

Bestemmingsplan	Binnenstad I
Onderdeel	Voorschriften

Gemeenteraad	30 juni 2005
Gedeputeerde Staten	14 februari 2006
Raad van State	10 oktober 2007

Disclaimer

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

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

Inhoud van de voorschriften

Hoofdstuk I Definities

Artikel 1	Begripsbepalingen
Artikel 2	Bepalingen over het meten

Hoofdstuk II Specifieke bepalingen

Artikel 3	Kappen
Artikel 4	Beeldebepalende panden
Artikel 5	Afstand bebouwing tot monumentale bomen en belangrijke boomstructuren
Artikel 6	Aanlegvergunning
Artikel 7	Ondergronds bouwen en onderbouwen, dakterrassen
Artikel 8	Algemene bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen

Hoofdstuk III Bestemmingen

Artikel 9	Woondoeleinden
Artikel 10	Gemengde doeleinden 1, 2, 3 en 4
Artikel 11	Winkeldoeleinden
Artikel 12	Maatschappelijke doeleinden
Artikel 13	Nutsdoeleinden
Artikel 14	Begraafplaats
Artikel 15	Burcht
Artikel 16	Tuin
Artikel 17	Groenvoorzieningen
Artikel 18	Water
Artikel 19	Verkeersdoeleinden
Artikel 20	Verblijfsgebied
Artikel 21	Molen/Molenbiotoop (medebestemming)
Artikel 22	Beschermde stadsgezicht (medebestemming)
Artikel 23	Gebied met archeologische waarde en (hoge) archeologische verwachting (medebestemmingen)
Artikel 24	Woningbouwlocatie 1 en 2
Artikel 25	Uit te werken gebied voor gemengde doeleinden

Hoofdstuk IV Algemene bepalingen

Artikel 26	Bestaande maten
Artikel 27	Algemene vrijstellingen
Artikel 28	Procedure vrijstelling
Artikel 29	Wijzigingsbevoegdheden
Artikel 30	Procedure uitwerking en wijziging
Artikel 31	Overgangsbepalingen
Artikel 32	Gebruiksbeepalingen
Artikel 33	Strafrechtelijke bepaling
Artikel 34	Slotbepaling

Bijlage:

Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan

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

2. kaart

de plankaarten deel uitmakend van het bestemmingsplan, bestaande uit 6 kaartbladen, genummerd ST 04005, ST 04006, ST 04007, ST 04008, ST 04009 en ST 04010.

3. aanbouw

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

4. aanvullend archeologisch onderzoek

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

5. aan huis gebonden beroep

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

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

6. ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

7. archeologisch deskundige

de gemeentelijk archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

8. archeologisch monument

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

9. archeologische verwachting

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

10. archeologische waarde

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

11. atelierwoning

een woning in combinatie met een ruimte die blijkens de ligging en indeling geschikt voor het creëren van kunstvoorwerpen en waarin voorzieningen aanwezig zijn die deze ruimte tevens geschikt maken om te bewonen.

12. bebouwing

een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

13. bebouwingsgrens

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

14. bebouwingspercentage

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

15. bebouwingsvlak

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

16. bedrijf

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

17. beeldbepalend pand

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

18. bestaand

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

19. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

20. bouwhistorisch onderzoek

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

21. bouwlaag

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

22. bouwperceel

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

23. bouwwerk

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

24. bijgebouw

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

25. consumentenvuurwerk

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

26. cultuurhistorische waarde

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

27. Dakterras.

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

27. definitief archeologisch onderzoek

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

28. detailhandel

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

29. dienstverlening

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

30. dienstwoning

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

31. gebouw

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

32. gebruiksvloeroppervlak

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

33. gemeentelijk monument

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

34. hoofdgebouw

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

35. horeca

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

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

ijssalons); voor zover een hiervoor bedoeld bedrijf zich bevindt in de bestemming “Winkeldoeleinden” wordt het geacht een winkelondersteunend karakter te hebben, zoals nader gedefinieerd in lid 36;

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

36. horeca, winkelondersteunend

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

37. kantoor

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

38. kap

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

39. Kelder.

een geheel onder het peil gelegen bouwlaag.

40. lightrail

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

41. ligplaats

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

42. maatschappelijke doeleinden

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

43. nutsbedrijf

bedrijf gericht op het leveren van voorzieningen van openbaar nut, zoals gas, water, elektriciteit en telefoon.

44. onderbouw

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

45. publieksgerichte dienstverlening

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

46. seksinrichting

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

47. sportieve en recreatieve doeleinden

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

48. Stoep.

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

49. straatmeubilair

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn bedoeld als openbare voorziening, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, afvalinzamelcontainers, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en nutsvoorziening.

50. terrasboot

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

51. tuinmeubilair

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

52. voorgevel

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

53. woning

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

54. woonschip

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

55. Programma van eisen.

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

56. Zalenverhuur.

Een bedrijf dat zich uitsluitend of in overwegende mate richt op het ter beschikking stellen van zaalruimten aan derden voor kortdurend gebruik met de daarbij behorende faciliteiten zoals

verstrekking van functiegebonden consumpties en dranken

Artikel 2 Bepalingen over het meten

1. Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. peil

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

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

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

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

e. de hoogte van de afrastering rond een dakterras Vanaf de bovenkant van de vloerconstructie van het dakterras tot het hoogste punt van de afrastering.

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

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

h. oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 m boven peil meegerekend.

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

2. Uitzondering ondergeschikte bouwdelen

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

3. Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 3 Kappen

1. Kap

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

2. Nokrichting

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

3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in de leden 1 en 2 en van het bepaalde in artikel 1 lid 37, met dien verstande dat:

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

Artikel 4 Beeldbepalende panden

1. Bebouwingsvoorschriften

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

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

2. Vrijstelling

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

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

Artikel 5 Afstand bebouwing tot waardevolle bomen

1. Afstandsbepaling.

Bebouwing mag slechts op een afstand van ten minste 8 m uit het hart van de stam van de als zodanig op de kaart aangeven monumentale bomen, te worden opgericht.

2. Uitzondering

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

Artikel 6 Aanlegvergunning

1. Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

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

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

2. Toelaatbaarheid

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

3. Uitzonderingen op de aanlegvergunningplicht

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

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

Artikel 7 Ondergronds bouwen en onderbouwen, dakterrassen.

1. Bouwen van kelders

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

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

2. Vrijstellingen.

A. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 onder c. voor de bouw van een parkeerkelder onder een hoofdgebouw mits:

- a. de in- en uitrit geen aantasting betekent van de cultuurhistorische waarde van het openbaar gebied;
- b. een in- en uitrit in verkeerskundig opzicht geen gevaar betekent voor het verkeer;
- c. de vlotte doorstroming van het verkeer niet kan belemmeren.

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

3. Onderbouwen.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde ten aanzien van de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen voor de bouw van een onderbouw mits deze past

in de karakteristiek van de omgeving waarin het hoofdgebouw is gelegen en de overschrijding van de maximale goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m.

4. Dakterrassen.

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

- a. voor het aan de achtergevel aansluitende gedeelte 2 m tot maximaal 4 m uit deze achtergevel;
- b. voor het overige maximaal 1,20 m,

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

5. Vrijstelling

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

Artikel 8 Algemene bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mede in het belang van het beschermd stadsgezicht, zoals bedoeld in artikel 22, nadere eisen te stellen ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. goot- en/of bouwhoogte.

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

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

b. situering bouwwerken

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

c. situering van aanbouwen en bijgebouwen.

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

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

d. goothoogte hoofdgebouwen

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

d. goothoogte hoofdgebouwen.

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

e. diepte van aanbouwen.

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

f. Afmetingen hoofdgebouwen.

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

g. dakterrassen.

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

h. toepassing kappen.

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

i. parcellering.

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

k. gevelindeling.

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

l. bescherming archeologische waarden.

Ten aanzien van bouwwerken in gebieden met een archeologische waarde en/of hoge archeologische verwachting als bedoeld in artikel 23, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van het bouwplan archeologische overblijfselen in situ bewaard dienen te blijven waarbij het bouwplan dienovereenkomstig aangepast dient te worden.

Hoofdstuk III Bestemmingen

14

Artikel 9 Woondoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

- a. De op de kaart voor Woondoeleinden "W" aangewezen gronden zijn bestemd voor woon-doeleinden, zoals eengezinswoningen, meergezinswoningen, en wooneenheden, met de daarbijbehorende tuinen, erven, stoepen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen.
- b. De gronden zijn – uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven en uitsluitend op de begane grond – mede bestemd voor de volgende voorzieningen:
1. atelierwoningen (a), voor zover op de kaart de aanduiding a binnen het desbetreffende hoofdgebouw is geplaatst, met dien verstande dat een grondoppervlak van minimaal 50 m² uitsluitend bestemd is voor groenvoorzieningen en speelruimte;
 2. gemengde doeleinden, in de vorm van detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en kantoren (gd) voor zover op de kaart de aanduiding gd binnen het desbetreffende hoofdgebouw is geplaatst, met dien verstande dat aan het Plantsoen en aan de Plantage geen detailhandel is toegestaan;
 3. detailhandel, en ateliers (gd4); voor zover op de kaart de aanduiding gd4 binnen het desbetreffende hoofdgebouw is geplaatst
 4. detailhandel, (publieksgerichte) dienstverlening, maatschappelijke doeleinden alsmede bedrijven (gdb) voorzover op de kaart de aanduiding gdb binnen het desbetreffende hoofdgebouw is geplaatst;
 5. horeca voorzover op de kaart een categorieaanduiding voorkomt;
 6. garages en bergingen voorzover op de kaart de aanduiding g binnen het desbetreffende hoofdgebouw is geplaatst;
 7. het behoud van een beeldbepalende tuinmuur voorzover op de kaart de desbetreffende aanduiding is geplaatst.
- met dien verstande dat tevens de bijbehorende gronden buiten het bebouwingsvlak voor de betreffende voorzieningen zijn bestemd.

2. Nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik

a. beroep aan huis

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep. Uitsluitend activiteiten uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

b. gebruik bijgebouwen

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

c. niet-woonfuncties op verdiepingen

Indien op de kaart na de aanduiding voor de ingevolge lid 1 onder b toelaatbare niet-woonfuncties een sterretje (*) is ingeschreven, zijn de desbetreffende niet-woonfuncties niet toegestaan op verdiepingen.

d. milieucategorie

Voor de mede voor niet-woonfuncties bestemde gronden geldt, behoudens het bepaalde onder e, dat uitsluitend activiteiten uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat – uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven – tevens zijn toegestaan:

1. vervaardiging van glas uit ten hoogste categorie 4 (gl4);
2. vervaardiging van textielwaren uit categorie 3 (tx3).

e. horecacategorie

1. Horecabedrijven zijn uitsluitend toegestaan binnen de categorie als bedoeld in artikel 1 onder 35;
2. Voor de mede voor horeca bestemde gronden geldt dat tevens horeca-activiteiten zijn toegestaan uit een lagere categorie;

f. garages

De op de kaart met (g) aangeduide gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met opslag- en/of stallingsruimten die uitsluitend gebruikt mogen worden voor bij de woonfunctie behorende opslag en als stallingsplaats voor voertuigen.

g. Stoeppen

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

3. Bebouwingsvoorschriften

a. aaneengesloten bebouwing

De hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in aaneengesloten bebouwing.

b. situering hoofdgebouwen

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

c. hoogte hoofdgebouwen

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

d. bebouwingspercentage

1. Het bebouwingsvlak mag voor 100% worden bebouwd.
2. Per bouwperceel mag ten hoogste 30% van de niet als bebouwingsvlak aangeduide gronden worden bebouwd met aanbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat
 - a. de op de kaart met (g) aangeduide gronden bij de berekening buiten beschouwing blijven en voor 100% mogen worden bebouwd.
 - b. te allen tijde een aanbouw en/of bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 20 m² mag worden gebouwd.

e. onderdoorgangen

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

g. hoogte aanbouwen en bijgebouwen

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

h. hoogte garages

De bouwhoogte van garages op de op de kaart met (g) aangeduide gronden mag ten hoogste 3 m bedragen.

i. hoogte tuinmeubilair

De bouwhoogte van tuinmeubilair mag voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 m en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,7 m bedragen.

k. hoogte tuinmuur.

