangegeven.

Reactie: In overleg met het Hoogheemraadschap worden verbeeldingen waar nodig aangepast. De ontbrekende regionale waterkeringen nabij Flanorpad (Hoogheemraadschap Rijnland (H.R. leggerkaart_a3_blad 122), 2. Nabij Nachtegaallaan/Pomonapad in Nabijheid IJsvogelhof (H.R. leggerkaart_a3_blad 122), nabij Kikkermolen (H.R. leggerkaart_a3_blad 123, ,kering langs Oegstgeesterweg (H.R. leggerkaart_a3_blad 123) worden op de kaart opgenomen. Langs keringen wordt een beschermingszone van 15 meter opgenomen.

e) Woonschepen

Opmerking: Het Hoogheemraadschap wijst op het beleid ten aanzien van woonschepen zoals deze zijn opgenomen in de Keur.

Reactie:

f) De gemeente Leiden zal woonboten positief bestemmen in dit bestemmingsplan. Daarbij worden de regels gehanteerd zoals deze zijn opgenomen in het "Ligplaatsenplan woonboten 2000". Opgemerkt wordt dat uitvoering van het beleid ten aanzien woonschepen zoals opgenomen in de Keur een verantwoordelijkheid is die ligt bij het Hoogheemraadschap. Het bestemmingsplan laat uitvoering van de Keur en Beleidsregels 2009 en de afgifte van vergunningen voor woonschepen in het Kader van de Wet verontreiniging bij het Hoogheemraadschap onverlet. Naar de keur wordt in het plan verwezen.
De vaststelling van een bestemmingsplan is een verantwoordelijkheid die bij de Raad van de gemeente Leiden ligt.

De aanwezige woonboten zullen als zodanig op de verbeelding worden opgenomen. Alleen op basis van zwaarwegende argumenten is het wegbestemmen mogelijk. Daarvan is hier geen sprake.

3.4. Regionale Brandweer Hollands-Midden

Opmerking: het vobp Noordwest geeft geen aanleiding tot een reactie.

Reactie: N.V.T.

3.5. Provincie Zuid - Holland

a) In het vobp Noordwest wordt op enkele plaatsen gerefereerd aan het Streekplan Zuid-Holland West en de nota regels voor Ruimte.

Opmerking: Sinds 8 juli 2010 zijn echter de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte de geldende provinciale ruimtelijke beleidskaders.

Reactie: In Paragraaf 4.1 worden de teksten onder Interim Beleid Wro, Streekplan Zuid – Holland West, Nota Regels voor Ruimte (2005) en Ontwerp Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland, Visie op Zuid Holland (2009) geschrapt. Onderstaande gearceerde teksten worden in plan opgenomen

Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid – Holland, Ontwikkelen met schaarse ruimte".

Op 2 juli 2010 is de “Visie op Zuid-Holland” vastgesteld door P.S. De kern van deze visie is het versterken van samenhang, Herkenbaarheid, en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers.

Gestreefd wordt naar een samenhangend stedelijk- en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon – werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

In de structuurvisie wordt aangegeven welke zaken de provincie Zuid – Holland van provinciaal belang vindt. Hiervoor zijn vijf integrale hoofdoopgaven benoemd:

- * Aantrekkelijk concurrerend internationaal profiel;
- * duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- * divers en samenhangend stedelijk netwerk
- * vitaal, ,divers en aantrekkelijk landschap;
- * stad en land verbonden.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma’s en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: ‘Lokaal wat kan, provinciaal wat moet

“Visie op, Zuid-Holland” is zelfbindend voor de provincie. Het toetsingskader voor de gemeente is uitgewerkt in de provinciale verordening.

Het gebied wordt op de kwaliteitskaart behorende bij de visie aangemerkt als Stedelijk Netwerk met hoogwaardig openbaar vervoer en Stedelijk Groen.

Verordening Ruimte

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een b)(regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen - en landgoedbiotopen.

Daarnaast is het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('AMvB Ruimte') van het Rijk van belang. Hierin zijn regels opgenomen waaraan provinciale verordeningen moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit de AMvB Ruimte, zoals regels over de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale Landschappen.

Het bestemmingsplan Noordwest bevindt zich binnen de bebouwingscontouren zoals deze horen bij de Verordening Ruimte. Voor het plan zijn met name de regels van belang die betrekking hebben op ecologische hoofdstructuur, waterkeringen en molenbiotoop.

b) Voor perceel langs de Nachtegaallaan agrarische bestemming met natuurwaarden

Opmerking: Het perceel langs de Nachtegaallaan ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. In het bestemmingsplan is het perceel bestemd als Agrarisch en heeft het Archeologische en Cultuurhistorische waarde meegekregen. De Verordening Ruimte die voorschrijft dat bestemmingen het gebied dienen te beschermen tegen significante aantastingen van de wezenlijke kenmerken en waarden. Alleen een agrarische bestemming met natuurwaarden kan wel voor voldoende bescherming zorgen.

Reactie:

In de Verordening Ruimte op kaart 3 is het perceel langs de Nachtegaallaan inderdaad aangemerkt als vallend in de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft een gedeelte van het agrarisch perceel van landgoed Endegeest. Het heeft de aanduiding “bestaande natuur, prioritaire nieuwe natuur en

waternatuurgebied". In artikel 5, eerste lid van de Verordening Ruimte wordt aangegeven dat in bestemmingsplannen de natuurfunctie rechtstreeks mogelijk moet worden gemaakt en beschermd dient te worden tegen significante aantastingen van de wezenlijke kenmerken en waarden. Bestaande bebouwing, erven, tuinen en wegen met een gesloten verharding kunnen overeenkomstig het huidige gebruik worden bestemd.

In het bestemmingsplan wordt voor deze gronden een agrarische bestemming met natuurwaarden opgenomen zoals de Verordening Ruimte die voorschrijft. Deze bestemming doet recht aan het beschermen van de natuur- en landschappelijke waarden van deze gronden.

c) Overleg wateradvies ontbreekt in toelichting en aantal regionale waterkeringen ontbreekt.

Opmerkingen waterbeheerder zijn verwerkt en inmiddels heeft overleg plaatsgevonden. Zie reactie hierboven onder 3.

De ontbrekende regionale waterkeringen nabij Flanorpad (Hoogheemraadschap Rijnland (H.R. leggerkaart_a3_blad 122), 2. Nabij Nachtegaallaan/Pomonapad in Nabijheid IJsvogelhof (H.R. leggerkaart_a3_blad 122), nabij Kikkermolen (H.R. leggerkaart_a3_blad 123, ,kering langs Oegstgeesterweg (H.R. leggerkaart_a3_blad 123) worden op de verbeelding opgenomen. Langs keringen wordt een beschermingszone van 15 meter opgenomen.

3.6 Gemeente Oegstgeest

Parkeerrestricties en verschuiving naar Oegstgeest

Opmerking: De gemeente Oegstgeest vreest dat een mogelijke invoering van parkeerrestricties in Noordwest aanleiding kan zijn voor verschuiving van het parkeren naar Oegstgeest.

Reactie: Er is een experiment met een blauwe zone in het Houtkwartier. Het gebied ligt op ruime afstand van de gemeentegrens met Oegstgeest. Bij onderzoek in het Houtkwartier in 2007 is gebleken dat een groot deel (38%) van de op werkdagen overdag geparkeerde auto's afkomstig is uit de regio, met name Oegstgeest en Leiderdorp. Over het experiment kan contact worden opgenomen met dhr. J. Smit van de afdeling Verkeer en Vervoer van de gemeente Leiden onder tel nr. 071 – 516.5847

4 Ambtshalve Aanpassingen

4.1. Aanpassing omgeving Driestar College.

In het voorontwerpbestemmingsplan (vobp) is in een gebied, omgeven door de Kagerstraat, Eijmerspoelstraat, Mariënpoolstraat en Zweilandlaan, de toegestane hoogte van 14 meter voor aanwezige bebouwing ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Houtkwartier 1993 teruggebracht tot de hoogte die de gebouwen nu ongeveer hebben (12, 9 en 5 meter).

Daarmee wordt een mogelijke uitbreiding van de bouwmassa in de hoogte onmogelijk gemaakt. Deze beperking kan tot directe planschade leiden in verband met waardevermindering van het onroerend goed en is uit stedenbouwkundige overwegingen ook niet nodig.

De hoogte wordt in het ontwerp bestemmingsplan (obp) op de verbeelding aangepast tot maximaal 14 meter.

4.2. Aanpassing Leidse Hout

De Leidse Hout is een van de locaties die jaarlijks in aanmerking komt voor het houden van meerdere evenementen. In het verleden is daar in bestemmingsplannen voor het gebied geen specifieke aandacht aan geschonken. Door de jaren heen werd dit gebruik als evident en bij de bestemming passend beschouwd. Het (volks)park is er immers destijds mede voor aangelegd. Evenementen brengen levendigheid, sociale dynamiek en bedrijvigheid in de stad. Daarmee kan echter ook de leefbaarheid in de stad in de knel komen.

In een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. (LJN: BP4728, Raad van State, 200903724/1/R3 van 16-02-2011 wordt duidelijk dat een het ontbreken van een regeling zich niet verdraagt met het beginsel van rechtszekerheid. Ook een globale regeling wordt gezien als

strijdig met het beginsel der rechtszekerheid. Van de gemeenteraad wordt verwacht dat deze in het bestemmingsplan(*) een duidelijk toetsbare uitspraak doen ten aanzien van karakter, milieuhinder, toegestane aantal bezoekers en aantal evenementen.

(*) Verwijzing naar APV, evenementennota en evenementenkalender voldoet hier niet. Het bestemmingsplan zelf moet regels voor de specifieke locatie geven.

In het onderstaande voorstel wordt uitvoering gegeven aan bovenstaande uitspraak waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij het evenementenbeleid van de gemeente zoals dat is neergelegd in de Evenementennota 2008, de APV, de door de raad vastgestelde Rapportage Evenementennota 2008 en als uitvloeisel daarvan de evenementenkalender 2011- 2012.

In dit voorstel wordt grotendeels uitgegaan van de indeling in (geluid) categorieën zoals deze wordt gehanteerd bij het evenementenbeleid.

Categorie II wordt ten aanzien van achtergrondmuziek, pauze-muziek, verslaglegging of commentaar tijdens een evenement wat ruimer gesteld (beleid voor besluit 9 juni 2011).

Specifiek gericht op de locatie de Leidse Hout is categorie III niet toegestaan. Een dergelijk geluidniveau zal een ontoelaatbaar grote geluiddruk in de gehele omgeving met zich brengen.

Wat betreft het maximum aantal toegestane evenementen wordt een aantal van 12 evenementen ruimtelijk acceptabel geacht. Een onbeperkt aantal evenementen in categorie I. wordt toegestaan . De keuze voor wat betreft aantal evenementen en bezoekersaantallen is gebaseerd op de ervaringscijfers over het seizoen 2010 – 2011 en vier voorgaande jaren voor de locatie Leidse Hout.

1)

Wat betreft bezoekersaantal worden evenementen onderscheiden met respectievelijk maximaal 1000, 2000 en 10.000 bezoekers. Ook daarbij wordt aangesloten op ervaringscijfers in voorgaande jaren.

Dat resulteert in de volgende regeling:

Evenementen:

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen en shows.

De volgende categorieën evenementen worden onderscheiden:

I. Alle evenementen met alleen onversterkte muziek en alle evenementen met een versterkt geluidsniveau tot maximaal 70 dB(A), op de gevel van de dichtstbijzijnde woning van derden of andere geluidgevoelige gebouwen;

II. evenementen met een geluidsniveau van maximaal 85 dB(A) en 100 dB(C) op de gevel van de dichtstbijzijnde woning van derden of andere geluidgevoelige gebouwen indien het geluid wordt voortgebracht door live optredende artiesten Indien het geluid wordt voortgebracht door geluidsinstallaties ten behoeve van achtergrondmuziek, pauze-muziek, verslaglegging of commentaar tijdens een evenement geldt een norm van maximaal 80 dB(A) en 95 dB(C) op de gevel van de dichtstbijzijnde woning van derden of andere geluidgevoelige gebouwen;

III. evenementen met een geluidsniveau van maximaal 90 dB(A) en 100 dB(C) op de gevel van de dichtstbijzijnde woning van derden of andere geluidgevoelige gebouwen;

Opnemen in doeleindenomschrijving onder:

Groen.

- evenementen, zijn ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' toegestaan;

Specifieke gebruiksregels

- a. het aantal evenementen uit de categorie I met een maximum aantal bezoekers van 1000 (totaal aantal bezoekers aan een evenement als geheel) en een maximale duur van 1 dag is ongelimiteerd;
- b. in de periode van 1 april tot en met 31 maart van het daaropvolgende jaar zijn 10 evenementen uit de categorie II met een maximum bezoekersaantal van 2000 (totaal aantal bezoekers van een evenement als geheel) en een duur van 3 dagen (inclusief opbouwen en afbreken) toegestaan;

- c. in de periode van 1 april tot en met 31 maart van het daarop volgende jaar zijn 2 evenementen uit de categorie II met een bezoekersaantal van maximaal 10.000 (totaal aantal bezoekers van een evenement als geheel) en een duur van 3 dagen toegestaan;
- d. Voor het opbouwen en afbreken zijn voor de onder c genoemde evenementen per evenement maximaal 4 dagen toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de aanduiding 'evenemententerrein' te verwijderen, in vorm en/of omvang te wijzigen, of toe te voegen;
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen indien als gevolg van een wijziging van het evenementenbeleid en/of milieubeleid de categorie indeling en/of het maximaal toegestane geluidsniveau en/of het maximaal toegestane aantal bezoekers wordt gewijzigd; waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

Op verbeelding wordt locatie aangegeven waar evenementen zijn toegestaan.

4.3. Monumenten

In de Toelichting wordt de volgende tekst over monumenten toegevoegd aan paragraaf 5.5.
Archeologie, monumenten en beeldbepalende panden

Toelichting:

Rijks- en gemeentelijke monumenten

Het plangebied kent aantal rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. De gemeentelijke monumenten zijn voornamelijk gelegen langs de Rijsburgerweg. De drie molens in het plangebied en de boerderij met het voorlichtingscentrum in de Leidse Hout zijn Rijksmonumenten. De rijks – en gemeentelijke monumenten zijn in dit plan niet opgenomen. Het is niet zinvol deze in het plan op te nemen. Hun bescherming ontlenen zij aan de aanwijzing tot monument.

Dit bestemmingsplan strekt ter bescherming van de gronden die onderdeel uitmaken van het beschermd dorpsgezicht. "Wilhelminapark en Geesten" gemeenten Oegstgeest en Leiden ex artikel 35 Monumentenwet 1988, aanwijzing d.d. 26 oktober 2007. Ingevolge artikel 36 van de monumentenwet dient ter effectuering van de bescherming van een beschermd stads – of dorpsgezicht een bestemmingsplan te worden opgesteld. Het dorpsgezicht bevindt zich nabij de Nachtegaallaan. Op de verbeelding is het dorpsgezicht opgenomen met de aanduiding Waarde – Cultuurhistorie.