De bouwhoogte van een beeldbepalende tuinmuur mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

l. hoogte bouwwerken – geen gebouwen zijnde.

1. de hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen;
2. de hoogte van de overige bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 3 m bedragen.

m. atelierwoningen

Voor de op de kaart met "a" aangeduide gronden gelden – in afwijking van het bepaalde onder a, b, d, f en g – de volgende bepalingen:

1. Er mogen ten hoogste 2 atelierwoningen met inpandige bergingen worden gebouwd.
2. Het gezamenlijk grondoppervlak van de atelierwoningen met bergingen mag ten hoogste 130 m² bedragen.
3. Ten behoeve van de woningen aan de Havenkade mag extra bergruimte worden gerealiseerd, waarvan het gezamenlijk grondoppervlak ten hoogste 20 m² mag bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 3 m.
4. Voor het overige mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
5. De atelierwoningen moeten worden voorzien van een kap, waarvan de schuin hellende dakschilden evenwijdig aan de achtertuinen van de huizen langs de Kijfgracht en Minnebroersgracht wordt geplaatst. De hellingen van deze dakschilden mogen – in afwijking van het bepaalde in artikel 1 lid 38 – niet minder dan 30° en niet meer dan 45° bedragen. Het is niet toegestaan deze hellingen te doorbreken door het aanbrengen van dakkapellen.

n. Bebouwing van privé-stoeperen

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

4.Vrijstellingena. Splitsing van hoofdgebouwen.

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

b. Hoogte van een kap.

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

c. Hoogte van erfafscheidingen aan de wegzijde.

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

Artikel 10 Gemengde doeleinden 1, 2, 3 en 4

1. Doeleindenomschrijving

a. De op de kaart voor Gemengde doeleinden "GD" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding GD1: woondoeleinden, detailhandel, ateliers, horeca, (publieksgerichte) dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, bedrijven en kantoren;
2. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding GD2: woondoeleinden, detailhandel, ateliers, horeca, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en kantoren;
3. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding GD3: woondoeleinden, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, bedrijven en kantoren;
4. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding GD4: woondoeleinden, detailhandel, galeries en ateliers en horeca;

een en ander zoals in de onderstaande tabel is weergegeven:

	GD1	GD2	GD3	GD4
woondoeleinden	•	•	•	•
detailhandel	•	•	○	•
ateliers	•	•	○	•
horeca	•#	•#	○	•#
(publieksgerichte) dienstverlening	•	•	•	○
maatschappelijke doeleinden	•	•	•	○
bedrijven	•	○	•	○
kantoren	•	•	•	○

• toegestaan

○ niet toegestaan

horeca alleen toegestaan waar dit op de plankaart is aangegeven

met de daarbijbehorende tuinen, erven, stoepen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen, met dien verstande dat tevens de bijbehorende gronden buiten het bebouwingsvlak voor de betreffende voorzieningen zijn bestemd.

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

1. bedrijven (b);
2. horeca (h).
3. sportieve en recreatieve doeleinden (sr)

2. Nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik

a. beroep aan huis

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep. Uitsluitend activiteiten uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

b. niet-woonfuncties op verdiepingen

1. Gebruik van verdiepingen voor de ingevolge lid 1 onder a. toelaatbare niet-woonfuncties is – behoudens het bepaalde in lid 2 onder a – niet toegestaan, met dien verstande, dat:
 - indien op de kaart één (*) stersteken voorkomt de eerste verdieping mede voor niet-woondoeleinden gebruikt mag worden;
 - indien op de kaart vóór de bestemmingsaanduiding 2 sterstekens (**) voorkomen alle verdiepingen voor niet-woondoeleinden gebruikt mogen worden;

2. In afwijking van het bepaalde onder b.2 is op de op de kaart met VI aangeduide gronden op de verdiepingen een hotel toegestaan.

c. milieucategorie

Voor niet-woonfuncties (anders dan horeca) geldt dat uitsluitend activiteiten uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat – uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven – tevens zijn toegestaan:

1. een drukkerij uit categorie 3 (dr3);
2. vervaardiging van metaalproducten uit categorie 3 (mp3);
3. meubelstoffering uit categorie 3 (ms3).

d. horecacategorie

1. Horecabedrijven – in de tabel mede voorzien van # - zijn uitsluitend toegestaan binnen de categorie zoals op de plankaart in het desbetreffende perceel is aangegeven en als bedoeld in artikel 1 onder 35;
2. Voor de mede voor horeca IV, tot en met VII bestemde gronden geldt dat tevens horeca-activiteiten zijn toegestaan uit een lagere categorie evenwel tot maximaal categorie III.

f. openbare voetgangersverbinding

De op de kaart met "openbare voetgangersverbinding" aangeduide gronden mogen op de begane grond uitsluitend worden gebruikt voor een openbare voetgangersverbinding.

g. Stoeppen

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

h. Tuinmuur

het behoud van een beeldbepalende tuinmuur voorzover op de kaart de desbetreffende aanduiding is geplaatst.

3. Bebouwingsvoorschriften

a. aaneengesloten bebouwing

De hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in aaneengesloten bebouwing.

b. situering hoofdgebouwen

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

c. hoogte hoofdgebouwen

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

d. bebouwingspercentage

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

e. onderdoorgangen

Ter plaatse van de op de kaart aangegeven onderdoorgangen mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de eerste verdieping, met dien verstande dat in geen geval bebouwing mag worden opgericht tot een hoogte van 2,5 m.

f. hoogte aanbouwen en bijgebouwen

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

g. hoogte tuinmeubilair

De bouwhoogte van tuinmeubilair mag voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 m en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,7 m bedragen.

h. Bebouwing van privé-stoeppen

De gronden als bedoeld in lid 1 en lid 2 onder g. mogen uitsluitend bebouwd worden met stoeppalen, plaveisel en ingangspartijen zoals trappenhuizen een en ander passend bij het aangrenzende hoofdgebouw.

i. Hoogte tuinmuur.

De bouwhoogte van een tuinmuur mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

l. hoogte bouwwerken – geen gebouwen zijnde.

1. de hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen;
2. de hoogte van de overige bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 3 m bedragen.

4. Vrijstellingen

a. niet-woonfuncties op verdiepingen

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

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

b. publieksgerichte dienstverlening.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 onder a.4 voor het toelaten van publieksgerichte dienstverlening binnen de hoofdgebouwen op de kaart aangeduid als GD4 mits deze dienstverlening qua aard en ruimtelijke uitstraling gelijk gesteld kan worden met detailhandel.

c. Horeca.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder d. ten behoeve van het toelaten van een horecabedrijf in één categorie hoger dan op de plankaart is aangegeven, dan wel krachtens het bepaalde onder d.1. is toegestaan, mits

- de voor het publiek toegankelijke bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 100 m² zal bedragen;
- geen hinder of overlast voor de woon- en leefomgeving gevreesd hoeft te worden;
- de maximale horecacategorie niet meer dan categorie III zal zijn.

d. Horeca.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder d. ten behoeve van de vestiging van een horecabedrijf aan de Haven met dien verstande, dat:

1. Het bedrijf het toerisme zal ondersteunen;
2. Uitsluitend activiteiten tot maximaal categorie III als bedoeld in artikel 1 onder 35 zijn toegestaan

e. Maatschappelijke doeleinden.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder 4 ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke instelling in gebouwen die voor GD 4 zijn bestemd mits:

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

f. Hoogte van erfafscheidingen aan de wegzijde.

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

Artikel 11 Winkeldoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

a. De op de kaart voor Winkeldoeleinden "Wi" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. detailhandel;
2. horeca;
3. woondoeleinden;
4. fietsenstallingen;

met de daarbijbehorende tuinen, erven, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen.

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

1. publieksgerichte dienstverlening (dv);
2. kantoren (k);
3. maatschappelijke doeleinden (md);
4. sportieve en recreatieve doeleinden (sr);
5. horeca (h),

met de daarbijbehorende tuinen, erven, privé-stoepen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen.

met dien verstande dat tevens de bijbehorende gronden buiten het bebouwingsvlak voor de betreffende voorzieningen zijn bestemd.

2. Nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik

a. beroep aan huis

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep. Uitsluitend activiteiten uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

b. wonen op verdiepingen

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

c. entrees naar bovenwoningen.

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

d. niet-woonfuncties op verdiepingen

Gebruik van verdiepingen voor de ingevolge lid 1 onder a. toelaatbare niet-woonfuncties is

- behoudens het bepaalde in lid 2 onder a – niet toegestaan, met dien verstande, dat:
 - indien op de kaart één (*) stersteken voorkomt de eerste verdieping mede voor niet-woondoeleinden gebruikt mag worden;
 - indien op de kaart vóór de bestemmingsaanduiding 2 sterstekens (**) voorkomen alle verdiepingen voor niet-woondoeleinden gebruikt mogen worden;

e. milieucategorie

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

f. horecacategorie

1. Horecabedrijven zijn uitsluitend toegestaan binnen de categorie zoals op de plankaart in het desbetreffende perceel is aangegeven en als bedoeld in artikel 1 onder 35;
2. Indien op de kaart de categorie is aangegeven, zijn tevens activiteiten toegestaan uit een lagere dan de aangegeven categorie.

3. Bebouwingsvoorschriftena. aaneengesloten bebouwing

De hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in aaneengesloten bebouwing.

b. situering hoofdgebouwen

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

c. hoogte hoofdgebouwen

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

d. bebouwingspercentage

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

e. onderdoorgangen

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

f. hoogte aanbouwen en bijgebouwen

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

g. hoogte bouwwerken – geen gebouwen zijnde

1. de hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen;
2. de hoogte van de overige bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 3 m bedragen.

4. Vrijstellingena. woonruimte op begane grond

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

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

b. detailhandel op verdiepingen

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

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

c. publieksgerichte dienstverlening.

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

het desbetreffende bedrijf qua bedrijfsvoering en ruimtelijke uitstraling gelijk gesteld kan worden met een winkel, hetgeen kan blijken uit het tevens uitoefenen van detailhandel;

1. geen sprake is van een onevenredige concentratie van dergelijke bedrijven;
2. de vloeroppervlakte per vestiging niet meer dan 100 m² zal bedragen.

d. Winkelondersteunende horeca.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder f. ten behoeve van de vestiging van een winkelondersteunend horecabedrijf met dien verstande dat:

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

e. Hoogte van erfafscheidingen aan de wegzijde.

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

Artikel 12 Maatschappelijke doeleinden

1. Doeleindenomschrijving

a. De op de kaart voor Maatschappelijke doeleinden "MD" aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met de daarbij behorende dienstwoningen, met de daarbij behorende tuinen, erven, stoepen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen.

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

1. gemengde doeleinden, in de vorm van wonen, detailhandel, horeca, galeries en ateliers (gd);
2. horeca (h);
3. sportieve en recreatieve doeleinden (sr);
4. woondoeleinden (w);
5. zalencentrum (z);

met dien verstande dat tevens de bijbehorende gronden buiten het bebouwingsvlak voor de betreffende voorzieningen zijn bestemd.

2. Nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik.

a. beroep aan huis

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep. Uitsluitend activiteiten uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

c. milieucategorie

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

d. horecacategorie

Voor de mede voor horeca bestemde gronden geldt dat uitsluitend horeca-activiteiten zijn toegestaan uit categorie I. In afwijking hiervan tevens horeca-activiteiten toegestaan uit de op de kaart aangegeven categorie "horeca-instellingen". Indien op de kaart de categorie is aangegeven, zijn tevens activiteiten toegestaan uit een lagere dan de aangegeven categorie.

e. Gebruik verdiepingen.

De verdiepingen van de gebouwen mogen uitsluitend voor woondoeleinden gebruikt met dien verstande dat bestaand gebruik voor maatschappelijke doeleinden mag worden gehandhaafd.

f. Stoepen.

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

g. Tuinmuur.

het behoud van een beeldbepalende tuinmuur voorzover op de kaart de desbetreffende aanduiding is geplaatst.

3. Bebouwingsvoorschriften

a. aaneengesloten bebouwing

De hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in aaneengesloten bebouwing.

b. situering hoofdgebouwen

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

c. hoogte hoofdgebouwen

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

d. bebouwingspercentage

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

e. onderdoorgangen

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

f. hoogte aanbouwen en bijgebouwen

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

g. hoogte tuinmeubilair

De bouwhoogte van tuinmeubilair mag voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 m en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,7 m bedragen.

h. Bebouwing van stoepen

De gronden als bedoeld in lid 1 en lid 2 onder g. mogen uitsluitend bebouwd worden met stoeppalen, plaveisel en ingangspartijen zoals trappenhuizen een en ander passend bij het aangrenzende hoofdgebouw.

k. hoogte tuinmuur.

De bouwhoogte van een tuinmuur mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

l. hoogte bouwwerken – geen gebouwen zijnde.

1. de hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen;
2. de hoogte van de overige bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 3 m bedragen.

4. Vrijstellingen.

Hoogte van erfafscheidingen aan de wegzijde.

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

Artikel 13 Nutsdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

a. De op de kaart voor Nutsdoeleinden "N" aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsbedrijven en -voorzieningen, met de daarbijbehorende kantoorruimte, dienstwoningen, tuinen, erven, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, toegangswegen, groenvoorzieningen, water en leidingen.

b. De gronden zijn – uitsluitend waar op de kaart is aangegeven – mede bestemd gemengde doeleinden in de vorm van detailhandel, ateliers, horeca, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en kantoren (gd).

2. Gebruiksvoorschriften

Uitsluitend activiteiten (anders dan horeca) uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat – uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven – tevens zijn toegestaan activiteiten uit ten hoogste categorie 4.

3. Bebouwingsvoorschriften

a. situering gebouwen

1. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1. mogen ook gebouwen buiten de bebouwingsgrenzen worden opgericht op het terrein aan de Langegracht mits het bepaalde onder b. en c. in acht genomen wordt.

b. hoogte gebouwen

Indien op de kaart een minimale en een maximale goothoogte is aangegeven, mag de goothoogte van gebouwen niet lager of hoger zijn dan de minimale respectievelijk maximale goothoogte die is aangegeven.

c. bebouwingspercentage

Het op de kaart in of buiten het bebouwingsvlak aangegeven bebouwingspercentage mag niet worden overschreden. Daar waar in het bebouwingsvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bebouwingsvlak voor 100% worden bebouwd.

d. hoogte schoorsteen

Op het perceel Langegracht 70 is een schoorsteen met een bouwhoogte van ten hoogste 85 m toegestaan.

e. hoogte erfafscheidingen

De bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 4 m bedragen.

f. hoogte bouwwerken – geen gebouwen zijnde.

de hoogte van de overige bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 12 m bedragen.

Artikel 14 Begraafplaats

1. Doeleindenomschrijving

a. De op de kaart voor Begraafplaats "BP" aangewezen gronden zijn bestemd voor begraafplaatsen, met de daarbijbehorende gebouwen, dienstwoningen, en voorzieningen zoals groenvoorzieningen, toegangswegen en -paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

2. Bebouwingsvoorschriften

a. situering gebouwen

De gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.

b. hoogte gebouwen

De bouwhoogte van gebouwen mag niet hoger zijn dan de maximale bouwhoogte die is aangegeven op de kaart.

c. bebouwingspercentage

Het bebouwingsvlak mag voor 100% worden bebouwd.

e. hoogte erfafscheidingen

De bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 3 m bedragen.

f. hoogte bouwwerken – geen gebouwen zijnde.

1. de hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 3 m bedragen;

2. de hoogte van de overige bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 5 m bedragen.

Artikel 15 Burcht

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor Burcht "BU" aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden in de vorm van een mottekasteel bestaande uit een ringmuur op een kunstmatige heuvel, met binnen de ringmuur en op het talud openbaar groen met monumentale bomen, voetpaden en een bezoekerscentrum met toegang.

2. Bebouwingsvoorschriften

a. Maatvoering bouwwerken.

De maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan de bestaande afmetingen.

b. Bezoekerscentrum

Een bezoekerscentrum

uitsluitend mag worden gerealiseerd in ondergrondse ruimten met uitzondering van een bovengrondse entreepartij;

Artikel 16 Tuin

1. Doeleindenomschrijving

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

2. Nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik

1. Ter plaatse waar op de kaart de aanduiding p voorkomt zijn deze gronden mede bestemd voor een boven- en ondergrondse parkeergarage met daarop een tuin.
2. Ter plaatse waar op de kaart de aanduiding P5 voorkomt mogen maximaal vijf parkeerplaatsen voor personenauto's worden gerealiseerd.

2. Het is niet toegestaan de gronden:

- a. te gebruiken voor parkeerdoeleinden;
- b. te gebruiken voor een terras ten behoeve van een horecagelegenheid; te verharderen, behoudens sierbestrating en toegangspaden met een oppervlakte van meer dan 30% met een maximum van 50 m² per bouwperceel

3. Bebouwingsvoorschriften

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

b. hoogte tuinmeubilair

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

4. Vrijstellingen

a. Aanbouwen.

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

1. dit noodzakelijk is voor de uitoefening van de desbetreffende functie op de begane grond;
2. Geen onevenredige schade zal worden toegebracht aan waardevolle bomen;
3. De oppervlakte en de goothoogte niet meer zullen bedragen dan 20 m² respectievelijk de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met 0,25m.

b. Vernieuwen bestaande gebouwen.

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

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

Artikel 17 Groenvoorzieningen

1. Doeleindenomschrijving

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

b. In afwijking van het bepaalde onder a. mogen deze gronden tussen de voor- en de achterzijde van een woonschip tevens gebruikt worden als tuin bij woonschepen voor zover deze aansluiten aan de op de kaart binnen de bestemming "Water" aangeven ligplaatsen voor woonschepen.

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

2. Bebouwingsvoorschriften

a. bergingen bij woonschepen.

ten behoeve van ieder woonschip mag binnen de aangrenzende oeverstrook tussen de voor- en de achterzijde van een woonschip uitsluitend één berging worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 6 m² en een bouwhoogte van maximaal 2 m.

b. overige gebouwen: bestemd voor openbaar gebruik

1. Gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals een volière, mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden geplaatst;
2. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;
3. In afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen voor beheer en onderhoud buiten de bebouwingsvlakken worden geplaatst mits het grondoppervlak per gebouw niet meer dan 25 m² bedraagt en de goothoogte niet meer dan 3 m zal bedragen..

c. hoogte erfafscheidingen

De bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 3 m bedragen.

Artikel 18 Water

1. Doeleindenomschrijving

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

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

1. passantenhaven (ph);
2. vlonders ten behoeve van aangrenzende bestemmingen (vl);
3. woonschepen (wb).

2. Gebruiksvoorschriften

aantal woonschepen

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

3. Bebouwingsvoorschriften

bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat steigers en vlonders uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen "ph", "vl" en "wb".

4. Vrijstellingen

a. terrasboten

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van het afmeren van een terrasboot, mits:

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

b. passantenhaven

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van het realiseren van een passantenhaven in de Zijlsingel, mits:

1. deze passantenhaven grenst aan de gronden met de bestemming Gemengde doeleinden 3 en/of de daaraan grenzende bestemming Groenvoorzieningen;
2. de waterhuishoudkundige belangen en de belangen van de recreatie- en beroepsvaart hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 19 Verkeersdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

a De op de kaart voor Verkeersdoeleinden "V" aangewezen gronden zijn bestemd voor gemotoriseerd verkeer (met name doorgaand verkeer en gebieds- en wijkontsluiting), openbaar vervoer en langzaam verkeer, met de daarbijbehorende voorzieningen zoals wegen, busbanen, voet- en fietspaden, trottoirs, groenvoorzieningen, water, parkeerplaatsen, fietsenstallingen en leidingen.

b. De gronden zijn – uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven – mede bestemd voor een parkeergarage bijbehorende in- en uitritten, die gedeeltelijk boven- en gedeeltelijk ondergronds is gelegen, met daarop groenvoorzieningen en een paviljoen.

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

2. Bebouwingsvoorschriften

a. bouwwerken

Er mogen – behoudens het bepaalde onder c – uitsluitend ondergrondse fietsenstallingen, gebouwtjes ten behoeve van het openbaar vervoer en doeleinden van openbaar nut alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

b. gebouwtjes

Het grondoppervlak van een gebouwtje mag ten hoogste 25 m² bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 4 m.

c. parkeergarage

1. De hoogte van het bovengronds gelegen gedeelte van de parkeergarage mag niet meer dan 3 m bedragen;

2. De oppervlakte van het paviljoen mag niet meer dan 300 m² bedragen;

3. De bouwhoogte van het onder 2. bedoelde paviljoen mag niet meer dan 5 m bedragen.

d. hoogte van bouwwerken – geen gebouwen zijnde.

De hoogte van bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 6 m bedragen.

3. Vrijstelling

a. terrassen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de aanleg van een terras bij een horecabedrijf, mits:

- het verkeer hierdoor niet wordt gehinderd;
- geen bebouwing wordt opgericht;
- het woon- en leefklimaat niet zal worden aangetast.

b. standplaatsen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 2 onder a voor een vaste standplaats ten behoeve van de verkoop van kleine etenswaren zoals vis en/of snacks, mits dit stedenbouwkundig en verkeerstechnisch verantwoord is.