De kern van het dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten in de gemeenten Oegstgeest en Leiden wordt gevormd door een belangrijk, maar niet meer geheel gaaf, rond 1900 ontworpen en in korte tijd ingevuld stedelijk villapark op een simpele, y-vormige plattegrond. De vrijstaande en onder een kap gebrachte bebouwing vertoont een hoge mate van eenheid in een aan chaletstijl en Jugendstil verwante trant. Dit laatste geldt eveneens voor het nabijgelegen vroegere sanatorium Rhijngeest en de villa van de geneesheer-directeur, die markant liggen binnen de voormalige 19^e-eeuwse buitenplaats Rhijngeest. Deze buitenplaats omvat naast het landhuis en een aantal vroegere dienstgebouwen belangrijke onderdelen van de parkaanleg, waarin oorspronkelijke structuur goed herkenbaar is. Het complex van het kasteel Endegeest is een representatief, maar niet geheel gaaf voorbeeld van een 17^e-eeuwse landhuis, dat tot ver in de 19^e eeuw werd gewijzigd. De 19^e eeuwse bosaanleg van de voormalige buitenplaats Endegeest onderging wel wijzigingen, maar de structuur bleef in hoofdzaak intact en herkenbaar, net als het zuidelijker gelegen weidegebied. Het belang van het bos en het weidegebied betreft niet alleen de cultuur, maar ook de botanische en faunawaarden.

Dit bestemmingsplan strekt tevens ter bescherming van beeldbepalende panden. Voor de aanwijzing als beeldbepalend pand worden de volgende algemene criteria gehanteerd:

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

Beeldbepalende panden of bouwwerken kennen geen wettelijke bescherming. In dit plan is voor deze panden een beschermend voorschrift opgenomen. Ter plaatse van een beeldbepalend bouwwerk wordt de volgende aanduiding op de verbeelding geplaatst: 'specifieke vorm van (primaire bestemming) – beeldbepalend pand'. De beeldbepalende panden liggen in diverse bestemmingen, te weten in de bestemmingen Wonen, Maatschappelijk, Gemengd, Kantoor en Bedrijf-Nuts. Hierin zullen de beschermende voorschriften in worden opgenomen. Tevens is een lijst met beeldbepalende panden als bijlage aan het plan toegevoegd.

Begripsbepaling.

beeldbepalend pand

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

Regels

Artikel 5/6/10/11/16 beeldbepalende bouwwerken

Bouwregels

Bouwwerken, welke op de verbeelding zijn voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - beeldbepalend pand', mogen slechts gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd, mits:

- het uitwendig karakter van het bouwwerk niet wordt veranderd voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;
- voor het overige voldaan wordt aan het bepaalde in de bouwregels.

Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 5/6/10/11/16 aanhef en onder x mits:

de karakteristieke waarden van het bouwwerk niet in onevenredige mate worden aangetast;

bij verandering of complete vernieuwing van het karakteristiek pand met het desbetreffende beeldbepalende pand identieke en/of gelijkwaardige karakteristieke waarden worden teruggebracht;

vooraf een advies is gevraagd aan de welstands- en monumentencommissie.

nadere eisen

Het bevoegde gezag kan nadere eisen te stellen aan de situering en maatvoering van bouwwerken indien en voor zover dat noodzakelijk is om de beeldbepalende en karakteristieke waarden van een op hetzelfde bouwterrein gelegen en op de verbeelding van een aanduiding 'specifieke vorm van (primaire bestemming) - beeldbepalend pand' voorzien bouwwerk te beschermen.

Verbeelding:

Op de verbeelding worden de beeldbepalende en karakteristieke panden/bouwwerken voorzien van een aanduiding.

4.4. Archeologie

Paragraaf 4.3 onder Wet op de Archeologische Monumentenzorg (1992) toevoegen:

Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid en de WAMZ op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient onderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Het provinciale beleid aangaande archeologie staat vermeld in de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland".

Gemeentelijk beleid

Het archeologisch beleid van de gemeente Leiden - vastgelegd in de Nota Cultureel Erfgoed, vastgesteld door de raad op 20 december 2005 - is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen.

De Leidse bodem is rijk aan archeologische waarden. Veel daarvan zijn echter nog niet of maar ten dele bekend. Bij gebieden waar de waarden niet bekend zijn, maar waar de bodemopbouw de aanwezigheid van archeologische waarden mogelijk maakt, wordt gesproken van een archeologische verwachting. Indien in een in voorbereiding zijnde bestemmingsplan gebieden met archeologische waarden en/of verwachtingen aanwezig zijn dan staan deze gebieden aangegeven op de verbeelding binnen de aanduiding "Waarde – Archeologie 1" tot en met "Waarde – Archeologie 7". Voor werkzaamheden die in deze gebieden de grond verstoren, is een omgevingsvergunning noodzakelijk, zoals aangegeven in de regels van het bestemmingsplan, met uitzondering van Waarde – Archeologie 1, daarvoor geldt de vergunningplicht van artikel 11 van de Monumentenwet 1988. Initiatiefnemers dienen bij de aanvraag van bovengenoemde vergunningen een rapport te overleggen. Daarin moet de daadwerkelijke archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord zijn vastgesteld.

Het vaststellen van de archeologische waarde vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen. Voor zover deze stappen gevolgd moeten worden, dienen deze in dat rapport opgenomen te worden met vermelding van de resultaten. Teneinde onnodige procedures te vermijden wordt initiatiefnemer verzocht vooraf contact op te nemen met de Unit Monumenten en Archeologie van de gemeente. Uitvoering van archeologisch (voor)onderzoek is in Nederland voorbehouden aan daarvoor vergunninghoudende bedrijven of instanties.

Op p. 45 wordt in paragraaf 5.5 het onjuiste kaartje verwijderd. In plaats van dit kaartje wordt onderstaande tekst toegevoegd:

Leiden heeft zeven verschillende 'waardingsgebieden', waar verschillende regimes gelden naar aanleiding van de archeologische waarde of de archeologische verwachtingswaarde. Voor zes waardingsgebieden wordt in opzet dezelfde planregel gebruikt, waarin een omgevingsvergunningstelsel is opgenomen. De verschillen tussen de waardingsgebieden zitten in de oppervlakten en diepte van bodemverstoring vanaf wanneer een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd. Voor 'Waarde - Archeologie 1' geldt de omgevingsvergunningsplicht niet, omdat het een beschermd archeologisch rijksmonument betreft, waarop de regels van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn. Voor verstoring van de bodem op die locaties is een monumentenvergunning vereist.

De zeven waarderingsgebieden zijn:

Waarde archeologie 1	Archeologisch rijksmonument
Waarde archeologie 2	Gebied van archeologische waarde binnen de singels
Waarde archeologie 3	Gebied van archeologische waarde buiten de singels
Waarde archeologie 4	Gebieden met een hoge archeologische verwachting binnen de singels
Waarde archeologie 5	Gebieden met een hoge archeologische verwachting buiten de singels
Waarde archeologie 6	Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting
Waarde archeologie 7	Gebieden met een lage archeologische verwachting

In het plangebied is waarderingsgebied Waarde - Archeologie 3, 5 en 6 aanwezig

Aan de tekst op p. 71 onder 11.1. volgende tekst toevoegen t.a.v. Archeologie:

Kosten archeologie

Uitgangspunt is dat de verstoorder betaalt, indien er onderzoek dient te worden uitgevoerd en eventueel archeologische begeleiding of een opgraving moet plaatsvinden.

Planschade

Het archeologisch beleid van de gemeente Leiden is al in 2005 vastgesteld door de gemeenteraad in de Nota Cultureel Erfgoed. Dit beleid is daarmee al enige tijd vigerend binnen de gemeente. Het bestemmingsplan is mede gebaseerd op dit beleid en op de sinds 2005 in gebruik zijnde archeologische waardenkaart. Dit kan leiden tot een stuk voorzienbaarheid, waardoor het risico op planschade minder wordt.

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Leiden is vrij recent een paraplu-bestemmingsplan in werking getreden. In deze en voorgaande bestemmingsplannen is al een regime opgenomen in de planvoorschriften waarin bescherming van archeologische waarden is opgenomen.

Met het voorliggende Bestemmingsplan worden de regels met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden voortgezet, maar niet strenger gemaakt. Er vindt op deze locaties dan ook geen (grote) planologische verslechtering plaats, waardoor het risico op planschade kleiner wordt. Het bestemmingsplan Archeologie legt geen bouwverbod op. Bouwen blijft met dit voorliggende bestemmingsplan gewoon mogelijk. Wel wordt gevraagd om een omgevingsvergunning indien bouwplannen de gestelde kaders overschrijden, maar dit weegt voor de planschadebeoordeling minder zwaar dan een bouwverbod.

De verwachting is dan ook dat het bestemmingsplan niet of slechts in zeer beperkte mate zal leiden tot planschade.

Aan artikel 1 worden de begrippen uit de volgende lijst toegevoegd:

Begrippenlijst archeologie

archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

archeologisch rapport

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

archeologische verwachting

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

archeologische waarde

de waarde die een gebied bezit op grond van de aldaar aanwezige archeologische resten.

deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een bepaalde vakdiscipline.

Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)

de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie is binnen de beroepsgroep de geldende norm voor de uitvoering van archeologisch onderzoek.

Programma van Eisen

een programma van eisen is een document, opgesteld conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin wordt aangegeven op welke wijze archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Een Programma van Eisen behoeft altijd goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.

In de Regels wordt artikel 17 Waarde Archeologie gewijzigd in Waarde Archeologie 5. Tevens wordt toegevoegd:

Verder worden de Waarde Archeologie 3 en 6 opgenomen:

Artikel 17 Waarde - Archeologie 3

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 17.1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 17.3 vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 17.3 vooraf in acht zijn genomen.

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 30 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 30 m²:

1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
 6. het heien van palen en slaan van damwanden;
- b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld.
- c. De uit te voeren werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld in artikel 17.3 onder a zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

17.3.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in artikel 17.3 onder a is niet van toepassing indien:

- a. het onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen betreft;
- b. de werken of werkzaamheden
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 2. de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel een ontgrondingsvergunning.

17.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

17.3.3 Programma van eisen

Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 17.3.2 wordt uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. In het Programma van Eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

17.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toe te kennen indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 6

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 19.1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 19.3 vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 19.3 vooraf in acht zijn genomen.

19.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 75 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 500 m²:
 - 1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 - 2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 - 3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 4. het verlagen van het waterpeil;
 - 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
 - 6. het heien van palen en slaan van damwanden;
- b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld.
- c. De uit te voeren werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld in artikel 19.3 onder a zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

19.3.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in artikel 19.3 onder a is niet van toepassing indien:

- a. het onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen betreft;
- b. de werken of werkzaamheden
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - 2. de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel een ontgrondingenvergunning.

19.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

19.3.3 Programma van eisen

Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 19.3.2 wordt uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. In het Programma van Eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

19.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' toe te kennen indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Op de verbeelding worden de verschillende Waarden Archeologie opgenomen. Waarde Archeologie 3 is van toepassing op de cirkels nabij Boerhavelaan en de hoek Rijsburgerweg/Van Eijsingapark . Bij laatstgenoemde locatie wordt de halve cirkel op de verbeelding een hele cirkel.

4.5. Rijsburgerweg 21

Het pand aan de Rijsburgerweg 21 heeft in het vobp een woonbestemming. In het pand zat Gemiva. (opvang van geestelijk gehandicapten). Nu is er kinderdagverblijf "Pimmetje" gevestigd. In het plan wordt de bestemming Maatschappelijk (M) opgenomen.

4.6. Rijsburgerweg 95

Het pand aan de Rijsburgerweg heeft in het vobp een woonbestemming. Het pand is al langere tijd in gebruik als praktijkruimte. Het pand krijgt tevens de aanduiding maatschappelijk.

4.7. Rijsburgerweg 122

Van de woning aan de Rijsburgerweg wordt de kantoorbestemming gewijzigd naar een woonbestemming. Op de verbeelding wordt het bebouwingsvlak aan de achterzijde van het gebouw verruimd.

4.8. Rijsburgerweg 126

De woning aan de Rijsburgerweg 126 heeft in het vobp een goothoogte van 3 meter en een maximale hoogte van 9 meter. De maximale hoogte van 9 meter wordt teruggebracht tot maximaal 6 meter. Het bebouwingsvlak wordt aan de oostzijde teruggebracht en aan de achterzijde verruimd.

4.9. Rijsburgerweg 159

Voor het pand aan de Rijsburgerweg is in het vobp een woonbestemming opgenomen. Aan de woonbestemming wordt de aanduiding K toegevoegd. De locatie is al langer in gebruik voor kantoordoeleinden.

4.10. Johan de Witstraat 1 d.

De bestemming van het pand Johan de Witstraat 1d wordt gewijzigd van Wonen in Maatschappelijk. Het gebouw is in gebruik als tandartspraktijk.

4.11. Boerhavelaan 298

In het vobp is een gerealiseerde uitbreiding van het schoolgebouw aan de Boerhavelaan 298 abusievelijk niet meegenomen. Deze uitbreiding wordt in het obp opgenomen.

4.12. IJsvogelhof 1 – 18

Ondergronds parkeren in appartementengebouw op de verbeelding aangeven aanduiding (specifieke vorm van wonen – (inpandige parkeervoorziening) ontbreekt.

4.13 in – en uitrit

In artikel 14 wordt aan de bestemmingsomschrijving Verkeer onder c) toegevoegd: in – en uitrit ten bate van inpandige parkeervoorzieningen

4.14. Water en steiger

In de Regels wordt aan de bestemming Water, Artikel 15, onder d steiger(s) toegevoegd

4.15 Spelen

In de Regels wordt aan de bestemming Maatschappelijk onder bestemmingsomschrijving d toegevoegd:
speelvoorzieningen, bij scholen kan hier buiten schooltijd ook door andere doelgroepen gebruik van worden gemaakt

4.16. Waarde Archeologie – Blauwe Vogelweg

Op de verbeelding nabij de Blauwe Vogelweg wordt aan het gebied een ontbrekende bestemming Waarde – Archeologie opgenomen.

4.17 Ontwikkelingslocaties

Onder 7.2 wordt boven de huidige tekst toegevoegd:

In het bestemmingsplan is uitdrukkelijk niet voorzien in het planologisch mogelijk maken van ontwikkelingslocaties. Voor deze locaties wordt op afzienbare termijn een afzonderlijk plan opgesteld.

4.18. Kagerstraat 1

Aan het gebouw aan de Kagerstraat 1 ontbreekt reeds bestaande bebouwing. Deze wordt op de verbeelding alsnog toegevoegd.

4.19 Woonboten

De bestemming Water wordt aangepast met regels betreffende woonboten.

4.20 Flanorpad

Nabij Flanorpad wordt gebouwtje op de verbeelding opgenomen met Bedrijfsbestemming

4.21 Kikkerpolder

Op de Verbeelding is voor de sportvelden in de “Kikkerpolder” abusievelijk geen bebouwingspercentage opgenomen. Voor deze locaties wordt op de verbeelding het bebouwingspercentage van 7 % uit het vigerende bestemmingsplan Poelgeest overgenomen.

4.22 Kamerbewoning en zorgwoningen

Regels.

Binnen de bestemming wonen (bestemmingsomschrijving) wordt kamerbewoning en zorgwoningen mogelijk gemaakt.