Artikel 20 Verblijfsgebied

1. Doeleindenomschrijving

- a. De op de kaart voor Verblijfsgebied "Vb" aangewezen gronden zijn bestemd voor langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer en openbaar vervoer, groenvoorzieningen en water, met de daarbijbehorende voorzieningen, zoals erftoegangswegen, woonstraten, een lightrailtraject in de Breestraat, voet- en fietspaden, trottoirs, parkeerplaatsen, collectieve fietsenstallingen en leidingen, met uitzondering van benzinstations.
- b. De gronden zijn – uitsluitend waar dat op de kaart met de letter p is aangegeven – mede bestemd voor een parkeergarage bijbehorende in- en uitritten, die gedeeltelijk boven- en gedeeltelijk ondergronds is gelegen, met daarop groenvoorzieningen en een paviljoen, met dien verstande dat gebouwde parkeervoorzieningen, voorzover de desbetreffende gronden binnen de ontwikkelingslocatie Meelfabriek zijn gelegen, uitsluitend ondergronds mogen worden gerealiseerd.
- c. De gronden zijn – uitsluitend waar op de kaart is aangegeven – mede bestemd voor kelders ten behoeve van aangrenzende horecabedrijven (aanduiding kh) binnen dezelfde horecacategorie als bedoelde bedrijven.
- d. Ter plaatse waar op de kaart de aanduiding "onderdoorgang" voorkomt mag een open overbouw worden opgericht met een vrije hoogte van tenminste 3.50 m en een totale hoogte van maximaal 5 m.

2. Bebouwingsvoorschriften

a. bouwwerken

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

b. gebouwtjes

Het grondoppervlak van een gebouwtje ten behoeve van het openbaar vervoer mag ten hoogste 25 m² bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 4 m.

c. kelders

Op de op de kaart met k aangeduide gronden zijn kelders toegestaan overeenkomstig de bestaande afmetingen.

d. parkeergarage

1. De hoogte van het bovengronds gelegen gedeelte van de parkeergarage als bedoeld in lid 1 onder b mag niet meer dan 3 m bedragen;
2. De oppervlakte van het paviljoen mag niet meer dan 300 m² bedragen;
3. De bouwhoogte van het onder 2. bedoelde paviljoen mag niet meer dan 5 m bedragen.

e. hoogte van bouwwerken – geen gebouwen zijnde.

De hoogte van bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 6 m bedragen.

3. Vrijstellingen

a. terrassen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de aanleg van een terras bij een horecabedrijf, mits:

- het verkeer hierdoor niet wordt gehinderd;
- geen bebouwing wordt opgericht;
- het woon- en leefklimaat niet zal worden aangetast.

b. standplaatsen

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

Artikel 21 Molen/Molenbiotoop (medebestemming)

1. Doeleindenomschrijving Molen

- a. De op de kaart voor Molen "M" aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden in de vorm van een molen en voor culturele doeleinden.
- b. De gronden zijn – uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven – mede bestemd voor een parkeergarage bijbehorende in- en uitritten, die gedeeltelijk boven- en gedeeltelijk ondergronds is gelegen.

2. Bebouwingsvoorschriften

a. situering gebouwen

Op de op de kaart voor Molen aangewezen gronden mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen.

b. maatvoering bouwwerken

Op de op de kaart voor Molen aangewezen gronden mag de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan de bestaande afmetingen.

c. parkeergarage

De hoogte van het bovengronds gelegen gedeelte van de parkeergarage mag niet meer dan 3 m bedragen;

l. hoogte bouwwerken – geen gebouwen zijnde.

1. de hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
2. de hoogte van de overige bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 3 m bedragen.

3. Doeleindenomschrijving Molenbiotoop.

De op de kaart als 'Molenbeschermingszone' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en als beeldbepalend element, waaronder mede begrepen de vrije windvang en het zicht op de molen.

4. Nadere bepalingen inzake de bestemming en het gebruik.

1. Beplantingsverbod 100 m

Binnen de op de kaart als zodanig aangegeven cirkel met een straal van 100 m mag geen beplanting worden aangebracht die hoger is of zal worden dan de onderste punt van de wiek in verticale stand.

2. Beplantingsverbod 400 m

Binnen de op kaart als zodanig aangegeven cirkel met een straal van 400 m mag geen beplanting worden aangebracht die hoger is of zal worden dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot de molen vermeerderd met de hoogte van de wiek in de onderste stand.

5. Bebouwing.

1. Bebouwingsverbod 100 m

Binnen de op de kaart als zodanig aangegeven cirkel met een straal van 100 m mag geen bebouwing worden opgericht die hoger is dan de onderste punt van de wiek in verticale stand .

2. Bebouwingsverbod 400 m

Binnen de op kaart als zodanig aangegeven cirkel met een straal van 400 m mag geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot de molen vermeerderd met de hoogte van de wiek in de onderste stand.

6. Vrijstelling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4 onder a. en

b. en lid 5 onder a en b, teneinde beplanting en/of bebouwing toe te staan met een hoogte die groter is dan in genoemde leden is voorgeschreven indien:

- de vrije windvang en het zicht op molen al zijn beperkt vanwege bestaande beplanting en/of bebouwing en het zicht en de windvang niet verder beperkt zullen worden;
- toepassing van de in lid 2. en lid 3 onder a. en b. bedoelde afstands- en/of hoogtematen maten in onevenredige mate schade zullen betekenen voor beplantingen en/of bebouwing.

7. Procedurevoorschrift

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van vrijstelling wordt vooraf de eigenaar en/of gebruiker van de molen gehoord.

8. Wijzigingsbevoegdheid vestiging horecabedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen ten behoeve van de bouw en de vestiging van een met de molenfunctie verwant restaurant mits de grondoppervlakte van een daarvoor op te richten bijgebouw niet meer bedraagt dan 250 m² en de hoogte maximaal 5 m bedraagt.

Artikel 22 Beschermd stadsgezicht (medebestemming)

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor Beschermd stadsgezicht aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden, zoals nader omschreven in de toelichting bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en hoofdstuk 4 van de toelichting die het onderhavige bestemmingsplan vergezelt.

2. Toepassing.

Bij het de beoordeling van aanvragen voor aanlegvergunningen, het verlenen van vrijstellingen, het toepassen van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, en wijzigingsbevoegdheden en de verplichting tot uitwerking wordt de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht zoals in lid 1 bedoeld mede in overweging genomen.

Artikel 23 Terrein van archeologische waarde en hoge archeologische verwachting (medebestemmingen)

1. Doeleindenomschrijving.

- a. De op de kaart voor Terrein van archeologische waarde aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden, te weten de in de desbetreffende gronde voorkomende archeologische overblijfselen.
- b. De op de kaart voor Terrein met hoge archeologische verwachting aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming in verband met de kans op het aldaar voorkomen van archeologische overblijfselen.

2. Bebouwingsvoorschriften.

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Tevens mogen op deze gronden bouwwerken worden opgericht voor de bestemmingen als bedoeld in Hoofdstuk III van deze voorschriften mits de bepalingen van lid 3 van dit artikel vooraf in acht genomen zijn.

3. Aanlegvergunning

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

1. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 25 m² voorzover het de gronden betreft met archeologische waarde en groter dan 50 m² voorzover het gronden betreft met een hoge archeologische verwachting, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen van het waterpeil;
 3. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.
- b. Het verbod zoals bedoeld onder a. is niet van toepassing, indien:
1. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 2. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 3. de werken en werkzaamheden:
 - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 4. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.
- c. 1. Bij ontwikkelingen in een gebied als bedoeld in lid 1 onder a wordt de aanlegvergunning slechts verleend nadat, in overleg tussen de gemeente - vertegenwoordigd door de stadsarcheoloog - en de initiatiefnemer een Programma van eisen is opgesteld dat is goedgekeurd door Burgemeester en Wethouders. De aanlegvergunning wordt slechts verleend als voldaan wordt aan hetgeen het programma van eisen ter zake aangeeft;
2. Bij ontwikkelingen in een gebied als bedoeld in lid 1 onder b wordt de aanlegvergunning slechts verleend nadat, in overleg tussen de gemeente - vertegenwoordigd door de stadsarcheoloog - en de initiatiefnemer is bepaald of een Programma van Eisen noodzakelijk. Als dat het geval is, is het bepaalde onder 1 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 24 Woningbouwlocatie 1 en 2

1. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen gronden voor Woningbouwlocatie "WO" zijn bestemd voor::

- a. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding WO1: woondoeleinden en zorgvoorzieningen, een horecavestiging in maximaal categorie II;
 - b. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding WO2: woondoeleinden en maatschappelijke doeleinden;
- met de daarbijbehorende tuinen, erven, ondergrondse parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen.

2. Nadere bepalingen ten aanzien van de bebouwing en het gebruik

Voor de invulling van de onderscheidene woningbouwlocaties gelden de volgende nadere regelingen.

WO1 en WO2

1. De gronden aangeduid met WO1 en WO2 mogen - onderbouwen en ondergrondse bebouwing buiten beschouwing gelaten - tot de maximaal op de kaart aangegeven bebouwingspercentages worden bebouwd.
2. De hoogte respectievelijk nokhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de kaart vermelde maten aangeven.

3. Het aantal woningen dat is toegestaan op de locatie WO1 mag niet meer dan 60 en op WO2 niet meer dan 14 bedragen.
4. Zorgvoorzieningen al dan niet in combinatie met het wonen zijn toegestaan op locatie WO1.
5. Op locatie WO 2 mag binnen de bebouwing een vloeroppervlakte van maximaal 200 m² worden opgenomen ten dienste van maatschappelijke doeleinden.
6. De vloeroppervlakte van een horecavestiging als bedoeld in lid 1 onder a mag niet meer dan 150 m² bedragen;
7. Parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in ondergronds dan wel gedeeltelijk ondergrondse bouwlagen, waarbij geldt dat de parkeervoorziening - behoudens de in- en uitgangen - vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar is en de oplossing uit oogpunt van sociale veiligheid aanvaardbaar is;
8. De parkeervoorziening mag maximaal 70 cm boven het maaiveld uitrijzen.
9. Een oppervlakte van minimaal 500 m² van locatie WO 1 uitsluitend mag worden aangewezen voor de inrichting van een besloten binnentuin.
10. Op locatie WO1 een strook grond van minimaal 6 m breed uitsluitend mag worden ingericht als openbare kade met een functie als verblijfsgebied;
11. De inrichting van een openbaar verblijfsgebied in het verlengde van de Inslagstraat wordt afgestemd op de hiervoor bedoelde kade.
12. De gebouwen op te richten op locatie WO1 aan de kant van de Groenesteeg en Oosterkerkstraat mogen uitsluitend in de bestemmingsgrens worden geplaatst.
13. Op locatie WO 2 mogen de woningen uitsluitend in aaneengesloten bebouwing aan de noordkant worden gesitueerd met de voorgevels in de bestemmingsgrens met de Groenesteeg en aan de zuidkant met de voorgevels op een afstand van minimaal 4 m en maximaal 6 m uit de bestemmingsgrens met de bestemming "Groenvoorzieningen".
14. Langs de Waardgracht en langs de Kaarsenmakersstraat zijn zowel gebouwen als tuinen toegestaan, waarbij de gebouwen voor wat betreft de Waardgracht uitsluitend in de bestemmingsgrens mogen worden gesitueerd.
15. (Onder)doorgangen in aanaangesloten bouwblokken zijn toegestaan in verband met de bereikbaarheid van de gebouwen en openbare ruimten.