De volgende begrippen worden aan de begrippenlijst toegevoegd.

huishouden

een persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

kamerbewoning

bewoning in de vorm van niet zelfstandige wooneenheden, zoals in de vorm van één of meerdere kamers;

woning

een (complex van) ruimte(n), geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan een huishouden;

wooneenheid

een gedeelte van een gebouw met woonfunctie, bedoeld voor de huisvesting van een individueel huishouden bij kamergewijze verhuur;

Zorgwoning

Een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

4.23 Zorgwoningen

Op p.30, onder 4.6. Wonen, Woonvisie 2005 – 2015 wordt onder de eerste alinea de volgende zin toegevoegd:

De Woonvisie 2005 is in 2007 geëvalueerd (B&W-nr. 07.0703, d.d. 10 juli 2007). De hoofdconclusie is dat er geen aanleiding is om deze op dat moment aan te passen.

4.24 Gemeentelijk Beleid

Aan Hoofdstuk 4.1, onder Gemeentelijk toevoegen:

Programma Binnenstad

In het coalitieakkoord 2008-2010 heeft de Leidse binnenstad een prominente plek gekregen.

De kwaliteit van de binnenstad is een van de ambities van het stadsbestuur, die is vastgelegd in het coalitieakkoord. Een paar citaten "Wellicht de grootste kans voor Leiden is de kwaliteit van de historische binnenstad. De historische binnenstad is een sterk onderscheidende kwaliteit van Leiden ten opzichte van andere gemeenten. De combinatie van kenniseconomie biedt Leiden veel kansen. (...) Voor de centrumpositie van Leiden is het eveneens cruciaal dat de bezoekersfunctie wordt versterkt. (...) De inrichting van de openbare ruimte verdient verbetering. Prioriteit daarbij heeft de entree van de stad vanaf het station tot het historisch centrum."

Met dit vertrekpunt heeft in februari 2008 de gemeenteraad van Leiden het college van B&W opdracht gegeven een meerjarig en integraal programma Binnenstad op te stellen.

Op 16 juni 2009 heeft de raad het "Programma Binnenstad" vastgesteld. Het doel van het Programma Binnenstad is een samenhangende visie en een programma gericht op de verbetering van de kwaliteit van de binnenstad van Leiden. De historische binnenstad is een van de onderscheidende kwaliteiten van de stad. Versterking van de kwaliteit zal de aantrekkelijkheid van de stad vergroten. Dit maakt de stad niet alleen aantrekkelijker voor inwoners, maar versterkt tevens de bezoekersfunctie van Leiden aanzienlijk. De tendens dat Leiden positie verliest als winkel- en bezoekersstad moet hiermee worden omgebogen.

De doelen van het programma zijn:

- * meer bezoekers – de bezoekers van de binnenstad, inwoners van Leiden, de regio – inwoner, de landelijke bezoeker, leggen een bezoek af aan de binnenstad van Leiden;
- * de totale bestedingen van bezoekers aan de binnenstad nemen toe;
- * de verschillende bezoekersgroepen hebben een hoge waardering voor het genoten aanbod in de binnenstad.

Er is eerst een visie gemaakt, gebaseerd op gesprekken met vele partners uit de stad, onderzoeken naar onder andere het winkelaanbod en de ruimtelijke economische potenties van de binnenstad, onderzoek onder winkelend publiek en Leiden panel, bezoeken aan diverse andere historische

binnensteden. Ook is het concept getoetst bij ontwikkelaars, beleggers en vastgoedeigenaren bijeengekomen op een conferentie. De visie wordt gebruikt als een meerjarig en integraal leidend kader voor de ontwikkeling van de binnenstad. De visie definieert van 18 verschillende gebieden en locaties in de binnenstad de functie, de gewenste ontwikkeling, het bijbehorende programma en het type ontwikkeling.

Per jaar wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld waarin alle inspanningen van het jaar beschreven staan.

Nota Winkelen Wonen Welzijn Zorg

combinatie van beleidsterreinen wonen, zorg en welzijn, te weten goed wonen, actieve participatie en eigen regie. Om aan deze ambities een invulling te geven is in 2008 de 'Nota winkelen, wonen, welzijn en zorg' geschreven. Hierin wordt een ruimtelijke invulling gegeven aan de genoemde ambities door het In de 'Nota wonen, zorg en welzijn' uit 2004 wordt een aantal ambities geformuleerd rond de kiezen van zeven 'woonservicezones'. Voorzieningen voor wonen, welzijn, zorg en winkelen dienen zoveel mogelijk binnen deze woonservicezones geplaatst te worden. Bij het opstellen van bestemmingsplannen betekent dit dat locaties die een maatschappelijke functie (welzijnsvoorzieningen, zorgvoorzieningen) krijgen, liefst binnen 300 meter, maar maximaal op 500 meter van de kern (= winkelcentrum) van de woonservicezone bevinden. Voor de labeling van woningbouw voor kwetsbare groepen en winkel/horecafuncties geldt hetzelfde principe. Basis voor de keuze van de genoemde afstanden is hiervoor de afstand die een oudere of een minder valide persoon te voet kan afleggen. Als woonservicezone zijn benoemd:

1. Kooplein e.o.
2. Luifelbaan / Boshuizen
3. Fortuinwijk / Wagnerplein
4. Diamantlaan / De Robijn
5. Merenwijk Centrum
6. Stevensbloem e.o
7. Meerburg e.o.

Het woonservicezone beleid geldt dus minder voor andere wijken dan die waarin de woonservicezones liggen: er is een aantal 'pluslocaties' die het waard zijn genoemd te worden en dus potentie hebben. In deze gebieden is een clustering van bepaalde faciliteiten aanwezig, evenwel is deze van een lager niveau dan in de woonservicezones. Waar mogelijk zal ook aandacht zijn voor de 'opplussing' van deze locaties. Voor andere dan de genoemde locaties geldt dat de gemeente een meer terughoudende rol zal aannemen, maar inspanningen van andere partijen zeker niet in de weg zal staan.

4.25 Groene Maredijk 100.

De groene maredijk 100 krijgt conform het vigerende bestemmingsplan Poelgeest een Woonbestemming met daarnaast een bestemming maatschappelijke doeleinden

4.26 Oud Poelgeest – Landgoedbiotoop

Delen Oegstgeesterweg en sportvelden Kikkerpolder I en II maken deel uit van Landgoedbiotoop Oud Poelgeest. Biotoop is als volgt in plan verwerkt.

Toelichting.

5.9 Landgoedbiotoop Oud Poelgeest.

Oud - Poelgeest

Het kasteel Oud Poelgeest is gelegen buiten het plangebied en de gemeentegrens van Leiden. Het kasteel heeft echter wel een uitstraling naar het plangebied. Het kasteel maakt deel uit van een omvangrijk landgoedbiotoop. Zowel binnen als buiten het plangebied zijn nog duidelijk herkenbare

structuren aanwezig. Deze historische structuren hebben een 17^{de}- eeuwse of zelfs oudere oorsprong en zijn sinds hun bestaan bepalend geweest in de ruimtelijke beleving en ontwikkeling van het gebied. Op de plek waar rond 1660 het huidige kasteel werd gebouwd was ruim 1000 jaar geleden al een versterkt huis. Dit huis werd tijdens het beleg van Leiden verwoest. Rond 1660 werd het huidige kasteel Poelgeest gebouwd. De statige maar sobere architectuur van het kasteel werd in de 19^e eeuw aangevuld met twee torens met ui-vormige bekroningen. Verder werden diverse bijgebouwen gerealiseerd zoals een koetshuis, oranjerie en een kleine kapel. Van oudsher is het terrein dat nu in gebruik is als ijsbaan onderdeel van de gronden van het ten noorden daarvan gelegen kasteel. Vanuit de zuidoostelijke gevel van het kasteel en de daarvoor gelegen boogbrug heeft men vrij zicht over het open gebied (nu ijsbaan) en de Haarlemmertrekvaart.

Haarlemmertrekvaart

De Haarlemmertrekvaart is gerealiseerd in 1657 en loopt van Leiden naar Haarlem. Vanuit Leiden kon bij het graven van de vaart gebruik worden gemaakt van het riviertje de Maern (of Mare/Maren). De trekschuit was in die tijd een zeer populair vervoermiddel voor vracht, maar vanwege het comfort ook voor personen.

De steden Haarlem en Leiden exploiteerden de trekvaart voor gezamenlijke rekening. De exploitatie was zeer lucratief. In het topjaar 1677 maakten 148.397 mensen gebruik van de vaart.

Oegstgeesterweg

De Oegstgeesterweg, ten westen van het plangebied, behoort niet tot de oude structuur van het gebied. De weg loopt vanuit Oegstgeest langs Kasteel Poelgeest en wat nu de ijsbaan is, onder het spoor door richting Leiden is pas eind jaren zestig, begin jaren zeventig van de 20^{ste} eeuw aangelegd. De weg doorkruist de oude Kikkerpolder. Deze polder is nu ingericht als sportterrein. Voor deze transformatie was er echter sprake van een polder met graslanden, met bemaling van de Kikkermolen. De Kikkerpolder werd aan westelijke zijde begrensd door de Marewijk, nu de groene Marewijk.

Oostelijk deel trekvaart.

Terwijl de oorspronkelijke structuur van het landschap in en rondom het plangebied aan de westelijke zijde nog redelijk goed herkenbaar is, is deze aan de oostelijke zijde nog duidelijker gebleven. Zo is het tracé van het jaagpad nog aanwezig in de direct naast de vaart gelegen Haarlemmerweg die ter hoogte van Oud – Poelgeest de vaart over de Kwaakbrug oversteekt en op de westelijke, zijde zij weg vervolgt.



Een deel van het buiten het plan gelegen gebied is aangemerkt als landschap met zeer hoge waarde. Dit landschap betreft het terrein van het kasteel Oud-Poelgeest (ingekleurd). De zichtas ten noordwesten en ten zuidoosten van het kasteel is aangemerkt als zeer belangrijk (zwarte pijl). De gele lijn is de vaart (landschappelijk-historisch redelijk hoge waarde). (Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland)

Historische structuren

* Het kasteel Oud Poelgeest (rond 1660). (buiten plangebied)

- * De loop van de Haarlemmertrekvaart, gerealiseerd in 1657 (deels binnen plangebied)
- * De Haarlemmerweg als tastbaar overblijfsel van het tracé van het jaagpad aan de oostelijke zijde van de vaart.(buiten plangebied)
- * Het taps toelopende terrein tussen de Haarlemmerweg en de Broekweg als onderdeel van de oude verkavelingsstructuur.(buiten plangebied)
- * De Broekweg en Broeksloot aan de oostelijke zijde van de vaart als eeuwenoude infrastructuur en waterloop.(buiten het plangebied)
- * De ijsbaan, als open landschap met vrije zichtlijnen van en naar het kasteel Oud – Poelgeest, tevens als onderdeel van de oude verkavelingsstructuur en als onderdeel van het landgoed Oud – Poelgeest.(buiten het plangebied).

Cultuurhistorisch waardevolle objecten

- * De ten noorden van het plangebied gelegen Kwaakbrug (buiten het plangebied)
- * De ten zuiden van het landgoed gesitueerde monumentale Kikkermolen (in plangebied/buiten landgoedbiotoop).
- * Het ten noordwesten van het plangebied gelegen kasteel Oud – Poelgeest met omliggende gronden/aanleg en bijgebouwen (buiten plangebied).
- * Het in 1959 aangelegde Heempark ten zuiden van het landgoed (binnen plangebied/buiten het landgoedbiotoop).

Landgoedbiotoop binnen het plangebied

Een deel van de bij het kasteel behorende landgoedbiotoop is binnen het plangebied gelegen. Het betreft zuidwestelijk van het kasteel gelegen gronden. Het gaat om een deel van de sportvelden Kikkerpolder I en II . Een deel van de Oegstgeesterweg loopt door het biotoop. Het bestemmingsplan Noordwest voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen binnen het landgoedbiotoop. In het bestemmingsplan zijn wel de bestaande bouwmogelijkheden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Poelgeest c.a. (1989) In dit plan is voor de gronden met de bestemming Recreatieve Doeleinden, sportvelden aangegeven dat deze bebouwd mogen worden tot het op de tekening aangegeven percentage (artikel 6, lid 2). De hoogte van gebouwen en andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan op de tekening is aangegeven (artikel 6, lid 4). Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart voor het gebied is een bebouwingspercentage aangegeven van 7,0 procent en een hoogte van 8,5 meter. Op de nader met een p aangeduide gronden is de realisatie van parkeergelegenheid toegestaan. Tevens is op deze plankaart aangegeven waar voetgangersbruggen mogen worden aangelegd.

Voor de gemeente Leiden zijn de bestaande bebouwingsmogelijkheden in de Kikkerpolder I en II van groot belang met het oog op de voorgenomen bouw van sportvoorzieningen. Uiteraard zal de gemeente bij de realisering van deze sportvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen rekening houden met de instandhouding van het landgoedbiotoop. Situering van bebouwing aan de rand van de sportvelden en buiten het landgoedbiotoop, biedt hiervoor mogelijkheden.

Het college en de raad hebben voor de ontwikkeling van een multifunctionele sportaccommodatie (mfsa) in de Kikkerpolder de nota van Uitgangspunten vastgesteld bij B&W-besluit (10.0466, 27 april 2010) en Raadsbesluit (10.0081, 30 september 2010).

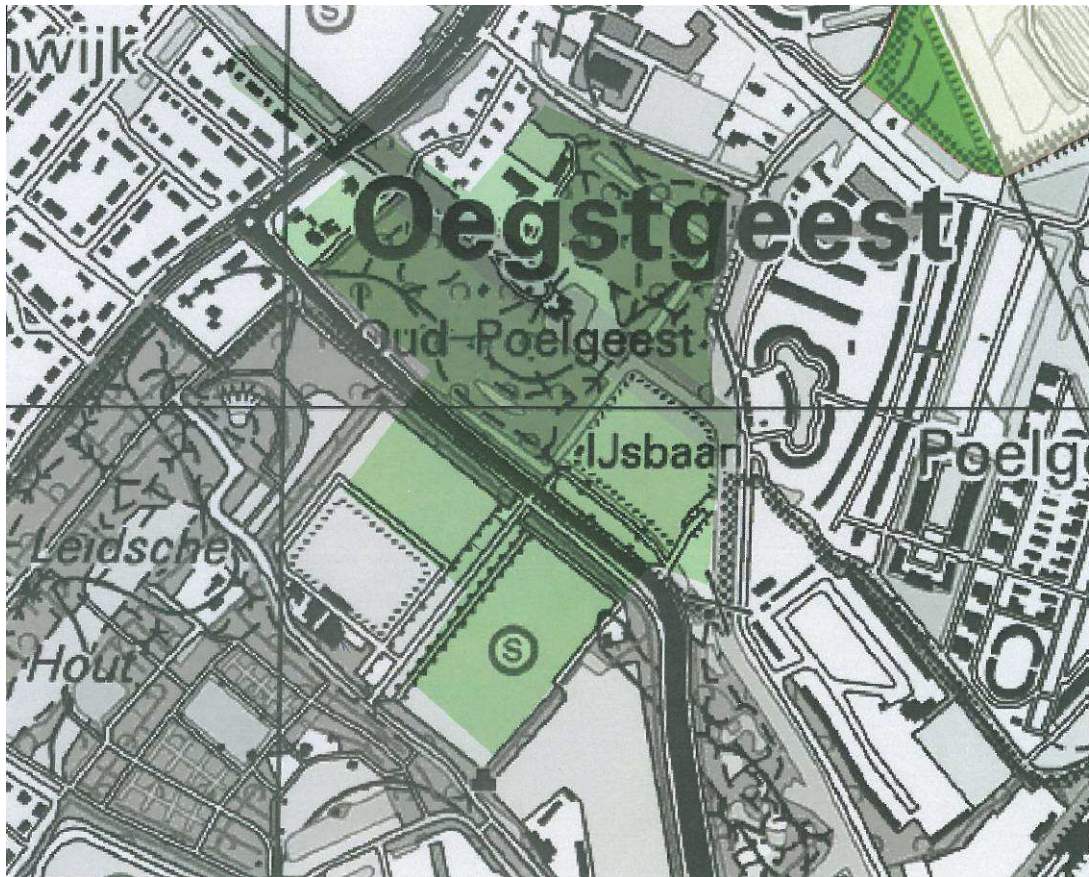
Onderdeel van deze accommodatie is een sportzaal ter grootte van twee gecombineerde gymzalen voor het geven van bewegingsonderwijs en geschikt zijnde voor weekeind en avondgebruik. De accommodatie biedt de mogelijkheid voor buitenschoolse opvang. Ook is gedeeltelijke herontwikkelen mogelijk van de bestaande tribune. Verder is besloten dat het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de toepasselijke CROW norm en realisatie van de sportzaal toekomstige herschikking van de sportvelden niet in de weg dient te staan.