3. Overige gebruiksvoorschriften

a. beroep aan huis

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep. Uitsluitend activiteiten uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

b. gebruik bijgebouwen

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

c. milieucategorie

Voor niet-woonfuncties geldt dat uitsluitend activiteiten uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

d. parkeervoorzieningen

Er mogen geen bovengrondse parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen worden gerealiseerd.

4. Overige bebouwingsvoorschriften

a. kap

De hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap of daarmee vergelijkbare dakbeëindiging.

b. diepte aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen

Aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achtergevel mogen de achtergevel met ten hoogste 2,5 m overschrijden.

c. hoogte aanbouwen en bijgebouwen

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

d. hoogte tuinmeubilair

De bouwhoogte van tuinmeubilair mag voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 m en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,7 m bedragen.

e. hoogte bouwwerken – geen gebouwen zijnde.

1. de hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen;
2. de hoogte van de overige bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 3 m bedragen.

5. Vrijstellingen

1. parkeren op straat

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder d. ten behoeve van het realiseren parkeerplaatsen in de open lucht ter plaatse van de bestemmingsaanduiding WO1, mits:

- a. het totaal aantal parkeerplaatsen in de open lucht niet meer dan 5 bedraagt;
- b. de parkeerplaatsen noodzakelijk zijn voor de zorgvoorzieningen;
- c. de parkeerplaatsen zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken

2. plaatsing gebouwen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 sub 12 en 13 om de voorgevels van de hoofdgebouwen maximaal 1 m achter de bebouwingsgrens te plaatsen.

Artikel 25 Uit te werken gebied voor gemengde doeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor Uit te werken gebied voor gemengde doeleinden "UGD" zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. gemengde doeleinden in de vorm van detailhandel, galeries en ateliers en dienstverlening;
- c. maatschappelijke doeleinden;
- d. bedrijven;
- e. sport en recreatie
- f. horecadoeleinden;

met daarbijbehorende tuinen, erven, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, bergingen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen.

2. Uitwerkingsregels

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

- a. het aantal woningen dient ten minste 45 en ten hoogste 100 te bedragen;
- b. ten behoeve van gemengde doeleinden in de vorm van detailhandel, galeries en ateliers, horeca en dienstverlening mag een gezamenlijk vloeroppervlak van ten hoogste 2.500 m² en ten dienste van bedrijven, sport en recreatie een gezamenlijke vloeroppervlakte van maximaal 500 m² worden opgenomen, mits deze functies worden gecombineerd met wonen op de verdiepingen;
- c. ten hoogste 40% van het uitwerkingsgebied mag worden bebouwd met gebouwen ten dienste van maatschappelijke doeleinden en horeca uit categorie VI, (hotel met congresruimte);
- d. behoudens het bepaalde onder c, geldt voor horeca dat uitsluitend activiteiten zijn toegestaan die passen in categorie I, II en III met een vloeroppervlakte tot maximaal 300 m²;
- e. voor niet-woonfuncties (anders dan horeca) geldt dat uitsluitend activiteiten uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;

- f. in het uitwerkingsgebied dienen voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van het centrum beschikbaar te zijn. Deze parkeerplaatsen dienen alle ondergronds dan wel in pandig te worden gerealiseerd;
- g. bovengrondse parkeervoorzieningen in hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien:
 - 1. het hoofdgebouw in ondergeschikte mate voor parkeerdoeleinden wordt gebruikt;
 - 2. de parkeervoorzieningen, behoudens de in- en uitgangen, niet zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied;
 - 3. ook overigens de ruimtelijke uitstraling van het hoofdgebouw in overeenstemming blijft met de hoofdfunctie;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen dienen uitsluitend vanaf de Hooigracht ontsloten te worden;
- i. de goothoogte van hoofdgebouwen dient ten minste 7 m en ten hoogste 12 m te bedragen, met dien verstande dat de maximaal toelaatbare goothoogte langs de Hooigracht 14 m bedraagt;
- j. langs de zuidkant van de Koppenhinksteeg en het verlengde daarvan en langs het verlengde van de Middelweg dienen de hoofdgebouwen aaneengesloten te worden gebouwd, met de voorgevels georiënteerd op de openbare weg;
- k. langs de oever van de Oude Rijn wordt transparantie nagestreefd door de oever geheel of gedeeltelijk open te laten met ruim gedimensioneerde (onder)doorgangen;
- l. in het uitwerkingsplan dient te worden voorzien in een aaneengesloten oppervlak met de bestemming "Groenvoorzieningen" van ten minste 600 m²;
- m. de parcellering van de bebouwing moet passen in de omgeving;
- n. bij de vormgeving en situering van de gebouwen, de plaatskeuze van functies, de inrichting van de openbare ruimte en de afbakening daarvan met privé tuinen en erven dient voldoende aandacht geschonken te worden aan het aspect sociale veiligheid;
- o. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden;
- p. een besluit tot uitwerking wordt niet eerder genomen dan nadat mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld.

3. Voorlopig bouwverbod

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

4. Vrijstelling van voorlopig bouwverbod

a. In afwijking van het bepaalde in lid 3 mag ter plaatse de in lid 1 genoemde bestemming, voor dat een uitgewerkt plan rechtskracht heeft verkregen, uitsluitend worden gebouwd indien de op te richten bebouwing naar bestemming en voorgenomen gebruik, alsmede naar afmetingen en plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitgewerkt plan of een daarvoor gemaakt ontwerp.

b. Onder de onder a bedoelde omstandigheden mag bouwvergunning slechts worden verleend nadat belanghebbenden gedurende vier weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk hun zienswijze kenbaar te maken en Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de bouwvergunning geen bezwaar hebben. Een verklaring van geen bezwaar is niet noodzakelijk indien bij goedkeuring van het plan door Gedeputeerde Staten is verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en indien gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn kenbaar gemaakt.

5. Procedure uitwerking

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het toepassen van een uitwerkingsplicht als bedoeld in dit artikel, wordt de in artikel 30 voorgeschreven procedure gevolgd.

Hoofdstuk IV Algemene bepalingen

34

Artikel 26 Bestaande maten

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

Artikel 27 Algemene vrijstellingen

1. Vrijstellingen

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

a. overschrijding bebouwingsgrenzen

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

b. geringe afwijkingen maten

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

c. doorgangen en onderdoorgangen

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

d. samenvoegen van gebouwen

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

1. deze panden aan de voorgevel als afzonderlijke panden herkenbaar dienen te blijven;

2. aan de voorzijde van een pand ten minste een gedeelte van de scheidingsmuur over een lengte van tenminste 4 m blijft gehandhaafd, behoudens een eventuele doorgang met een breedte van maximaal 1,5 m, daarin;
3. de breedte na samenvoeging niet meer dan 15 m zal bedragen;
4. alvorens vrijstelling te verlenen de resultaten van bouwhistorisch onderzoek aangaande de te verwijderen (delen van) scheidingsmuren overgelegd dienen te worden, behoudens ingeval slechts doorgangen worden gemaakt.

e. groter vloeroppervlak voor een aan huis gebonden beroep

het toestaan van de uitoefening van een aan huis gebonden waarbij een groter vloeroppervlak van de woning daarvoor wordt benut dan krachtens de desbetreffende voorschriften toegestaan is, met dien verstande dat de woonfunctie qua vloeroppervlak als belangrijkste functie gehandhaafd blijft.

f. categorieën Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

g. horecacategorieën

1. het toelaten van horecabedrijven in één categorie hoger dan ter plaatse is toegelaten, mits:
 - a. de toe te laten hogere categorie niet meer bedraagt dan categorie III;
 - b. geen afbreuk zal worden gedaan aan het woon- en leefmilieu, waaronder de verkeers- en parkeersituatie;
 - c. de oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke ruimte – uitgezonderd toegangsportalen, trappen, sanitaire en daarmee gelijk te stellen ruimten - niet meer bedraagt dan 50 m².

Artikel 28 Procedure vrijstellingen

- a. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling van het plan wordt de openbare voorbereidingsprocedure gevolgd zoals bedoeld in Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.
- b. Het bepaalde in lid a. is van overeenkomstige toepassing op een aanlegvergunning als bedoeld in de artikelen 6 en 23.

Artikel 29 Wijzigingsbevoegdheden

1. Verschuiving van bestemmingsgrenzen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen door een verschuiving van de bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de verschuivingen mogen echter niet meer dan 5 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- b. Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd de achterste begrenzing van de hoofdgebouwen op de kaart achterwaarts te verschuiven met ten hoogste 5 m ten behoeve van het verlengen van een hoofdgebouw mits dit plaats vindt in de volgende gevallen:
 - de diepte van het bestaande hoofdgebouw is minder dan 10 m;
 - het hoofdgebouw wordt aan de achterzijde geflankeerd door hoofdgebouwen en/of aanbouwen in twee of meer lagen die ten opzichte van de bestaande achtergevel ten minste 5

m dieper zijn;

– de afstand van de nieuwe achtergevelbouwgrens tot de achterste perceelsgrens ten minste evenveel zal bedragen als de goothoogte in de achtergevelbouwgrens van het verlengde hoofdgebouw.

2. Begrenzing van de bestemmingen Gemengde doeleinden en Winkeldoeleinden.

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

3. Functielimitering Meelfabriek.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen zoals toegekend aan de gebouwen op het terrein van de voormalige Meelfabriek (Oosterkerkstraat) te wijzigen met dien verstande dat:

- a. ten aanzien van de toe te laten functies begrenzingen kunnen worden opgenomen zowel met betrekking tot de aard, de plaats als de oppervlakte daarvan;
- b. Deze begrenzingen afgestemd zullen worden op een definitief bouw- en inrichtingsplan waaromtrent met belanghebbenden, waaronder omwonenden – tevoren is overlegd;
- c. Aan de nadere limiteringen een bovengrens zal worden verbonden op grond waarvan per functie gedurende de planperiode een redelijk uitbreiding op dezelfde verdieping mogelijk zal zijn waarbij de mogelijkheid tot toeneming beperkt zal worden tot maximaal 20% van de oppervlakte ten tijde van het definitieve bouw- en inrichtingsplan.

4. Publieksgerichte dienstverlening binnen winkeldoeleinden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de bestemming Winkeldoeleinden wijzigingen aan te brengen in de situering van en het aantal vestigingen voor publieksgerichte dienstverlening, met dien verstande dat ten hoogste 2 vestigingen voor publieksgerichte dienstverlening naast elkaar mogen worden gevestigd.

5. Wijzigingsgebied I (locatie De Nobel)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen binnen het op de kaart als wijzigingsgebied I aangegeven gebied te wijzigen in de bestemmingen Gemengde doeleinden 1, 2, 3 en 4, Winkeldoeleinden en Maatschappelijke doeleinden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen mag niet minder dan 20 mag bedragen;
- b. voor horeca geldt dat uitsluitend activiteiten zijn toegestaan die passen in categorie I;
- c. ten behoeve van horeca mag een gezamenlijk vloeroppervlak van ten hoogste 500 m² worden gebruikt;
- d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen; deze mogen in de aan de overzijde van de Lammermarkt tot stand te brengen parkeergarage worden gesitueerd dan wel in wijzigingsgebied I en/of in wijzigingsgebied II zijn gelegen;
- e. ten hoogste 80% van het wijzigingsgebied mag worden bebouwd, met dien verstande dat onderbouwen en ondergrondse gebouwen niet worden meegerekend;
- f. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 15 m bedragen;
- g. langs de Lammermarkt en de Oude Singel dienen de hoofdgebouwen aaneengesloten te worden gebouwd; (onder)doorgangen en luchtbruggen ten behoeve van de bereikbaarheid van de op deze locatie en de op de aangrenzende gronden op te richten en aanwezige gebouwen zijn hierbij toegestaan;
- h. de voorgevels van de hoofdgebouwen dienen in de grens van het wijzigingsgebied met de Lammermarkt respectievelijk de Oude Singel te worden gebouwd;
- i. de parcellering van de bebouwing dient te passen in de omgeving;
- j. voor het overige zijn de bepalingen van de artikelen 10, 11 en 12 van overeenkomstige toepassing.

6. Wijzigingsgebied II (Lammermarkt)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen het op de kaart als wijzigingsgebied II aangegeven gebied te wijzigen in de bestemmingen Gemengde doeleinden 1, 2, 3 en 4, Winkeldoeleinden en Maatschappelijke doeleinden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen mag niet minder dan 10 bedragen;

- b. voor horeca geldt dat uitsluitend activiteiten zijn toegestaan die passen in categorie I;
- c. ten behoeve van horeca mag een gezamenlijk vloeroppervlak van ten hoogste 500 m² worden gebruikt;
- d. in het wijzigingsgebied dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen; deze mogen in de aan de overzijde van de Lammermarkt tot stand te brengen parkeergarage worden gesitueerd;
- e. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 15 m bedragen;
- f. de parcellering van de bebouwing dient te passen in de omgeving;
- g. voor het overige zijn de bepalingen van de artikelen 10, 11 en 12 van overeenkomstige toepassing.

7. Wijzigingsgebied III (Fokkesteeg/Lammermarkt)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen het op de kaart als wijzigingsgebied III aangegeven gebied te wijzigen in de bestemmingen Gemengde doeleinden 1, 2, 3 en 4, met toevoeging van de aanduiding Horeca VI (hotel) met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De bestaande hoofdbebouwing aan de Lammermarkt wordt zoveel mogelijk benut met dien verstande dat de bouwhoogte bij vervanging maximaal 15 m mag bedragen;
- b. Daarachter mag een hotel worden geprojecteerd mits de bouwhoogte daarvan niet meer bedraagt dan die van het te handhaven hoofdgebouw aan de Lammermarkt;
- c. Op eigen terrein voorzien wordt in een al dan niet ondergronds gebouwde parkeergelegenheid; deze parkeerplaatsen mogen tevens in de aan de overzijde van de Lammermarkt tot stand te brengen parkeergarage worden gesitueerd.

8. Wijzigingsgebied IV. (Levendaal)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen het op de kaart als wijzigingsgebied IV aangegeven gebied te wijzigen in de bestemmingen Gemengde doeleinden 1, 2, 3 en 4, Winkeldoeleinden en Maatschappelijke doeleinden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het ter plaatse aanwezige autobedrijf wordt beëindigd of verplaatst;
- b. een wijzigingsplan strekt tot het verbouwen van de hoofdgebouwen ten behoeve van hun oorspronkelijke functie dan wel een passende andere functie;
- c. de oorspronkelijke parcellering, goothoogte en bouwhoogte worden zoveel mogelijk in acht genomen;
- d. een wijzigingsplan voorziet tevens in de opheffing van het verkooppunt voor motorbrandstoffen.

9. Wijzigingsgebied V (Groenesteeg).

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming Maatschappelijke doeleinden sport en recreatie voor locatie V te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden al dan niet gecombineerd met de bestemming Maatschappelijke doeleinden en/of sport en recreatie met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. het aantal woningen mag ten hoogste 20 bedragen;
 - b. er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen in een ondergrondse dan wel in pandige parkeervoorziening op de locatie zelf of in de onmiddellijke omgeving daarvan;
 - c. ten hoogste 75% van het wijzigingsgebied mag worden bebouwd, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen niet worden meegerekend;
 - d. de goothoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 10 m bedragen;
 - e. een afstand van tenminste 5 m wordt tot het Minnehuis in acht genomen;
- de voorgevels van de hoofdgebouwen dienen in de grens van het wijzigingsgebied met de Groenesteeg en Kaarsenmakersstraat te worden geplaatst;

10. Wijzigingsgebied VI en VII (Langegracht)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van één de op de kaart aangegeven locaties te wijzigen met dien verstande dat:

- a. de wijziging noodzakelijk is in verband met een betere spreiding van supermarkten over de stad;
- b. deze bevoegdheid niet toegepast mag worden als elders binnen het beschermde

stadsgezicht een vergelijkbare supermarkt is beëindigd of overgeplaatst;
c. de bestemmingen gewijzigd mogen worden in woondoeleinden, gemengde doeleinden, maatschappelijke doeleinden en/of detailhandelsdoeleinden, met dien verstande dat in het laatste geval gekozen kan worden voor detailhandel in volumineuze goederen, een bouwmarkt een perifeer detailhandelsbedrijf of daarmee gelijk te stellen bedrijf.

11. Wijzigingsbevoegdheid Terrein van archeologische waarde/Gebied met een hoge archeologische verwachting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

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

12. Voorwaarden wijziging in verband met archeologische waarden

Een besluit tot wijziging als bedoeld in lid 5 tot en met 10 wordt – voorzover de betreffende gronden mede bestemd zijn tot Terrein van archeologische waarde en/of Gebied met een hoge archeologische verwachting – niet eerder genomen dan nadat is aangetoond dat op de betrokken locatie:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld.

13. Procedure wijziging

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit artikel, wordt de in artikel 30 voorgeschreven procedure gevolgd.

Artikel 30 Procedure uitwerking en wijziging

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

- a. over het ontwerp van een uitwerkingsplan of wijzigingsplan wordt overleg gevoerd met belanghebbenden, waaronder de Rijksdienst voor de Monumentenzorg met dien verstande dat overleg met de Rijksdienst voor Monumentenzorg inzake een wijzigingsplan slechts noodzakelijk is bij wijzigingsplannen overeenkomstig artikel 29 lid 5 tot en met 9.
- b. het ontwerpbesluit tot uitwerking of wijziging ligt gedurende een termijn van vier weken voor een ieder ter inzage;
- c. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een huis-aan-huisblad dat binnen de gemeente verspreid wordt;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk een zienswijze over het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders;
- e. de indiener van een zienswijze wordt in de gelegenheid gesteld mondeling de zienswijze toe te lichten voor de desbetreffende commissie(s),
- f. tevens wordt het advies ingewonnen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- g. burgemeester en wethouders stellen de indiener(s) van de zienswijze(s) in kennis van hun besluit.

Artikel 31 Overgangsbepalingen

1. Ten aanzien van bouwwerken

Bestaande bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan, en die in enigerlei opzicht afwijken van het plan, mogen, mits de bestaande

afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot en onverminderd de bevoegdheid tot onteigening overeenkomstig de wet:

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

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

2. Ten aanzien van het gebruik

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

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

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

3. Vrijstellingen

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

b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 met dien verstande dat toegestaan kan worden dat bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan, verbouwd dan wel algeheel vernieuwd worden, indien in redelijkheid door tijdsverloop en daarmee gelijk te stellen factoren niet verlangd kan worden dat bedoelde bebouwing wordt verwijderd.

c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van het algeheel vernieuwen van bouwwerken – waaronder bijgebouwen bij hoofdgebouwen - die zich in de bestemming “Tuin” bevinden als sprake is van omstandigheden zoals onder b. vermeld en het niet mogelijk is een bouwwerk te herbouwen op een ander gedeelte van het terrein dat bij het hoofdgebouw behoort.

Artikel 32 Gebruiksbepalingen

1. Algemeen verbod tot gebruik in strijd met de bestemming

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

2. Bijzondere gebruiksverboden

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

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het opslaan van klare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- e. het uitoefenen van prostitutie;
- f. het opslaan van meer dan 1.000 kg consumentenvuurwerk.

3. Uitzonderingen bijzondere gebruiksverboden

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

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

4. Vrijstelling

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

Artikel 33 Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikelen:

- 6 lid 1;
- 7 lid 4 onder B;
- 10 lid 2, 11 lid 2, 12 lid 2, 13 lid 2, 16 lid 2, en 18 lid 2;
- 21 lid 4;
- 23 lid 3 onder a;
- 24 lid 3;
- 31 lid 2;
- 32 lid 1 en 2;

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

Artikel 34 Slotbepaling

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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Leiden, gehouden op 30 juni 2005

de griffier,

de voorzitter,

2005.

Nr. : 05.0066.

Dnst. : CS

Zienswijzenrapport ontwerp bestemmingsplan Binnenstad I.

Leiden, 17 mei 2005.

Inleiding

In het kader van de actualisering van de bestemmingregelingen voor de binnenstad worden nagenoeg alle aldaar vigerende bestemmingsplannen vervangen door moderne regelingen die de cultuurhistorische waarden van de binnenstad in voldoende mate respecteren. Het plangebied waarop het onderhavige bestemmingsplan betrekking heeft kwam als eerste aan de orde omdat de waarden van het beschermd stadsgezicht aldaar niet in voldoende mate veilig gesteld waren. Het plan is conserverend van aard, zonder overigens de bestaande toestand te bevriezen. Uit de positieve beoordeling van de Provinciale Planologische Commissie en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg bestaat instemming met het plan en wordt voldaan aan de noodzakelijke bescherming van het stadsgezicht.

Er wordt in het plan zoveel mogelijk aangesloten bij de richtlijnen die vervat zijn in de Nota Bestemmingsplannen Nieuwe Stijl. Naast het zo goed mogelijk bestemmen van de bestaande situatie met redelijke verander- en aanpassingsmogelijkheden bevat het plan een aantal ontwikkelingslocaties. Het betreft met name de Meelfabriek, de Kaasmarkt, de voormalige locatie van de Brandweer en Sociale Zaken, het Kaarsenmakersplein, het Lakenplein en de Lammermarkt. Daarvoor worden diverse planfiguren toegepast, variërend van direct toe te kennen bouwrechten en uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden voor Burgemeester en Wethouders. Voor een gedetailleerd inzicht in het plan, de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten en de vertaling daarvan in kaarten en voorschriften wordt verwezen naar de plantoelichting bij het plan zoals dat in ontwerp ter inzage is gelegd.