Het besluit is genomen nadat was gebleken dat bij scholen in het Houtkwartier en in de naaste omgeving geen ruimte kon worden gevonden voor de realisatie van 2 sportzalen anders dan in de Kikkerpolder. Lokalen voor bewegingsonderwijs zijn een 'voorziening huisvesting onderwijs', en zodoende maken zij onderdeel uit van de zorgplicht die vanaf 1 januari 1997 door het Rijk is gedecentraliseerd naar de gemeente.

Met het oog op het bovenstaande zijn bestaande bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan Poelgeest in het nieuwe bestemmingsplan Leiden Noordwest gehandhaafd. Ook voor die delen van

de velden waarvoor in het nieuwe bestemmingsplan een landgoedbiotoop is opgenomen. Artikel 14, lid 3 van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid – Holland biedt hiervoor ruimte.

De gemeente zal de cultuurhistorische waarden (in de op de verbeelding aangegeven zone) in geval van ruimtelijke ontwikkelingen behouden en verbeteren en daarbij rekening houden met de structuur, panorama's, zichtlijnen en blikvelden van de landgoedbiotoop Oud – Poelgeest. Bij de bouw van bovengenoemde sportvoorzieningen zal situering aan de rand van de sportvelden en buiten de landgoedbiotoop plaatsvinden. De locatie biedt hiervoor mogelijkheden. Voor bouwen binnen het landgoedbiotoop en nieuwe ontwikkelingen zijn regels in het plan opgenomen. Het gemeentelijk beleid is in overeenstemming met artikel 14 Verordening Ruimte.



Op de kaart (kaart 12, landgoedbiotoop verordening ruimte provincie Zuid-Holland) staat de biotoop (in groen) aangegeven. Delen van de sportvelden in de Kikkerpolder en de Oegstgeesterweg vallen binnen de landgoedbiotoop. Kikkermolen, Heempark en het in het plangebied gelegen deel van de Haarlemmertrekvaart vallen buiten de biotoop.

Kikkermolen, Heempark en de Haarlemmertrekvaart vallen buiten de landgoedbiotoop. De Kikkermolen wordt als object voldoende beschermd door de bestemming Gemengd - Molen en de status van rijksmonument. Het omliggende terrein valt binnen de bescherming van het molenbiotoop. Het Heempark wordt voldoende beschermd door de bestemming Groen en de over het gebied gelegen gezamenlijke molenbiotopen van de molens De Herder, Maredijkmolen en Kikkermolen. De delen van de Haarlemmertrekvaart in het bestemming plan zijn adequaat als Water bestemd en vallen eveneens binnen de gezamenlijke molenbiotopen van bovengenoemde drie molens. De gronden waarop Kikkermolen, Heempark en Haarlemmertrekvaart zijn gelegen worden vanwege de archeologische waarde tevens beschermd door de aanduiding Waarde Archeologie. Een nog verdergaande bescherming is formeel niet noodzakelijk (geen onderdeel landgoedbiotoop) en feitelijk overbodig.

Regels.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

Vrijwaringszone - landgoedbiotoop

Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - landgoedbiotoop' zijn de gronden mede bestemd voor het beschermen en/of versterken van de volgende kenmerken en waarden van de landgoedbiotoop:

- a. de buitenplaats, bestaande uit het hoofdhuis met bijgebouwen en het bijbehorende park of tuin, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
- b. de structuur waaraan het landgoed bewust is gekoppeld, direct of door middel van zichtlijnen: een weg, een waterloop of beide;
- c. het panorama: de ontworpen zichtrelatie tussen het hoofdhuis en een deel van de openbare ruimte van de buitenplaats, bijvoorbeeld gezien vanaf een weg;
- d. de zichtlijn: een nauw ingekaderde, ontworpen lijn, die van buiten de buitenplaats zicht geeft op het hoofdhuis en vice versa;
- e. het blikveld: de vrije ruimte rondom de buitenplaats die nodig is om de buitenplaats te herkennen in het landschap.

24.1.2 Verhouding vrijwaringszone - bestemming

Daar waar een primaire bestemming samenvalt met de aanduiding 'Vrijwaringszone landgoedbiotoop' geldt het bepaalde van de aanduiding.

24.1.3 Bouwregels

Om de onder 16.1.1 bedoelde kenmerken en waarden van de landgoedbiotoop te beschermen geldt, tenzij deze kenmerken en waarden in de bestaande situatie al zijn aangetast, voor het bouwen op gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'Vrijwaringszone - landgoedbiotoop' dat bouwwerken uitsluitend mogen worden opgericht indien en voor zover de belangen van het landgoed en/of de landgoedbiotoop zich daartegen niet verzetten.

24.1.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.1.3 en het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan met inachtneming van het bepaalde in de bij de onderliggende bestemming behorende regels, mits er sprake is van een groot algemeen en/of openbaar belang en er geen andere reële mogelijkheid is om dat belang te verwezenlijken;
- b. in geval van afwijken van de bouwregels wordt advies ingewonnen van een landgoeddeskundige.

4.27. Kleine Correcties.

Er zijn in het plan een groot aantal vooral kleinere correcties verwerkt van storende fouten in tekst en verbeelding.

4.28 Ontwerp – bestemmingsplan Leiden Noordwest

Het voorontwerp bestemmingsplan Noordwest was bij publicatie op de site ruimtelijke plannen.nl. nog één van de weinige plannen met deze naam. Nu is het aantal gemeenten dat een plan met deze naam op de site heeft gepubliceerd sterk toegenomen. Om de vindbaarheid van het plan op de site te vergroten wordt voorgesteld de naam te wijzigen van "Noordwest" in "Leiden Noordwest".

5. Staat van Wijzigingen

* Regels Vrijwaringszone – Molenbiotoop wijzigen:

- a. Binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;

b. binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, mag de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet hoger zijn dan 1/30^{ste} van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).(W.1).

* Toelichting:

Tekst paragraaf 8.9.houden informatieavond wordt geschrapt (W.2).

* Toelichting:

Paragraaf 2.2, Toevoegen: De bebouwing kreeg hier een groene afsluiting door de aanleg van het "Volkspark de Leidse Hout", gemeentelijk monument sinds 24 februari 2009 en het park bestaat uit wandel-, bos-, en sportpark. (W.3).

* Toelichting toevoegen:

Paragraaf 4.5. onder beheerplan:

Beheerplan Volkspark De Leidse Hout 2010 – 2025.

Het beheerplan Volkspark De Leidse Hout" heeft als doel:

- De huidige functionaliteit van het park behouden en ruimte bieden voor veranderingen en nieuwe initiatieven;
- behoud en versterking van cultuurhistorische waarden. Aanpassingen gebeuren zoveel mogelijk op basis van het oorspronkelijke ontwerp en ontwerp uitgangspunten van de ontwerper van het park; K.C. van Nes;
- duidelijk en consequent beheer voor nu en in de toekomst;
- Te functioneren als omschrijving en onderbouwing van de uit te voeren werken in het park en te dienen als aanvraag voor het verkrijgen van een monumentenvergunning;
- Te dienen als handvat bij de vertaling naar werkpakketten. (W.4)

* Aanpassing Leidse Hout

De Leidse Hout is een van de locaties die jaarlijks in aanmerking komt voor het houden van meerdere evenementen. In het verleden is daar in bestemmingsplannen voor het gebied geen specifieke aandacht aan geschonken. Door de jaren heen werd dit gebruik als evident en bij de bestemming passend beschouwd. Het (volks)park is er immers destijds mede voor aangelegd. Evenementen brengen levendigheid, sociale dynamiek en bedrijvigheid in de stad. Daarmee kan echter ook de leefbaarheid in de stad in de knel komen.

In een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. (LJN: BP4728, Raad van State, 200903724/1/R3 van 16-02-2011 wordt duidelijk dat een het ontbreken van een regeling zich niet verdraagt met het beginsel van rechtszekerheid. Ook een globale regeling wordt gezien als strijdig met het beginsel der rechtszekerheid. Van de gemeenteraad wordt verwacht dat deze in het bestemmingsplan(*) een duidelijk toetsbare uitspraak doen ten aanzien van karakter, milieuhinder, toegestane aantal bezoekers en aantal evenementen.

(*) Verwijzing naar APV, evenementennota en evenementenkalender voldoet hier niet. Het bestemmingsplan zelf moet regels voor de specifieke locatie geven.

In het onderstaande voorstel wordt uitvoering gegeven aan bovenstaande uitspraak waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij het evenementenbeleid van de gemeente zoals dat is neergelegd in de Evenementennota 2008, de APV, de door de raad vastgestelde Rapportage Evenementennota 2008 en als uitvloeisel daarvan de evenementenkalender 2011- 2012.

In dit voorstel wordt grotendeels uitgegaan van de indeling in (geluid) categorieën zoals deze wordt gehanteerd bij het evenementenbeleid.

Categorie II wordt ten aanzien van achtergrondmuziek, pauze-muziek, verslaglegging of commentaar tijdens een evenement wat ruimer gesteld (beleid voor besluit 9 juni 2011).

Specifiek gericht op de locatie de Leidse Hout is categorie III niet toegestaan. Een dergelijk geluidniveau zal een ontoelaatbaar grote geluiddruk in de gehele omgeving met zich brengen.

Wat betreft voor het maximum aantal toegestane evenementen wordt een aantal van 12 evenementen ruimtelijk acceptabel geacht. Een onbeperkt aantal evenementen in categorie I. wordt toegestaan .

De keuze voor wat betreft aantallen evenementen en bezoekersaantallen is gebaseerd op de ervaringscijfers over het seizoen 2010 – 2011 en vier voorgaande jaren voor de locatie Leidse Hout.
1)

Wat betreft bezoekersaantal worden evenementen onderscheiden met respectievelijk maximaal 1000, 2000 en 10.000 bezoekers. Ook daarbij wordt aangesloten op ervaringscijfers in voorgaande jaren.

Dat resulteert in de volgende regeling:

Evenementen:

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen en shows.

De volgende categorieën evenementen worden onderscheiden:

I. Alle evenementen met alleen onversterkte muziek en alle evenementen met een versterkt geluidsniveau tot maximaal 70 dB(A), op de gevel van de dichtstbijzijnde woning van derden of andere geluidgevoelige gebouwen;

II. evenementen met een geluidsniveau van maximaal 85 dB(A) en 100 dB(C) op de gevel van de dichtstbijzijnde woning van derden of andere geluidgevoelige gebouwen indien het geluid wordt voortgebracht door live optredende artiesten. Indien het geluid wordt voortgebracht door geluidsinstallaties ten behoeve van achtergrondmuziek, pauze-muziek, verslaglegging of commentaar tijdens een evenement geldt een norm van maximaal 80 dB(A) en 95 dB(C) op de gevel van de dichtstbijzijnde woning van derden of andere geluidgevoelige gebouwen;

III. evenementen met een geluidsniveau van maximaal 90 dB(A) en 100 dB(C) op de gevel van de dichtstbijzijnde woning van derden of andere geluidgevoelige gebouwen;

Opnemen in doeleindenomschrijving onder:

Groen.

- evenementen, zijn ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' toegestaan;

Specifieke gebruiksregels

- a. het aantal evenementen uit de categorie I met een maximum aantal bezoekers van 1000 (totaal aantal bezoekers aan een evenement als geheel) en een maximale duur van 1 dag is ongelimiteerd;
- b. in de periode van 1 april tot en met 31 maart van het daaropvolgende jaar zijn 10 evenementen uit de categorie II met een maximum bezoekersaantal van 2000 (totaal aantal bezoekers van een evenement als geheel) en een duur van 3 dagen (inclusief opbouwen en afbreken) toegestaan;
- c. in de periode van 1 april tot en met 31 maart van het daarop volgende jaar zijn 2 evenementen uit de categorie II met een bezoekersaantal van maximaal 10.000 (totaal aantal bezoekers van een evenement als geheel) en een duur van 3 dagen toegestaan;
- d. Voor het opbouwen en afbreken zijn voor de onder c genoemde evenementen per evenement maximaal 4 dagen toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de aanduiding 'evenemententerrein' te verwijderen, in vorm en/of omvang te wijzigen, of toe te voegen;

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen indien als gevolg van een wijziging van het evenementenbeleid en/of milieubeleid de categorie indeling en/of het maximaal toegestane geluidsniveau en/of het maximaal toegestane aantal bezoekers wordt gewijzigd; waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

Op verbeelding wordt locatie aangeven waar evenementen zijn toegestaan (W.5).

*Toelichting:

p. 41 kaart aanpassen omvang Leidse Hout. (W.6).

* Toelichting Ontwikkelingen

De voormalige LAG garage heeft zijn functie verloren. Op de locatie van de showroom worden woningen gebouwd, de garage-loods krijgt de bestemming garageboxen en gebouwen achter de Van Oldenbarneveltstraat 35/35a en Hoogerbeetsstraat 2 t/m 8 krijgen een bestemming wonen.(W.7.)

Verbeelding:

De bestaande bebouwing achter de hoofdbebouwing Van Oldenbarneveltstraat 35/35a wordt met een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen en een maximale hoogte van 3 meter op de verbeelding aangegeven.

De bestaande bebouwing achter de hoofdbebouwing Hoogerbeetsstraat 4 t/m 6 wordt met een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen en een maximale hoogte van 3 meter op de verbeelding aangegeven. (W.8).

* Verbeelding:

Aanduiding onderdoorgang wordt verplaatst van Van Oldenbarneveltstraat 39 naar Van Oldenbarneveltstraat 37a. (W.9.).

* Redactie van artikel 16 is aangepast aan de WABO (W.10).

* Toelichting:

Wonen (artikel 16) onder aan huis verbonden beroep wordt beperking oppervlak tot op 40% gesteld.. (W.11).