I. Procedure

In 2004 is een aanvang gemaakt met het onderhavige bestemmingsplan. In mei en juni van dat jaar is de inspraakprocedure gehouden. Alle in dat kader ontvangen reacties zijn beantwoord. Tevens is een inspraakbijeenkomst gehouden. Tevens is het voorontwerpplan in het kader van het overleg op basis van art. 10 van het Besluit op de ruimtelijk ordening toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties waaronder de Provinciale Planologische Commissie en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Daaraanvolgend, en wel met ingang van 10 januari 2005, is het plan op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor een periode van vier weken in ontwerp ter inzage gelegd. In de desbetreffende bekendmakingen is de mogelijkheid vermeld tot het indienen van zienswijzen.

Onder III wordt hierop nader ingegaan. Na vaststelling door de raad zal het plan voor goedkeuring moeten worden voorgelegd aan Gedeputeerde Staten.

II. Ingediende zienswijzen

Er zijn 1057 schriftelijk zienswijzen ontvangen; daarvan 1027 in de vorm van ondertekende formulieren tegen de herontwikkeling van de Koppenhinksteeg. Met inbegrip van de formulieren, blijven 30 afzonderlijke zienswijzenbrieven ter beantwoording over. Alle zienswijzen zijn tijdig verzonden. Voor wat betreft de verdere aspecten die samenhangen met de ontvankelijkheid kan

verwezen worden naar het zienswijzenrapport. De meeste zienswijzen komen voor beantwoording in aanmerking. Er zijn echter zienswijzen die niet als zodanig moeten worden aangemerkt. De desbetreffende gedeelten van de brieven kunnen voor kennisgeving worden aangenomen. Een belangrijk deel van de zienswijzen inzake de herontwikkeling van de Koppenhinksteeg betreft de voorgenomen beëindiging van het bestaande gebruik.

III. Samenvatting en reactie op de ingediende zienswijzen

In het zienswijzenrapport, dat geacht wordt onderdeel uit te maken van het onderhavige raadsvoorstel, worden alle zienswijzen zakelijk per thema of per afzonderlijke zienswijze samengevat en van een beantwoording en een conclusie voorzien. Korthedshalve wordt verwezen naar het desbetreffende uitvoerige stuk.

IV. Nadere aanpassing plan

Op een aantal onderdelen komt het plan voor ambtshalve aanpassing in aanmerking. Het betreft veranderingen die niet het directe gevolg zijn van te honoreren zienswijzen. In het zienswijzenrapport is hieraan een afzonderlijk hoofdstuk (IV) gewijd. Deze ambtshalve voorgestelde aanpassingen zijn voor een belangrijk deel het gevolg van het unificeren van het bestemmingsplan Binnenstad I en II. Inhoudelijk betreft het geen belangrijke wijzigingen.

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

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

De Raad der gemeente Leiden;

Gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders (raadsvoorstel nummer 05.0066 van 2005),

overwegende:

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

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

dat het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 10 januari 2005 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan 1.056 zienswijzen zijn ingediend, waaronder 1.027 ondertekende formulieren die betrekking hebben op de plannen tot herontwikkeling van de Koppenhinksteeg;

dat alle zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;

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

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

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

Gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders (raadsvoorstel nummer 05.0066 van 2005), mede gezien het advies van de commissie.

BESLUIT:

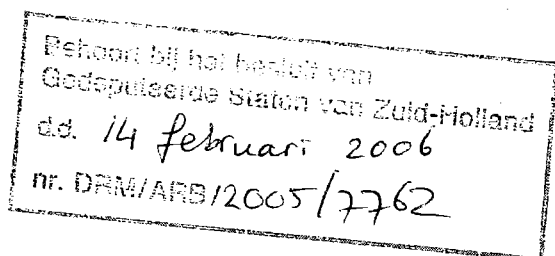
1. alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen overeenkomstig het gestelde in het voorstel van Burgemeester en Wethouders geheel of gedeeltelijk gegrond dan wel geheel of gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
3. in het plan ambtshalve wijzigingen aan ter brengen eveneens overeenkomstig het gestelde in het voorstel van Burgemeester en Wethouders
4. overeenkomstig het raadsvoorstel gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Binnenstad I, bestaande uit de voorschriften, plankaarten nr's. ST. 4005, ST 4006, ST 4007, ST 4008, ST 4009 en ST 4010, alsmede de bij het plan behorende toelichting.
5. het college van B&W te verzoeken de amendementen A1 betreffende de percelen aan de Moriaansteeg te bestemmen als WGD met aanduiding h(III); A2 betreffende van de percelen Langebrug 56 tot en met 60 te bestemmen als GD3 en A3 betreffende de archeologie in het aan de provincie toe te sturen vastgestelde bestemmingsplan te verwerken.

Gedaan ter openbare vergadering van 28/30 juni 2005

de Griffier,

de Voorzitter,

BW050631





provincie **HOLLAND**
ZUID

DIRECTIE RUIMTE EN MOBILITEIT
afdeling Ruimtelijk Beheer

CONTACTPERSOON

ing. J.C. Wassens

DOORKIESNUMMER

070 - 441 77 39

E-MAIL

jc.wassens@pzh.nl

PROVINCIEHUIS

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

TELEFOON

070 - 441 66 11

FAX

070 - 441 78 63

WEBSITE

www.zuid-holland.nl

Tram 9 en
bus 65 en 88 stoppen
bij het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

GEDEPUTEERDE STAT



Correspondentie: 341-324
Dos: DIV-25035 Post: DIV-2006-2794
BARC: 000017783 BT: PB
BOWO/RB 20-02-2006 14:25:21

Burgemeester en Wethouders
van LEIDEN



ONS KENMERK

DRM/ARB/05/7762A

UW KENMERK

-

BIJLAGEN

-

DATUM

14 FEB. 2006

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

I. Inleiding

Bij brief van 27 juli 2005 hebben Burgemeester en Wethouders van Leiden ons verzocht om goedkeuring te verlenen aan het door de raad van die gemeente op 30 juni 2005 vastgestelde bestemmingsplan "Binnenstad I", bestaande uit een plankaart en voorschriften als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Het vastgestelde plan is voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC). De PPC heeft geadviseerd het plan goed te keuren.

II. Inhoud

Het bestemmingsplan "Binnenstad I" van de gemeente Leiden heeft betrekking op de in de binnenstad gelegen wijken Noordvest-Verversbuurt, Herengracht-Zijlsingel, Haver- en Gortbuurt en Pancras West-Pieterswijk. Deze gebieden vallen binnen de begrenzing van het beschermd stadsgezicht. Het voorliggende plan vervangt de thans voor deze gebieden vigerende bestemmingsplannen, aangezien deze plannen onvoldoende bescherming bieden aan de cultuurhistorische waarden van de binnenstad. In hoofdzaak is het plan, gelet op het karakter van de binnenstad, conserverend van aard. Het plan kent daarnaast een aantal ontwikkelingslocaties (onder andere de herontwikkeling van de Meelfabriek, bebouwing van het Lakenplein en omgeving, een ondergrondse parkeergarage bij molen de Valk). Het bestemmingsplan biedt de planologische basis voor de herontwikkeling van deze locaties.

III. Beoordeling plan

Behoudens hetgeen wij onder VI. ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen overwegen geeft het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het provinciaal ruimtelijk beleid zoals verwoord in het streekplan Zuid-Holland West.

IV. Bedenkingen

Het vastgestelde plan heeft met ingang van 7 juli 2005 gedurende vier weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn bij ons college bedenkingen ingekomen van:

1. Stichting Arent van 's-Gravesande, Witte Rozenstraat 57, 2311 XT Leiden, bij brief van 8 augustus 2005, ingekomen 9 augustus 2005;
2. Stichting Industrieel Erfgoed Leiden, Hogewoerd 125, 2311 HK Leiden, bij brief van 14 augustus 2005, ingekomen 16 augustus 2005;
3. de heer Y. van Koolwijk, Pottenbakkersgang 5, 2312 EP Leiden, mede namens mevrouw J. Ruijgrok, Zuidsingel 38, 2312 SC Leiden, bij brief van 25 juli 2005, ingekomen 29 juli 2005;
4. J.P. Los, Hooglandse Kerkgracht 16, 2312 HT Leiden, mede namens 47 mede-ondertekenaars, bij brief van 16 augustus 2005, ingekomen 18 augustus 2005;
5. Wijkvereniging Pancras - West, Hooglandsekerkgracht 11, 2312 HS Leiden, bij brief van 15 augustus 2005, ingekomen 17 augustus 2005;
6. F.W. Turenhout, Zijlsingel 69, 2315 KG Leiden, bij brief van 18 augustus 2005, ingekomen 19 augustus 2005;
7. College van Kerkrentmeesters van de Hervormde Gemeente Leiden, Van der Helmlaan 1 A, 2321 EA Leiden, bij brief van 18 augustus 2005, ingekomen 19 augustus 2005;
8. mr. A.R.M. van der Pluijm, Rapenburg 16, 2311 EW Leiden, bij brief van 19 augustus 2005, ingekomen 19 augustus 2005;
9. Holsteijn Timmermans Advocaten, Rapenburg 35, 2311 GG Leiden, namens J.W. Landman, Nieuwe Rijn 35, 2312 JE Leiden, bij brief van 19 augustus 2005, ingekomen 22 augustus 2005.
10. Stichting Openbaar Vervoer Op Maat, Lammenschansweg 72, 2313 DN Leiden, bij brief van 17 augustus 2005, ingekomen 22 augustus 2005.

Reclamanten zijn op 13 januari 2006 in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen mondeling toe te lichten. Ook het gemeentebestuur is daarbij de gelegenheid geboden een nadere uiteenzetting te geven.

V. Buiten behandeling laten

Reclamant onder 10 heeft geen zienswijzen ingebracht bij de gemeenteraad. Als argument voert zij hiervoor aan dat pas na afloop van de zienswijzentermijn door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak is gedaan inzake het stadsvernieuwingsplan "Aalmarkt". Op basis van deze uitspraak heeft reclamant alsnog besloten zich tegen het bestemmingsplan Binnenstad I te keren. Hierover merken wij het volgende op.

In het kader van een bestemmingsplanprocedure heeft de wetgever bepaald dat slechts bedenkingen kunnen worden ingebracht door diegenen die reeds in het kader van het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen hebben ingebracht, dan wel eenieder indien het wijzigingen ten opzichte van het ontwerp betreft. Het feit dat er inzake een ander ruimtelijk plan een rechterlijke uitspraak is gedaan die mogelijk consequenties zou kunnen hebben voor andere plannen die reeds in procedure zijn kan niet als verschoonbaar argument worden gezien. Aangezien het hier ook geen nieuw dan wel gewijzigd onderdeel in het plan betreft worden de bedenkingen van reclamant onder 10 buiten behandeling gelaten.

VI. Samenvatting en beoordeling bedenkingen

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 1

Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan een te grote omvang heeft, waardoor onvoldoende wordt gedifferentieerd naar de diverse zones waaruit het beschermd stadsgezicht Leiden bestaat. Reclamant heeft daarbij een aantal argumenten ter onderbouwing.