* Verbeelding:

Van Eysingapark goothoogte op 6 meter en maximale bouwhoogte 9 meter. Bouwvlakken worden beperkt tot de afmetingen van de oorspronkelijke hoofdbebouwing (W.12.)

Aanpassing artikel 16 erfbebouwing tot 50 % erfbebouwing en maximering op 35 m2 (W.13).

* Verbeelding: Voor terrein atletiekbaan bebouwingspercentage van 7% uit vigerend plan overgenomen.(W.14).

* Verbeelding: Horeca met aanduiding cat h= 3) Verbeelding aangepast voor terrassen(W.15.)

Regels:

Artikel 9 Horeca, onder c. uitsluitend horecabedrijven onder de categorie III ter plaatse van de aanduiding "horeca cat = 3";

Lid c. wordt lid d. Regels voor terrassen bij Horeca aangepast.(W16)

* a) Bedrijven en milieuzonering (paragraaf 9.1).

Opmerking:

De Milieudienst stelt voor de huidige tekst te vervangen door onderstaande tekst:

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan worden gekoppeld aan de methodiek van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering editie 2009'. In deze publicatie is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal indicatoren (waaronder geluid, stof, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand van de diverse indicatoren.

De lijst is algemeen aanvaard als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen, zoals onder meer blijkt uit jurisprudentie van de Raad van State. De milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten.

Van de in de brochure opgenomen lijst mag echter niet zondermeer gebruik worden gemaakt. Deze VNG-brochure heeft een indicatief en globaal karakter en dient als een hulpmiddel om te komen tot een goede afweging voor ruimtelijke ontwikkelingen. In het plangebied zijn meerdere bedrijven aanwezig. Daarnaast zijn er nog scholen, enkele sportcomplexen, de busremise van Connexion en

een ziekenhuis (het Diaconessenhuis) aanwezig in het bestemmingsplangebied. Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan, waarin geen ontwikkelingen worden meegenomen. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen dient te worden getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. In onderstaande tabel is aangegeven om welke richtafstanden het gaat.

Richtafstand (in meters) tot omgevingstype		
categorie	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Reactie: Deze tekst zal worden overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Noordwest.(W.17)

b) Geluid (paragraaf 9.3).

Opmerking:

De Milieudienst stelt voor om de in paragraaf 9.3 weergegeven tekst te vervangen door onderstaande tekst:

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht wanneer de locaties binnen de onderzoekszones van wegen, spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen vallen. Ook voor 30 km/uur-wegen geldt een onderzoeksplicht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Voorliggend bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten behoeve van geluidsgevoelige functies. De ontwikkelingen die mogelijk zijn gemaakt via een vrijstellingsprocedure en die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan, zijn in het kader van de gevoerde vrijstelling getoetst aan de geluidsnormen. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder hoeft daarom niet te worden uitgevoerd

Reactie: Deze tekst zal worden overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Noordwest(W.18)

c) Externe Veiligheid (paragraaf 9.5)

Opmerking:

De Milieudienst stelt voor om de in paragraaf 9.5 weergegeven tekst te vervangen door onderstaande tekst:

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waarop het huidige Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is.

Voor de aspecten van externe veiligheid kan erop worden gewezen dat ten aanzien van risicovolle activiteiten zoals onder andere het transport van gevaarlijke stoffen per as, spoor of schip of de

buisleidingen in de omgeving het plangebied er geen veranderingen zijn ten aanzien van de ligging van de routes. De huidige transportroutes: over de weg (A4) en via buisleidingen (A560, W535 en W515), liggen op grote afstand van het plangebied. De spoorlijn Den Haag – Haarlem/Schiphol is geen transportroute voor gevaarlijke stoffen (bron: Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor, Prorail 2003 en de Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor, Prorail, 2007). Ditzelfde geldt voor de Rijn, die overigens ook op grote afstand ligt van het plangebied. Tevens vinden geen veranderingen plaats ten aanzien van de vestiging van kwetsbare objecten.

Deze tekst zal worden overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Noordwest (W.19).

* d) Duurzaamheid (hoofdstuk 10).

De in hoofdstuk 10 weergegeven tekst is verouderd en dient vervangen te worden door onderstaande tekst:

Hoofdstuk 10 Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Leiden vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. Leiden streeft er naar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid 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.

10.1 Duurzame stedenbouw

Duurzame stedenbouw 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 een aantrekkelijke woon- en voorzieningomgeving ontstaat. De gemeente Leiden hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). In het RBDS staat het beleid van de gemeente Leiden voor duurzame stedenbouw. Dit instrument is bedoeld om de milieuambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden > 1 hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid. Een ambitietabel maakt deel uit van het RBDS.

Zie ook www.mdwh.nl/rbds.

10.2 DuBoPlus-Richtlijn

De gemeente Leiden hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten [woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie] de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project dienen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd te worden. Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw en de resultaten gepresenteerd in een schoolcijfer (1 -10). Een 7 is de regionale norm. De ontwikkelaar informeert de gemeente met een GPR-Gebouw berekening (meest recente versie) of gelijkwaardig of aan de regionale ambitie wordt voldaan. Hiertoe ontvangt de ontwikkelaar van de gemeente een gratis sublicentie GPR-Gebouw.

Voor de grond-, weg- en waterbouw geldt een maatregelenchecklist met vaste- (altijd doen) en keuzemaatregelen. Aan de hand van deze maatregelenchecklist wordt de projectambitie samengesteld, geconcretiseerd en getoetst.

Zie ook www.mdwh.nl/dubo.

10.3 Klimaatprogramma

In 2008 heeft de gemeente Leiden in samenwerking met de Milieudienst het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek vastgesteld.

Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In de CO₂-kansenkaart is berekend, dat de kabinetsambitie een concrete CO₂-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor onze regio betekent.

Deze tekst zal worden overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Noordwest (W.20)

* **Reactie:** Onderstaand Hoofdstuk wordt aan het bestemmingplan toegevoegd. De gearceerde teksten zijn op voorstel van het Hoogheemraadschap opgenomen.

Water.

1. Waterhuishouding

Deze waterparagraaf bestaat uit respectievelijk: beleidskader, het waterbeheer en hoe de watertoets wordt ingevuld, de beschrijving van het huidige watersysteem en de vertaling van het beleid naar het bestemmingsplan.

2. Beleidskader water

Waterbeheerplan van Rijnland

Voor de planperiode 2010 – 2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelstijging. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Het waterbeheerplan 2010 – 2015 van Rijnland is te vinden op de website:

[http://www.rijnland.net/wat doet_rijnland/waterbeheerplan](http://www.rijnland.net/wat_doet_rijnland/waterbeheerplan)

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De “Keur en Beleidsregels” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- *Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),*
- *Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),*
- *Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).*

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website:

http://www.rijnland.net/beleid/keur_2009 en http://www.rijnland.net/beleid/beleidsregels_en

Voorkeursvolgorde voor Afvalwater en zorgplicht behandeling Hemelwater

Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. Wij volgen hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen worden gescheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van

de oplossing centraal staat. Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren.

Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen. Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Voorbeelden om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en (straat)kolken met extra zand-slibvang of zakputten. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel.

Nota Waterneutraal bouwen (2007)

In de Nota Waterneutraal Bouwen is het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland op dit punt nader uitgewerkt voor boezemland. Boezemland bestaat uit gebieden die vrij het water afvoeren (zonder tussenkomst van een gemaal) naar het open water van Rijnlands boezem. Deze boezem vormt het geheel van plassen, meren en kanalen die met elkaar in open verbinding staan. Dit zijn o.a. alle grote kanalen en meren in het gebied van Rijnland. Leiden is voor het grootste deel boezemland, De Waard in zijn geheel.

Kort gezegd komt het beleid voor waterneutraal bouwen in boezemland op het volgende neer: Het extra waterbezwaar in boezemland als gevolg van de toename van verhard oppervlak (bebouwing, drainage e.d.) kan worden opgevangen als in het plangebied een oppervlak gelijk aan 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak gereserveerd wordt voor extra open water. Dit open wateroppervlak komt bovenop het al bestaande oppervlak aan open water.

Beleid gemeente

De gemeente streeft samen met het Hoogheemraadschap van Rijnland in het algemeen naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Tevens zullen in het kader van het Waterplan Leiden concrete maatregelen voor het 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: in de huidige situatie wordt het regenwater via traditionele gemengde rioolstelsels direct, samen met het afvalwater, afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. De gevolgen zijn een verminderde stroming naar de grondwatervoorraad (verdroging), een capaciteitsprobleem bij waterzuiveringsinstallaties en het zuiveren van relatief schoon water. Om dit negatieve proces te keren is het goed denkbaar om bij nieuwe inbreidingsprojecten of grotere woningverbetering- en herinrichtingprojecten het dakwater en regenwater te scheiden. Daarnaast moeten mogelijkheden worden gezien om hemelwater bovengronds af te voeren.
- maatregelen richten op het vasthouden van water (zowel regenwater als gebiedseigen (kwel)water) en vertragen van de waterafvoer afkomstig van verhard oppervlak.

3. Watertoetsprocedure

De watertoetsprocedure houdt in het kort in dat een initiatiefnemer (gemeente, projectontwikkelaar, particulier) in een zo vroeg mogelijk stadium contact zoekt met de waterbeheerder(s) voor overleg over het plan.

In een aantal gevallen is het doorlopen van de watertoetsprocedure wettelijk verplicht:

- een provinciale structuurvisie;
- een regionale structuurvisie;
- een gemeentelijke structuurvisie;
- een bestemmingsplan;
- een projectbesluit.

4 Waterbeheer, samenwerking en watertoets

Waterbeheer

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, dat per 1 januari 2005 zowel het waterkwantiteits-, het waterkwaliteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen (een deel van de boezemwateren is in onderhoud bij de gemeente). De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van kaden en beschoeiingen waarvan de gemeente kadastraal eigenaar is.

5 Samenwerking met waterbeheerder

Voor het overige beleidskader water wordt op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau verwezen naar paragraaf 4.2.

Met betrekking tot de visie over de opzet en het functioneren van het toekomstige watersysteem van de gemeente Leiden wordt door de gemeente en de waterbeheerder een waterplan opgesteld. In het kader van het Waterplan Leiden zullen de gemeente en de waterschappen aanvullende en/of nieuwe beleidsafspraken maken ten gunste van een kwalitatief goed woon- en leefklimaat voor mens, flora en fauna. Afhankelijk van de lokale situatie zullen bij toekomstige uitbreidings- en/of reconstructieplannen afspraken gemaakt worden tussen de gemeente en waterbeheerder om zo optimaal mogelijk aan de voorwaarden voor een kwalitatief goed watersysteem tegemoet te komen.

Inzake de emissievermindering van het afvalwater kan worden verwezen naar het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) dat mede in overleg met de waterbeheerder tot stand is gekomen. In het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan 2009 – 2013 komen bijvoorbeeld aan de orde: het toepassen van een (verbeterd) gescheiden systeem, het afkoppelen van schoon verhard oppervlak en het aanpakken van de riooloverstorten.

6 Watertoets bestemmingsplan

Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd over deze waterparagraaf, de verbeelding en de regels.

7 Beschrijving Watersysteem

Kikkerpolder

De polder wordt grotendeels omsloten door een hoofdwatgang. Een (woon)boerderij en het informatiecentrum liggen in een onderbemaling. Een deel van de polder, bosgebied, grenzend aan de Warmonderweg en het sportpark vallen buiten de omsluiting door een hoofdwatgang.

Langs de Groene Maredijk en de Haarlemmer Trekvaart bevinden zich waterkeringen.

De Groene Maredijk doorsnijdt het gebied en deelt dit in een noordelijk en zuidelijk deel. In het gebied bevinden zich de gemalen Groene Maredijk en Leidse Hout.

De polder is een onderdeel van het plangebied en het peil ligt op – 1.45. In de polder is in de dertiger jaren het volkspark de Leidse Hout aangelegd, waarbij is aangesloten op het oorspronkelijke polderlandschap. Het gebied heeft een fijnmazig rechthoekig slotenpatroon. De 3 vijvers hebben een strakke, rechthoekige vorm. De Groene Maredijk is een zeer oude waterkering en waarschijnlijk al voor 1200 aangelegd.

De Pesthuispolder

In het plangebied bevindt zich het ten noorden van de Wassenaarseweg gelegen deel van de Pesthuispolder (noord). Het peil ligt op – 1.25.

In het gebied bevindt zich het Combigemaal Wassenaarseweg. De in het gebied gelegen vijvers zijn via duikers onderling verbonden.

8 Waterkwaliteit

De kwaliteit van het water in Leiden wordt gemeten door het hoogheemraadschap. De waterkwaliteit in het plangebied is matig.

Overigens wijkt dit niet af van de situatie voor andere delen van Leiden. Stoffen die een aandachtspunt vormen zijn fosfaat, stikstof, zuurstof en zware metalen (koper en nikkel). De concentraties van deze stoffen liggen boven de MTR-waarden (Maximaal Toelaatbaar Risico). De MTR waarden zijn streefwaarden. Op dit moment kunnen grote delen van Zuid – en Noord-Holland niet aan deze waarden voldoen. Mogelijke oorzaken van de matige waterkwaliteit zijn inlaatwater,

riooloverstorten en diffuse verontreinigingen zoals bestrijdingsmiddelen en afstroming van vervuild oppervlak.

9 Riolering

In het plangebied is de riolering van het type gemengd systeem. Afvalwater en regenwater worden in dit systeem afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Onder vrij verval stroomt het water via Rijnsburgerweg en Zweilandlaan naar de Oegstgeesterweg. Vandaar wordt het via een persleiding onder de Haarlemmertrekvaart door naar de Regionale Water Zuiverings Installatie (RWZI) Leiden Noord getransporteerd.

Op de locaties IJsvogelhof 1 t/m 18, Mezenstraat 15 t/m 29, Bosuilstraat 1 t/m 10, Groene spechthof 1 t/m 12 en Vinkenstraat wordt het hemelwater afgevoerd naar een sloot.

Bij overvloedige regenval kunnen problemen optreden in de achtertuinen van de Boerhavelaan 17 t/m 29, tussen de dwarsstaande flats langs de Boerhavelaan en de spoorbaan, in de achtertuinen van de Mariënpoolstraat 1 t/m 43 en de Boerhavelaan 4 t/m 42. Op basis van theoretisch onderzoek blijkt er in het plangebied een overschrijding van de norm voor overstort aan de Nachtegaallaan. In de praktijk blijkt dit echter mee te vallen. Er is op deze locaties geen sprake van een urgentie.

De gemeente Leiden richt zich op het afkoppelen van verhard oppervlak om piek emissies te voorkomen.

In de Haarlemmertrekvaart liggen nog 19 woonschepen die hun afvalwater ongezuiverd op het oppervlaktewater lozen. Deze worden aangesloten op de riolering bij de reconstructie van de Haarlemmerweg. De woonschepen vallen echter strikt genomen buiten het plangebied.

10 Vertaling beleid water naar bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is gericht op actualisatie en conservering. Er zitten geen ontwikkelingslocaties in het plan.

Duurzaam water algemeen bij ruimtelijke ontwikkelingen, waterkwantiteit

Het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt waterkwantitatieve eisen voor voldoende open water. Het beleid is in boezemland de 15%-regel: dit houdt in dat voor iedere verharde uitbreiding in stedelijk gebied met een oppervlak van meer dan 500m², 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.

Ook in het poldergebied geldt de eis van minimaal 15% open water dan wel zoveel water als uit nadere berekening noodzakelijk blijkt.

Langs de hoofdwatergangen in Noordwest is veelal een beschermings- en onderhoudszone van 5 meter aanwezig aan weerszijden, die vrij dient te blijven van bebouwing.

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

Duurzaam water algemeen bij ruimtelijke ontwikkelingen, waterkwaliteit

Bij de inrichting van watergangen wordt gestreefd naar aaneengesloten watergangen met een minimum aan duikers of andere kunstwerken. Vanuit het belang van waterkwaliteit moeten doodlopende watergangen worden vermeden.

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

Rijnland streeft voorts naar 100% natuurvriendelijke oevers in het stedelijk gebied. Natuurvriendelijke oevers dragen bij aan het zelfreinigend vermogen en aan extra waterberging, en geven tevens een impuls aan de ecologische potenties van de stedelijke watergangen.

Waterkeringen

Langs de boezemwatergangen liggen aan weerszijden boezemwaterkeringen. Binnen de kern- en beschermingszones van deze waterkeringen zijn beperkingen vanuit de Keur aanwezig ten aanzien van bouw- en graafwerkzaamheden. De primair te bestemmen zones Waterkering komen uit het wateroverleg in het kader van de watertoets.

Voor verdere informatie wordt verwezen naar de kaarten van het gebied op internet:

[http://www2.rijnland.prod.waterschapshuis.asp4all.nl/kaarten/ROR-19\(A0\)-5000.pdf](http://www2.rijnland.prod.waterschapshuis.asp4all.nl/kaarten/ROR-19(A0)-5000.pdf)

Deze tekst zal worden overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Noordwest (W.21)

* In artikel 14 Verkeer, 14.1 wordt onder f. opgenomen:

water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen, waterpartijen, bruggen, duikers, sluizen, inlaten gemalen en taluds en gelijksoortige waterhuishoudkundige voorzieningen.(W.22).

* In de Regels wordt artikel 15, 15.1, a als volgt aangepast:

water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen, waterpartijen, bruggen, duikers, sluizen, inlaten gemalen en taluds en gelijksoortige waterhuishoudkundige voorzieningen.(W.23).

* Op de verbeelding zijn niet alle waterkeringen (juist) aangegeven.

De ontbrekende regionale waterkeringen nabij Flanorpad (Hoogheemraadschap Rijnland (H.R. leggerkaart_a3_blad 122), 2. Nabij Nachtegaallaan/Pomonapad in Nabijheid IJsvogelhof (H.R. leggerkaart_a3_blad 122), nabij Kikkermolen (H.R. leggerkaart_a3_blad 123, kering langs Oegstgeesterweg (H.R. leggerkaart_a3_blad 123) worden op de verbeelding opgenomen. Langs keringen wordt een beschermingszone van 15 meter opgenomen. (W.24).

* De gemeente Leiden zal woonboten positief bestemd in plannen op te nemen. Daarbij worden de Regels gehanteerd zoals deze zijn opgenomen in het "Ligplaatsenplan woonboten 2000". Opgemerkt wordt dat uitvoering van het beleid ten aanzien woonschepen zoals opgenomen in de Keur een verantwoordelijkheid is die ligt bij het Hoogheemraadschap. Het bestemmingsplan laat uitvoering van de Keur en Beleidsregels 2009 en de afgifte van vergunningen voor woonschepen in het Kader van de Wet verontreiniging bij het Hoogheemraadschap onverlet. Naar de keur wordt in het plan verwezen.

De vaststelling van een bestemmingsplan is een verantwoordelijkheid die bij de Raad van de gemeente Leiden ligt.

De aanwezige woonboten zullen als zodanig op de verbeelding worden opgenomen. Alleen op basis van zwaarwegende argumenten is het wegbestemmen mogelijk. Daarvan is hier geen sprake. (W.25).

* In Paragraaf 4.1 worden de teksten onder Interim Beleid Wro, Streekplan Zuid – Holland West, Nota Regels voor Ruimte (2005) en Ontwerp Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland, Visie op Zuid Holland (2009) geschrapt. Onderstaande gearceerde teksten worden in plan opgenomen

Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid – Holland, Ontwikkelen met schaarse ruimte".

Op 2 juli 2010 is de "Visie op Zuid-Holland" vastgesteld door P.S. De kern van deze visie is het versterken van samenhang, Herkenbaarheid, en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers.

Gestreefd wordt naar een samenhangend stedelijk- en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon – werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

In de structuurvisie wordt aangegeven welke zaken de provincie Zuid – Holland van provinciaal belang vindt. Hiervoor zijn vijf integrale hoofdpogaven benoemd:

* *Aantrekkelijk concurrerend internationaal profiel;*

- * duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- * divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- * vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- * stad en land verbonden.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet

"Visie op, Zuid-Holland" is zelfbindend voor de provincie. Het toetsingskader voor de gemeente is uitgewerkt in de provinciale verordening.

Het gebied wordt op de kwaliteitskaart behorende bij de visie aangemerkt als Stedelijk Netwerk met hoogwaardig openbaar vervoer en Stedelijk Groen.

Verordening Ruimte

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een b)(regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen - en landgoedbiotopen.

Daarnaast is het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('AMvB Ruimte') van het Rijk van belang. Hierin zijn regels opgenomen waaraan provinciale verordeningen moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit de AMvB Ruimte, zoals regels over de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale Landschappen.

Het bestemmingsplan Noordwest bevindt zich binnen de bebouwingscontouren zoals deze horen bij de Verordening Ruimte. Voor het plan zijn met name de regels van belang die betrekking hebben op ecologische hoofdstructuur, waterkeringen en molenbiotoop. (W.26).

In het bestemmingsplan wordt voor gronden die tot de Ecologische Hoofdstructuur behoren (langs Nachtegaallaan) de Agrarische bestemming met natuurwaarden opgenomen die de Verordening Ruimte voorschrijft en het gebied dient te beschermen tegen significante aantastingen van de wezenlijke kenmerken en waarden. (W.27).

* In het voorontwerp – bestemmingsplan Noordwest (vobp) is in een gebied, omgeven door Kagerstraat, Eijmerspoelstraat, Marienpoelstraat en Zweilandlaan, de toegestane hoogte van 14 meter voor aanwezige bebouwing ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Houkwartier 1993 teruggebracht tot de hoogte die de gebouwen nu ongeveer hebben (12, 9 en 5 meter). Daarmee wordt een mogelijke uitbreiding van de bouwmassa in de hoogte onmogelijk gemaakt. Deze beperking kan tot directe planschade leiden in verband met waardevermindering van het onroerend goed en is uit stedenbouwkundige overwegingen ook niet nodig. De hoogte wordt in het ontwerp bestemmingsplan (obp) op de verbeelding aangepast tot maximaal 14 meter.(W.28).

* In de Toelichting wordt de volgende tekst over monumenten toegevoegd aan paragraaf 5.5. Archeologie, monumenten en beeldbepalende panden

Toelichting:

Rijks- en gemeentelijke monumenten

Het plangebied kent aantal rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. De gemeentelijke monumenten zijn voornamelijk gelegen langs de Rijnsburgerweg. De drie molens in het plangebied en de boerderij met het voorlichtingscentrum in de Leidse Hout zijn Rijksmonumenten. De rijks – en

gemeentelijke monumenten zijn in dit plan niet opgenomen. Het is niet zinvol deze in het plan op te nemen. Hun bescherming ontleen zij aan de aanwijzing tot monument.

Dit bestemmingsplan strekt ter bescherming van de gronden die onderdeel uitmaken van het beschermd dorpsgezicht. "Wilhelminapark en Geesten" gemeenten Oegstgeest en Leiden ex artikel 35 Monumentenwet 1988, aanwijzing d.d. 26 oktober 2007. Ingevolge artikel 36 van de monumentenwet dient ter effectuering van de bescherming van een beschermd stads – of dorpsgezicht een bestemmingsplan te worden opgesteld. Het dorpsgezicht bevindt zich nabij de Nachtegaallaan. Op de verbeelding is het dorpsgezicht opgenomen met de aanduiding Waarde – Cultuurhistorie.

De kern van het dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten in de gemeenten Oegstgeest en Leiden wordt gevormd door een belangrijk, maar niet meer geheel gaaf, rond 1900 ontworpen en in korte tijd ingevuld stedelijk villapark op een simpele, y-vormige plattegrond. De vrijstaande en onder een kap gebrachte bebouwing vertoont een hoge mate van eenheid in een aan chaletstijl en Jugendstil verwante trant. Dit laatste geldt eveneens voor het nabijgelegen vroegere sanatorium Rhijngest en de villa van de geneesheer-directeur, die markant liggen binnen de voormalige 19^e-eeuwse buitenplaats Rhijngest. Deze buitenplaats omvat naast het landhuis en een aantal vroegere dienstgebouwen belangrijke onderdelen van de parkaanleg, waarin oorspronkelijke structuur goed herkenbaar is. Het complex van het kasteel Endegeest is een representatief, maar niet geheel gaaf voorbeeld van een 17^e-eeuwse landhuis, dat tot ver in de 19^e eeuw werd gewijzigd. De 19^e eeuwse bosaanleg van de voormalige buitenplaats Endegeest onderging wel wijzigingen, maar de structuur bleef in hoofdzaak intact en herkenbaar, net als het zuidelijker gelegen weidegebied. Het belang van het bos en het weidegebied betreft niet alleen de cultuur, maar ook de botanische en faunawaarden. gebied stadsgezicht

Dit bestemmingsplan strekt ter bescherming van de karakteristieke panden

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

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

Karakteristieke pandenbouwwerken kennen geen wettelijke bescherming. In dit plan is voor deze karakteristieke panden/bouwwerken een beschermend voorschrift opgenomen.

Tevens is een lijst met beeldbepalende als bijlage aan het plan toegevoegd.

De beeldbepalende panden zijn opgenomen in een bijlage bij het plan.

Begripsbepaling.

beeldbepalend pand

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

Regels

Artikel 5/6/10/11/16 beeldbepalende bouwwerken

bouwvoorschriften

In afwijking van de regels behorende bij de ter plaatse geldende bestemming, mogen bouwwerken, welke op de verbeelding zijn voorzien van een aanduiding "beeldbepalend", slechts gedeeltelijk

worden vernieuwd en/of veranderd, mits:

het uitwendig karakter van het bouwwerk niet wordt veranderd voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;

overigens voldaan wordt aan het bepaalde in de bouwvoorschriften behorende bij de ter plaatse geldende bestemming.

vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 5/6/10/11/16 aanhef en onder x mits:

de karakteristieke waarden van het bouwwerk niet in onevenredige mate worden aangetast;

bij verandering of complete vernieuwing van het karakteristiek pand met het desbetreffende beeldbepalende pand identieke en/of gelijkwaardige karakteristieke waarden worden teruggebracht;

vooraf een advies is gevraagd aan de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie.

nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en maatvoering van bouwwerken indien en voor zover dat noodzakelijk is om de karakteristieke waarden van een op hetzelfde bouwterrein gelegen en op de verbeelding van een aanduiding "beeldbepalend" voorzien bouwwerk te beschermen.

Verbeelding: Op de verbeelding worden de Karakteristieke panden/bouwwerken voorzien van een aanduiding. (W.29.

*** 4.4. Archeologie**

Paragraaf 4.3 onder Wet op de Archeologische Monumentenzorg (1992) toevoegen:

Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid en de WAMZ op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen.

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient onderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Het provinciale beleid aangaande archeologie staat vermeld in het Streekplan Zuid-Holland West.

Gemeentelijk beleid

Het archeologisch beleid van de gemeente Leiden - vastgelegd in de Nota Cultureel Erfgoed, vastgesteld door de raad op 20 december 2005 - is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen.

De Leidse bodem is rijk aan archeologische waarden. Veel daarvan zijn echter nog niet of maar ten dele bekend. Bij gebieden waar de waarden niet bekend zijn, maar waar de bodemopbouw de aanwezigheid van archeologische waarden mogelijk maakt, wordt gesproken van een archeologische verwachting. Indien in een in voorbereiding zijnde bestemmingsplan gebieden met archeologische waarden en/of verwachtingen aanwezig zijn dan staan deze gebieden aangegeven op de verbeelding binnen de aanduiding "Waarde – Archeologie 1" tot en met "Waarde – Archeologie 7". Voor werkzaamheden die in deze gebieden de grond verstoren, is een omgevingsvergunning noodzakelijk, zoals aangegeven in de regels van het bestemmingsplan, met uitzondering van Waarde – Archeologie 1, daarvoor geldt de vergunningplicht van artikel 11 van de Monumentenwet 1988.

Initiatiefnemers dienen bij de aanvraag van bovengenoemde vergunningen een rapport te overleggen. Daarin moet de daadwerkelijke archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord zijn vastgesteld.

Het vaststellen van de archeologische waarde vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen. Voor zover deze stappen gevolgd moeten worden, dienen deze in dat rapport opgenomen te worden met vermelding van de resultaten. Teneinde onnodige procedures te vermijden wordt initiatiefnemer verzocht vooraf contact op te nemen met de Unit Monumenten en Archeologie van de gemeente. Uitvoering van archeologisch (voor)onderzoek is in Nederland voorbehouden aan daarvoor vergunninghoudende bedrijven of instanties.

Op p. 45 wordt in paragraaf 5.5 het onjuiste kaartje verwijderd. In plaats van dit kaartje wordt onderstaande tekst toegevoegd:

Leiden heeft zeven verschillende 'waardingsgebieden', waar verschillende regimes gelden naar aanleiding van de archeologische waarde of de archeologische verwachtingswaarde. Voor zes waardingsgebieden wordt in opzet dezelfde planregel gebruikt, waarin een Omgevingsvergunningstelsel is opgenomen. De verschillen tussen de waardingsgebieden zitten in de oppervlakten en diepte van bodemverstoring vanaf wanneer een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd. Voor 'Waarde - Archeologie 1' geldt de omgevingsvergunningsplicht niet, omdat het een beschermd archeologisch rijksmonument betreft, waarop de regels van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn. Voor verstoring van de bodem op die locaties is een monumentenvergunning vereist.

De zeven waardingsgebieden zijn:

Waarde archeologie 1	Archeologisch rijksmonument
Waarde archeologie 2	Gebied van archeologische waarde binnen de singels
Waarde archeologie 3	Gebied van archeologische waarde buiten de singels
Waarde archeologie 4	Gebieden met een hoge archeologische verwachting binnen de singels
Waarde archeologie 5	Gebieden met een hoge archeologische verwachting buiten de singels
Waarde archeologie 6	Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting
Waarde archeologie 7	Gebieden met een lage archeologische verwachting

In het plangebied is waardingsgebied Waarde - Archeologie 3, 5 en 6 aanwezig

Aan de tekst op p. 71 onder 11.1. volgende tekst toevoegen t.a.v. Archeologie:

Kosten archeologie

Uitgangspunt is dat de verstoorder betaalt, indien er onderzoek dient te worden uitgevoerd en eventueel archeologische begeleiding of een opgraving moet plaatsvinden.

Planschade

Het archeologisch beleid van de gemeente Leiden is reeds in 2005 vastgesteld door de gemeenteraad in de Nota Cultureel Erfgoed. Dit beleid is daarmee al enige tijd vigerend binnen de gemeente. Het bestemmingsplan is mede gebaseerd op dit beleid en op de sinds 2005 in gebruik zijnde archeologische waardenkaart. Dit kan leiden tot een stuk voorzienbaarheid, waardoor het risico op planschade minder wordt.

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Leiden is vrij recent een paraplu-bestemmingsplan in werking getreden. In deze en voorgaande bestemmingsplannen is reeds een regime opgenomen in de planvoorschriften waarin bescherming van archeologische waarden is opgenomen.

Met het voorliggende Bestemmingsplan worden de regels met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden voortgezet, maar niet strenger gemaakt. Er vindt op deze locaties dan ook geen (grote) planologische verslechtering plaats, waardoor het risico op planschade kleiner wordt. Het bestemmingsplan Archeologie legt geen bouwverbod op. Bouwen blijft met dit voorliggende bestemmingsplan gewoon mogelijk. Wel wordt gevraagd om een omgevingsvergunning indien bouwplannen de gestelde kaders overschrijden, maar dit weegt voor de planschadebeoordeling minder zwaar dan een bouwverbod.

De verwachting is dan ook dat het bestemmingsplan niet of slechts in zeer beperkte mate zal leiden tot planschade.

Aan artikel 1 worden de begrippen uit de volgende lijst toegevoegd:

Begrippenlijst archeologie

archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

archeologisch rapport

in rapportvorm vevat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

archeologische verwachting

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

archeologische waarde

de waarde die een gebied bezit op grond van de aldaar aanwezige archeologische resten.

deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een bepaalde vakdiscipline.

Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)

de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie is binnen de beroepsgroep de geldende norm voor de uitvoering van archeologisch onderzoek.

Programma van Eisen

een programma van eisen is een document, opgesteld conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin wordt aangegeven op welke wijze archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Een Programma van Eisen behoeft altijd goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.

In de Regels wordt artikel 17 Waarde Archeologie gewijzigd in Waarde Archeologie 5. Tevens wordt toegevoegd:

Procedure omgevingsvergunningen

In het Bestemmingsplan worden geen extra procedureregels voor de archeologische omgevingsvergunningen opgenomen, omdat volstaan kan worden met de procedureregels die gelden op grond van artikel 3.16 tot en met 3.18 van de Wet ruimtelijke ordening voor omgevingsvergunningen en de procedureregels van de Algemene wet bestuursrecht met betrekking tot besluiten.

Verder worden de Waarde Archeologie 3 en 6 opgenomen:

Artikel 17 Waarde - Archeologie 3

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 17.1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 17.3 vooraf in acht zijn genomen.

b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 17.3 vooraf in acht zijn genomen.

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 30 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 30 m²:

1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
4. het verlagen van het waterpeil;
5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
6. het heien van palen en slaan van damwanden;

b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld.

c. De uit te voeren werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld in artikel 17.3 onder a zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

17.3.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in artikel 17.3 onder a is niet van toepassing indien:

1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
2. de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel een ontgrondingenvergunning.

17.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

- d. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- e. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
- f. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- g. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- h. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

17.3.3 Programma van eisen

Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 17.3.2 wordt uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. In het Programma van Eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

17.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door:

- i. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- j. aan gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toe te kennen indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 6

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

- k. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 19.1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 19.3 vooraf in acht zijn genomen.
- l. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 19.3 vooraf in acht zijn genomen.

19.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- m. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 75 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 500 m²:
 1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;

3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
 6. het heien van palen en slaan van damwanden;
- n. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld.
- o. De uit te voeren werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld in artikel 19.3 onder a zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

19.3.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in artikel 19.3 onder a is niet van toepassing indien:

- p. het onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen betreft;
- q. de werken of werkzaamheden
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 2. de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel een ontgrondingsvergunning.

19.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

- r. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- s. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
- t. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- u. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- v. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

19.3.3 Programma van eisen

Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 19.3.2 wordt uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. In het Programma van Eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

19.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door:

- w. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- x. aan gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' toe te kennen indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.(W.30)

Op de verbeelding worden de verschillende Waarden Archeologie opgenomen. Waarde Archeologie 3 is van toepassing op de cirkels nabij Boerhavelaan en de hoek Rijsburgerweg/Van Eijsingapark. Bij laatstgenoemde locatie wordt halve cirkel op verbeelding hele cirkel.(W.31).

- * Het pand aan de Rijnsburgerweg 21 heeft in het vobp een woonbestemming. In het pand zat Gemiva. (opvang van geestelijk gehandicapten). Inmiddels is er kinderdagverblijf "Pimmetje" gevestigd. In het ontwerpplan wordt de bestemming Maatschappelijk (M) opgenomen. (W.32).
 - * Het pand aan de Rijnsburgerweg 95 heeft in het vobp een woonbestemming. Het pand is al langere tijd in gebruik als praktijkruimte. Het pand krijgt tevens de aanduiding maatschappelijk.(W.33).
 - * Van de woning aan de Rijnsburgerweg 122 wordt de kantoorbestemming gewijzigd naar een woonbestemming. Op de verbeelding wordt het bebouwingsvlak aan de achterzijde van het gebouw verruimd. (W.34).
 - * De woning aan de Rijnsburgerweg 126 heeft in het vobp een goothoogte van 3 meter en een maximale hoogte van 9 meter. De maximale hoogte van 9 meter wordt teruggebracht tot maximaal 6 meter. Het bebouwingsvlak wordt aan de oostzijde teruggebracht en aan de achterzijde verruimd. (W.35).
 - * Voor het pand aan de Rijnsburgerweg 159 is in het vobp een woonbestemming opgenomen. Aan de woonbestemming wordt de aanduiding K toegevoegd. De locatie is al langer in gebruik voor kantoordoeleinden. (W.36).
 - * De bestemming van het pand Johan de Witstraat 1k wordt gewijzigd van Wonen in Maatschappelijk. Het gebouw is in gebruik als tandartspraktijk.(W.37).
 - * In het vobp is een gerealiseerde uitbreiding van het schoolgebouw aan de Boerhavelaan 298 abusievelijk niet meegenomen. Deze uitbreiding wordt in het obp opgenomen.(W.38).
 - * Ondergronds parkeren in appartementengebouw IJsvogelhof 1 – 18 op verbeelding aangeven, aanduiding (specifieke vorm van wonen – (inpanidige parkeervoorziening) ontbreekt. (W. 39)
 - * in artikel 14 wordt aan bestemmingsomschrijving Verkeer onder c) toegevoegd: in – en uitrit ten bate van inpanidige parkeervoorzieningen. (W.40).
 - * In de Regels wordt aan bestemming Water, Artikel 15, onder d steiger(s) toegevoegd. (W.41).
 - * In Regels wordt aan bestemming Maatschappelijk, Artikel 11, onder bestemmingsomschrijving d toegevoegd:
speelvoorzieningen, bij scholen kan hier buiten schooltijd ook door andere doelgroepen gebruik van worden gemaakt (W.42).
 - * Op de verbeelding nabij de Blauwe Vogelweg wordt aan het gebied een ontbrekende bestemming Waarde – Archeologie opgenomen.(W.43).
 - * Onder 7.2 wordt boven de huidige tekst toegevoegd:
In het bestemmingsplan is uitdrukkelijk niet voorzien in het planologisch mogelijk maken van ontwikkelingslocaties. Voor deze locaties wordt op afzienbare termijn een afzonderlijk plan opgesteld.(W.44).
 - * Aan het gebouw aan de Kagerstraat 1 ontbreekt reeds bestaande bebouwing. Deze wordt op de verbeelding alsnog toegevoegd.(W.45).
- De bestemming Water wordt aangepast met Regels betreffende Woonboten. (W.46).
- * Nabij Flanorpad wordt gebouwtje op verbeelding opgenomen met Bedrijfsbestemming. (W.47).
 - * Op de verbeelding is voor de sportvelden in de "Kikkerpolder" abusievelijk geen bebouwingspercentage opgenomen. Voor deze locaties wordt op de verbeelding het bebouwingspercentage van 7 % uit het vigerende bestemmingsplan Poelgeest overgenomen.(W.48).

* Regels.

In afwachting bestuurlijke besluitvorming het mogelijk maken van kamerbewoning.

woning

een (complex van) ruimte(n), geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan een huishouden

huishouden

een persoon dan wel twee personen, die duurzaam met elkaar samenleven, danwel twee of meer personen in wisselende samenstelling die gebruik maken van gezamenlijke voorzieningen.(W.49).

* De woonbestemming maakt ook zorgwoningen mogelijk. (W.50)

* Op p.30, onder 4.6. Wonen, Woonvisie 2005 – 2015 wordt onder de eerste alinea de volgende zin toegevoegd:

De Woonvisie 2005 is in 2007 geëvalueerd (B&W-nr. 07.0703, d.d. 10 juli 2007). De hoofdconclusie is dat er geen aanleiding is om deze op dat moment aan te passen.(W.51).

* Aan Hoofdstuk 4.1, onder Gemeentelijk toevoegen:

Programma Binnenstad

In het coalitieakkoord 2008-2010 heeft de Leidse binnenstad een prominente plek gekregen. De kwaliteit van de binnenstad is een van de ambities van het stadsbestuur, die is vastgelegd in het coalitieakkoord. Een paar citaten "Wellicht de grootste kans voor Leiden is de kwaliteit van de historische binnenstad. De historische binnenstad is een sterk onderscheidende kwaliteit van Leiden ten opzichte van andere gemeenten. De combinatie van kenniseconomie biedt Leiden veel kansen. (...) Voor de centrumpositie van Leiden is het eveneens cruciaal dat de bezoekersfunctie wordt versterkt. (...) De inrichting van de openbare ruimte verdient verbetering. Prioriteit daarbij heeft de entree van de stad vanaf het station tot het historisch centrum."

Met dit vertrekpunt heeft in februari 2008 de gemeenteraad van Leiden het college van B&W opdracht gegeven een meerjarig en integraal programma Binnenstad op te stellen.

Op 16 juni 2009 heeft de raad het "Programma Binnenstad" vastgesteld. Het doel van het Programma Binnenstad is een samenhangende visie en een programma gericht op de verbetering van de kwaliteit van de binnenstad van Leiden. De historische binnenstad is een van de onderscheidende kwaliteiten van de stad. Versterking van de kwaliteit zal de aantrekkelijkheid van de stad vergroten. Dit maakt de stad niet alleen aantrekkelijker voor inwoners, maar versterkt tevens de bezoekersfunctie van Leiden aanzienlijk. De tendens dat Leiden positie verliest als winkel- en bezoekersstad moet hiermee worden omgebogen.

De doelen van het programma zijn:

* meer bezoekers – de bezoekers van de binnenstad, inwoners van Leiden, de regio – inwoner, de landelijke bezoeker, leggen een bezoek af aan de binnenstad van Leiden;

* de totale bestedingen van bezoekers aan de binnenstad nemen toe;

* de verschillende bezoekersgroepen hebben een hoge waardering voor het genoten aanbod in de binnenstad.

Er is eerst een visie gemaakt, gebaseerd op gesprekken met vele partners uit de stad, onderzoeken naar onder andere het winkelaanbod en de ruimtelijke economische potenties van de binnenstad, onderzoek onder winkelend publiek en Leiden panel, bezoeken aan diverse andere historische binnensteden. Ook is het concept getoetst bij ontwikkelaars, beleggers en vastgoedeigenaren bijeengekomen op een conferentie. De visie wordt gebruikt als een meerjarig en integraal leidend kader voor de ontwikkeling van de binnenstad. De visie definieert van 18 verschillende gebieden en

locaties in de binnenstad de functie, de gewenste ontwikkeling, het bijbehorende programma en het type ontwikkeling.

Per jaar wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld waarin alle inspanningen van het jaar beschreven staan.

Nota Winkelen Wonen Welzijn Zorg

In de 'Nota wonen, zorg en welzijn' uit 2004 wordt een aantal ambities geformuleerd rond de combinatie van beleidsterreinen wonen, zorg en welzijn, te weten goed wonen, actieve participatie en eigen regie. Om aan deze ambities een invulling te geven is in 2008 de 'Nota winkelen, wonen, welzijn en zorg' geschreven. Hierin wordt een ruimtelijke invulling gegeven aan de genoemde ambities door het kiezen van zeven 'woonservicezones'. Voorzieningen voor wonen, welzijn, zorg en winkelen dienen zoveel mogelijk binnen deze woonservicezones geplaatst te worden. Bij het opstellen van bestemmingsplannen betekent dit dat locaties die een maatschappelijke functie (welzijnsvoorzieningen, zorgvoorzieningen) krijgen, liefst binnen 300 meter, maar maximaal op 500 meter van de kern (= winkelcentrum) van de woonservicezone bevinden. Voor de labeling van woningbouw voor kwetsbare groepen en winkel/horecafuncties geldt hetzelfde principe. Basis voor de keuze van de genoemde afstanden is hiervoor de afstand die een oudere of een minder valide persoon te voet kan afleggen. Als woonservicezone zijn benoemd:

1. Kooplein e.o.
2. Luifelbaan / Boshuizen
3. Fortuinwijk / Wagnerplein
4. Diamantlaan / De Robijn
5. Merenwijk Centrum
6. Stevensbloem e.o
7. Meerburg e.o.

Het woonservicezone beleid geldt dus minder voor andere wijken dan die waarin de woonservicezones liggen: er is een aantal 'pluslocaties' die het waard zijn genoemd te worden en dus potentie hebben. In deze gebieden is een clustering van bepaalde faciliteiten aanwezig, evenwel is deze van een lager niveau dan in de woonservicezones. Waar mogelijk zal ook aandacht zijn voor de 'opplussing' van deze locaties. Voor andere dan de genoemde locaties geldt dat de gemeente een meer terughoudende rol zal aannemen, maar inspanningen van andere partijen zeker niet in de weg zal staan.(W.52)

* De groene maredijk 100 krijgt conform het vigerende bestemmingsplan Poelgeest een Woonbestemming met daarnaast een bestemming maatschappelijke doeleinden (W.53)

* Oud Poelgeest - landgoedbiotoop

Delen Oegstgeesterweg en sportvelden Kikkerpolder I en II maken deel uit van Landgoedbiotoop Oud Poelgeest. Biotoop is als volgt in plan verwerkt.

Toelichting.

5.9 Landgoedbiotoop Oud Poelgeest.

Oud - Poelgeest

Het kasteel Oud Poelgeest is gelegen buiten het plangebied en de gemeentegrens van Leiden. Het kasteel heeft echter wel een uitstraling naar het plangebied. Het kasteel maakt deel uit van een omvangrijk landgoedbiotoop. Zowel binnen als buiten het plangebied zijn nog duidelijk herkenbare structuren aanwezig. Deze historische structuren hebben een 17^{de}- eeuwse of zelfs oudere oorsprong en zijn sinds hun bestaan bepalend geweest in de ruimtelijke beleving en ontwikkeling van het gebied. Op de plek waar rond 1660 het huidige kasteel werd gebouwd was ruim 1000 jaar geleden al een versterkt huis. Dit huis werd tijdens het beleg van Leiden verwoest. Rond 1660 werd het huidige kasteel Poelgeest gebouwd. De statige maar sobere architectuur van het kasteel werd in de 19^e eeuw aangevuld met twee torens met ui-vormige bekroningen. Verder werden diverse bijgebouwen

gerealiseerd zoals een koetshuis, oranjerie en een kleine kapel. Van oudsher is het terrein dat nu in gebruik is als ijsbaan onderdeel van de gronden van het ten noorden daarvan gelegen kasteel. Vanuit de zuidoostelijke gevel van het kasteel en de daarvoor gelegen boogbrug heeft men vrij zicht over het open gebied (nu ijsbaan) en de Haarlemmertrekvaart.

Haarlemmertrekvaart

De Haarlemmertrekvaart is gerealiseerd in 1657 en loopt van Leiden naar Haarlem. Vanuit Leiden kon bij het graven van de vaart gebruik worden gemaakt van het riviertje de Maern (of Mare/Maren). De trekschuit was in die tijd een zeer populair vervoermiddel voor vracht, maar vanwege het comfort ook voor personen.

De steden Haarlem en Leiden exploiteerden de trekvaart voor gezamenlijke rekening. De exploitatie was zeer lucratief. In het topjaar 1677 maakten 148.397 mensen gebruik van de vaart.

Oegstgeesterweg

De Oegstgeesterweg, ten westen van het plangebied, behoort niet tot de oude structuur van het gebied. De weg loopt vanuit Oegstgeest langs Kasteel Poelgeest en wat nu de ijsbaan is, onder het spoor door richting Leiden is pas eind jaren zestig, begin jaren zeventig van de 20^{ste} eeuw aangelegd. De weg doorkruist de oude Kikkerpolder. Deze polder is nu ingericht als sportterrein. Voor deze transformatie was er echter sprake van een polder met graslanden, met bemaling van de Kikkermolen. De Kikkerpolder werd aan westelijke zijde begrensd door de Marewijk, nu de groene Marewijk.

Oostelijk deel trekvaart.

Terwijl de oorspronkelijke structuur van het landschap in en rondom het plangebied aan de westelijke zijde nog redelijk goed herkenbaar is, is deze aan de oostelijke zijde nog duidelijker gebleven.

Zo is het tracé van het jaagpad nog aanwezig in de direct naast de vaart gelegen Haarlemmerweg die ter hoogte van Oud – Poelgeest de vaart over de Kwaakbrug oversteekt en op de westelijke zijde zij weg vervolgt.



Een deel van het buiten het plan gelegen gebied is aangemerkt als landschap met zeer hoge waarde. Dit landschap betreft het terrein van het kasteel Oud-Poelgeest (ingekleurd). De zichtas ten noordwesten en ten zuidoosten van het kasteel is aangemerkt als zeer belangrijk (zwarte pijl). De gele lijn is de vaart (landschappelijk-historisch redelijk hoge waarde). (Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland)

Historische structuren

- * Het kasteel Oud Poelgeest (rond 1660). (buiten plangebied)
- * De loop van de Haarlemmertrekvaart, gerealiseerd in 1657 (deels binnen plangebied)
- * De Haarlemmerweg als tastbaar overblijfsel van het tracé van het jaagpad aan de oostelijke zijde van de vaart.(buiten plangebied)
- * Het taps toelopende terrein tussen de Haarlemmerweg en de Broekweg als onderdeel van de oude verkavelingsstructuur.(buiten plangebied)
- * De Broekweg en Broeksloot aan de oostelijke zijde van de vaart als

- * eeuwenoude infrastructuur en waterloop.(buiten het plangebied)
- * De ijsbaan, als open landschap met vrije zichtlijnen van en naar het kasteel Oud – Poelgeest, tevens als onderdeel van de oude verkavelingsstructuur en als onderdeel van het landgoed Oud – Poelgeest.(buiten het plangebied).

Cultuurhistorisch waardevolle objecten

- * De ten noorden van het plangebied gelegen Kwaakbrug (buiten het plangebied)
- * De ten zuiden van het landgoed gesitueerde monumentale Kikkermolen (in plangebied/buiten landgoedbiotoop).
- * Het ten noordwesten van het plangebied gelegen kasteel Oud – Poelgeest met omliggende gronden/aanleg en bijgebouwen (buiten plangebied).
- * Het in 1959 aangelegde Heempark ten zuiden van het landgoed (binnen plangebied/buiten het landgoedbiotoop).

Landgoedbiotoop binnen het plangebied

Een deel van de bij het kasteel behorende landgoedbiotoop is binnen het plangebied gelegen. Het betreft zuidwestelijk van het kasteel gelegen gronden. Het gaat om een deel van de sportvelden Kikkerpolder I en II . Een deel van de Oegstgeesterweg loopt door het biotoop. Het bestemmingsplan Noordwest voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen binnen het landgoedbiotoop. In het bestemmingsplan zijn wel de bestaande bouwmogelijkheden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Poelgeest c.a. (1989) In dit plan is voor de gronden met de bestemming Recreatieve Doeleinden, sportvelden aangegeven dat deze bebouwd mogen worden tot het op de tekening aangegeven percentage (artikel 6, lid 2). De hoogte van gebouwen en andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan op de tekening is aangegeven (artikel 6, lid 4). Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart voor het gebied is een bebouwingspercentage aangegeven van 7,0 procent en een hoogte van 8,5 meter. Op de nader met een p aangeduide gronden is de realisatie van parkeergelegenheid toegestaan. Tevens is op deze plankaart aangegeven waar voetgangersbruggen mogen worden aangelegd.

Voor de gemeente Leiden zijn de bestaande bebouwingsmogelijkheden in de Kikkerpolder I en II van groot belang met het oog op de voorgenomen bouw van sportvoorzieningen. Uiteraard zal de gemeente bij de realisering van deze sportvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen rekening houden met de instandhouding van het landgoedbiotoop. Situering van bebouwing aan de rand van de sportvelden en buiten het landgoedbiotoop, biedt hiervoor mogelijkheden.

Het college en de raad hebben voor de ontwikkeling van een multifunctionele sportaccommodatie (mfsa) in de Kikkerpolder de nota van Uitgangspunten vastgesteld bij B&W-besluit (10.0466, 27 april 2010) en Raadsbesluit (10.0081, 30 september 2010).

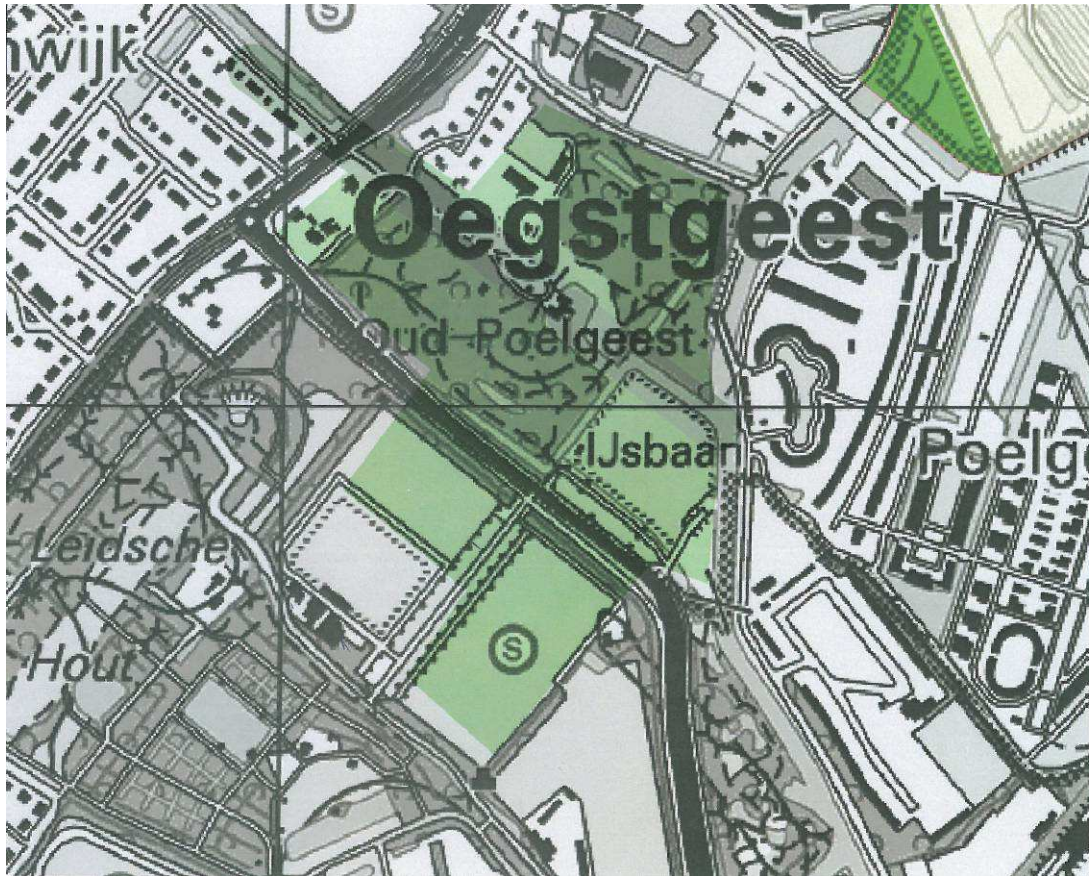
Onderdeel van deze accommodatie is een sportzaal ter grootte van twee gecombineerde gymzalen voor het geven van bewegingsonderwijs en geschikt zijnde voor weekeind en avondgebruik. De accommodatie biedt de mogelijkheid voor buitenschoolse opvang. Ook is gedeeltelijke herontwikkelen mogelijk van de bestaande tribune. Verder is besloten dat het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de toepasselijke CROW norm en realisatie van de sportzaal toekomstige herschikking van de sportvelden niet in de weg dient te staan.

Het besluit is genomen nadat was gebleken dat bij scholen in het Houtkwartier en in de naaste omgeving geen ruimte kon worden gevonden voor de realisatie van 2 sportzalen anders dan in de Kikkerpolder. Lokalen voor bewegingsonderwijs zijn een 'voorziening huisvesting onderwijs', en zodoende maken zij onderdeel uit van de zorgplicht die vanaf 1 januari 1997 door het Rijk is gedecentraliseerd naar de gemeente.

Met het oog op het bovenstaande zijn bestaande bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan Poelgeest in het nieuwe bestemmingsplan Leiden Noordwest gehandhaafd. Ook voor die delen van de velden waarvoor in het nieuwe bestemmingsplan een landgoedbiotoop is opgenomen. Artikel 14, lid 3 van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid – Holland biedt hiervoor ruimte.

De gemeente zal de cultuurhistorische waarden (in de op de verbeelding aangegeven zone) in geval van ruimtelijke ontwikkelingen behouden en verbeteren en daarbij rekening houden met de structuur, panorama's, zichtlijnen en blikvelden van de landgoedbiotoop Oud – Poelgeest.

Bij de bouw van bovengenoemde sportvoorzieningen zal situering aan de rand van de sportvelden en buiten de landgoedbiotoop plaatsvinden. De locatie biedt hiervoor mogelijkheden. Voor bouwen binnen het landgoedbiotoop en nieuwe ontwikkelingen zijn regels in het plan opgenomen. Het gemeentelijk beleid is in overeenstemming met artikel 14 Verordening Ruimte.



Op de kaart (kaart 12, landgoedbiotoop verordening ruimte provincie Zuid-Holland) staat de biotoop (in groen) aangegeven. Delen van de sportvelden in de Kikkerpolder en de Oegstgeesterweg vallen binnen de landgoedbiotoop. Kikkermolen, Heempark en het in het plangebied gelegen deel van de Haarlemmertrekvaart vallen buiten de biotoop.

Kikkermolen, Heempark en de Haarlemmertrekvaart vallen buiten de landgoedbiotoop. De Kikkermolen wordt als object voldoende beschermd door de bestemming Gemengd - Molen en de status van rijksmonument. Het omliggende terrein valt binnen de bescherming van het molenbiotoop. Het Heempark wordt voldoende beschermd door de bestemming Groen en de over het gebied gelegen gezamenlijke molenbiotopen van de molens De Herder, Maredijkmolen en Kikkermolen. De delen van de Haarlemmertrekvaart in het bestemming plan zijn adequaat als Water bestemd en vallen eveneens binnen de gezamenlijke molenbiotopen van bovengenoemde drie molens. De gronden waarop Kikkermolen, Heempark en Haarlemmertrekvaart zijn gelegen worden vanwege de archeologische waarde tevens beschermd door de aanduiding Waarde Archeologie. Een nog verdergaande bescherming is formeel niet noodzakelijk (geen onderdeel landgoedbiotoop) en feitelijk overbodig.

Regels.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

Vrijwaringszone - landgoedbiotoop

Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - landgoedbiotoop' zijn de gronden mede bestemd voor het beschermen en/of versterken van de volgende kenmerken en waarden van de landgoedbiotoop:

- a. de buitenplaats, bestaande uit het hoofdhuis met bijgebouwen en het bijbehorende park of tuin, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
- b. de structuur waaraan het landgoed bewust is gekoppeld, direct of door middel van zichtlijnen: een weg, een waterloop of beide;
- c. het panorama: de ontworpen zichtrelatie tussen het hoofdhuis en een deel van de openbare ruimte van de buitenplaats, bijvoorbeeld gezien vanaf een weg;
- d. de zichtlijn: een nauw ingekaderde, ontworpen lijn, die van buiten de buitenplaats zicht geeft op het hoofdhuis en vice versa;
- e. het blikveld: de vrije ruimte rondom de buitenplaats die nodig is om de buitenplaats te herkennen in het landschap.

24.1.2 Verhouding vrijwaringszone - bestemming

Daar waar een primaire bestemming samenvalt met de aanduiding 'Vrijwaringszone landgoedbiotoop' geldt het bepaalde van de aanduiding.

24.1.3 Bouwregels

Om de onder 16.1.1 bedoelde kenmerken en waarden van de landgoedbiotoop te beschermen geldt, tenzij deze kenmerken en waarden in de bestaande situatie al zijn aangetast, voor het bouwen op gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'Vrijwaringszone - landgoedbiotoop' dat bouwwerken uitsluitend mogen worden opgericht indien en voor zover de belangen van het landgoed en/of de landgoedbiotoop zich daartegen niet verzetten.

24.1.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.1.3 en het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan met inachtneming van het bepaalde in de bij de onderliggende bestemming behorende regels, mits er sprake is van een groot algemeen en/of openbaar belang en er geen andere reële mogelijkheid is om dat belang te verwezenlijken;
- b. in geval van afwijken van de bouwregels wordt advies ingewonnen van een landgoedgeskundige.(W.54)

** Ontwerp – bestemmingsplan Leiden Noordwest*

Het voorontwerp bestemmingsplan Noordwest was bij publicatie op de site ruimtelijke plannen.nl. nog één van de weinige plannen met deze naam. Inmiddels is het aantal gemeenten dat een plan met deze naam op de site heeft gepubliceerd sterk toegenomen. Om de vindbaarheid van het plan op de site te vergroten wordt voorgesteld de naam te wijzigen van "Noordwest" in "Leiden Noordwest".(W.55).