In het bestemmingsplan is geen goede definitie opgenomen van het begrip verblijfsgebied. Hierdoor zijn ontwikkelingen mogelijk die een bedreiging voor het beschermd stadsgezicht vormen, daarnaast leidt dit ertoe dat onvoldoende rekening gehouden wordt met een goed woonklimaat in de binnenstad. Als voorbeeld wordt daarbij aangehaald het plaatsingsbeleid voor vuilcontainers in de binnenstad. Voorts is reclamant van mening dat in aanvulling hierop definities moeten worden opgenomen voor straatmeubilair, verblijfsruimte enzovoorts. Deze opvatting is mede ingegeven door het straatmeubilair dat naar de mening van reclamant op dit moment het straatbeeld ontsiert.

Voorts wordt door reclamant opgemerkt dat aan een tweetal moderne gebouwen in de binnenstad een monumentstatus moet worden toegekend. Het betreft hierbij het gebouw van de Sociale Dienst alsmede het onderstuk van de Pauluskerk. Eventuele nieuwbouw zou achter dan wel tussen deze bebouwing plaats moeten vinden. Voorzover het plan deze oplossing in de weg staat is onthouding van goedkeuring noodzakelijk.

Daarnaast merkt reclamant op dat ook het beleid ten aanzien van terrasboten een voorbeeld is van een onevenwichtige belangenafweging, waarbij het belang van de horeca prevaleert boven de bescherming van cultuurhistorische kwaliteiten. De terrasboten verdragen zich slecht met de aangename visuele beleving van de waterpartijen.

Verder merkt reclamant op dat de gemeente in haar zienswijzenrapport ten onrechte opmerkt dat de fouten in de diverse definities zijn hersteld. Meerdere begripsbepalingen zijn onjuist en bieden ruimte voor ongewenste ontwikkelingen in de binnenstad.

Daarnaast handhaaft reclamant alle bezwaren voorzover het de lightrailverbinding door de binnenstad betreft. Daarbij wordt nog opgemerkt dat de in het plan opgenomen definitie niet klopt en dat hierdoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan, aangezien lightrail een aanzienlijk andere inrichting vraagt in vergelijking met normale tramrail.

Voorts verzoekt reclamant goedkeuring te onthouden aan de definitie van goot-hoogte, aangezien uit de uitspraak van de Raad van State inzake het Aalmarktplan duidelijk blijkt dat deze definitie niet deugt. Overigens worden nog wel

vraagtekens gezet bij de uitspraak van de Raad van State, gelet op de waarde die door de Raad van State wordt gehecht aan het begrip redelijke eisen van welstand. Verder heeft reclamant bezwaar tegen de uitwerkingsbevoegdheden voor de Kaasmarkt alsmede de bevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders om het aantal terrasboten onbeperkt uit te breiden. Hiermee wordt te veel vrijheid geboden om van de intentie van het beschermde stadsgezicht af te wijken. In zijn algemeenheid wordt daarbij opgemerkt dat voorliggend bestemmingsplan onvoldoende bescherming biedt aan het beschermd stadsgezicht. Stringentere bepalingen zijn noodzakelijk aangezien de monumentencommissie van de gemeente Leiden slechts beperkt adviseert.

Voorts maakt reclamant bezwaar tegen de bebouwing van het voorplein van de Lakenhal. Verzocht wordt deze voor de stad belangrijke openbare ruimte te behouden en de mogelijkheid om bebouwing te realiseren op dit plein niet goed te keuren.

Reclamant pleit voor het instellen van een college van rooimeesters. Dit college zou bij elk nieuw gebouw moeten adviseren in hoeverre het gebouw in zijn volume acceptabel is of niet. Hiermee worden bouwvoornemens die grote schade kunnen toebrengen aan de binnenstad, tegengehouden.

Verder verzoekt reclamant de voorruimte van het Kamerlingh Onnesgebouw weer als groen te bestemmen, zodat het gebouw haar waardige uitstraling terug zou kunnen krijgen. De huidige regeling maakt verdere bebouwing van de openbare ruimte mogelijk, dit is ongewenst.

Voorts vindt reclamant het zeer verontrustend dat in het plan geen profielen zijn opgenomen. Het is opvallend dat het bestemmingsplan geen bepalingen omtrent de hoogte van kademuren bevat. Hierdoor wordt het mogelijk om de kademuren te hoog aan te leggen in relatie tot de breedte van de gracht. Daarnaast worden bebouwingsprofielen gemist, in het bijzonder waar het betreft de bebouwing van de Meelfabriek.

Verder worden bepalingen gemist om voorgevels van aangepaste bouw in rij tussen enigszins naar voren hellend gebouwde huizen van voor 1800 eveneens op vlucht te bouwen, wat zal leiden tot een verdere versterking van bestaande bouw.

Daarnaast mist reclamant een verbod op reclame- of spandoeken op monumenten. Een en ander is op grond van de Monumentenwet 1988 expliciet verboden en zou daarom doorwerking moeten krijgen in het bestemmingsplan.

Voorts geeft reclamant aan moeite te hebben met de veelheid aan vrijstellingsbevoegdheden, die ertoe zouden kunnen leiden dat sluipenderwijs grote schade wordt toegebracht aan het beschermde stadsgezicht. Als voorbeeld wordt daarbij genoemd de samenvoeging van de panden Haarlemmerstraat 172-174. Deze vrijstellingsregeling zorgt ervoor dat er op diverse plekken panden ontstaan met een breedte die niet in verhouding staat tot de omliggende bebouwing.

Ten slotte sluit het plan naar de mening van reclamant onvoldoende aan bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. De gekozen zonering komt niet terug in het plan, daarnaast is de tekst van de aanwijzing niet opgenomen in het plan.

Reclamant acht dit onzorgvuldig.

Resumerend heeft reclamant moeite om in het geheel, dat tamelijk chaotisch overkomt, de hechte en consequente doelstelling van verantwoorde conservering van het historische stadsbeeld te herkennen die door het historische stadsbeeld wordt vereist. Verzocht wordt daarom goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen

Ten aanzien van de bedenkingen met betrekking tot het voorterrein van het Kamerlingh Onnesgebouw merken wij op dat dit aspect niet eerder is ingebracht door reclamant en dat dit geen betrekking heeft op een bij de vaststelling doorgevoerde wijziging. Voorzover het dit aspect betreft laten wij de bedenkingen derhalve buiten behandeling.

Reclamant merkt terecht op dat het bestemmingsplan een relatief groot gebied omvat. De gemeente heeft hiervoor gekozen om zo het aantal plannen voor de binnenstad terug te dringen en een voor eenieder zo gelijk mogelijke bestemmingsplanregeling te treffen. Binnen het bestemmingsplan is echter wel degelijk een differentiatie naar gebieden opgenomen, zonder dat dit overigens leidt tot rechtsongelijkheid. Wij kunnen het gemeentelijk beleid om te komen tot een actuele regeling voor de gehele binnenstad onderschrijven en zijn van mening dat de gekozen omvang van het plangebied niet leidt tot strijdigheid met de uitgangspunten van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

Het bestemmingsplan biedt een algemeen kader voor de ontwikkeling van (een gedeelte van) het grondgebied van de gemeente. Binnen een bestemmingsplan kunnen geen regels worden gesteld aan de wijze waarop bijvoorbeeld vuilcontainers worden geplaatst, alsmede kunnen geen bepalingen worden opgenomen ten aanzien van de wijze waarop het straatmeubilair dient te worden uitgevoerd. Deze zaken hebben met name betrekking op de technische uitvoering van het plan en kennen, indien dat al nodig is, hun eigen procedures. De gekozen definitie van het begrip verblijfsgebied is een standaardbepaling die voldoende bescherming biedt tegen ongewenste bebouwing maar geen bepalingen kan omvatten die de vormgeving betreffen. Derhalve achten wij de bedenkingen wat betreft dit aspect ongegrond.

De bebouwing aan de Lange Brug 56-60 heeft een beperkte beeldbepalende waarde. In het kader van de herontwikkeling van de hele locatie is sloop van de bebouwing op deze locatie noodzakelijk. Bij de invulling wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de in dit gedeelte van de binnenstad aanwezige cultuurhistorische waarden. Om dit te waarborgen vindt planontwikkeling plaats in nauw overleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Derhalve achten wij de bedenkingen wat betreft dit aspect ongegrond.

Met het bestemmingsplan wordt door de gemeente niet beoogd zonder meer op elke plek terrasboten toe te laten. Evenwel wordt met het bestemmingsplan wel getracht aan alle in de binnenstad aanwezige functies zoveel mogelijk ontwikkelingsruimte te bieden. Gelet hierop heeft de gemeente de genoemde vrijstellingsregeling opgenomen in het bestemmingsplan. Het toepassen van de vrijstellingsregeling laat onverlet dat rekening moet worden gehouden met de belangen van het beschermde stadsgezicht. Daarnaast is de verwachting niet dat op elke locatie een terrasboot kan worden afgemeerd, mede gelet op de in het plan opgenomen voorwaarden. Wij zijn derhalve van mening dat hier geenszins sprake is van een onevenwichtige belangenafweging en achten de bedenkingen wat betreft dit aspect derhalve ongegrond.

De door reclamant genoemde definities zijn gebaseerd op algemeen geaccepteerde standaardvoorschriften. De door reclamant benoemde onduidelijkheden hebben geen juridische consequenties en vormen geenszins een bedreiging voor de kwaliteit van de historische binnenstad. Wij achten de bedenkingen derhalve wat betreft dit aspect ongegrond.

Ten aanzien van de aanleg van de RijnGouweLijn merken wij op dat de bedenkingen van reclamant met name gericht zijn op de gekozen omschrijving van het begrip lightrail. Wij merken hierover op dat uit de begripsbepaling in voldoende mate blijkt wat het begrip lightrail omvat. Wij zien niet in op welke wijze de gekozen begripsbepaling zou leiden tot onveilige situaties. Reclamant heeft in een later stadium de bedenkingen van reclamant onder 10 als nadere onderbouwing gebruikt. Wij merken hierover op dat deze nadere onderbouwing voornamelijk nieuwe beroepsgronden omvat en daarom buiten behandeling kan worden gelaten. Zoals eerder aangegeven zijn de bedenkingen van reclamant zeer specifiek gericht op de wijze waarop het begrip lightrail is omschreven en worden geen andere gronden naar voren gebracht door reclamant. Ten aanzien van de in het plan opgenomen definitie van het begrip goothoogte merken wij op dat, hoewel de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geconstateerd dat de in het plan opgenomen wijze van meten ten aanzien van de goothoogte tot gevolg kan hebben dat de gevelwand hoger kan zijn dan de goothoogte, het betreffende artikel in het stadsvernieuwingsplan wel in stand is gelaten. Wij zien daarom geen argumenten om nu alsnog goedkeuring te onthouden aan het betreffende plandeel, mede gelet op de overwegingen van de Afdeling in de betreffende uitspraak.

Wat betreft de in het plan opgenomen uitwerkingsbevoegdheden wordt opgemerkt dat deze zijn gekoppeld aan een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daarnaast is, ter bescherming van het beschermd stadsgezicht, in de procedurebepalingen bepaald dat de Rijksdienst voor de Monumentenzorg betrokken dient te worden bij de inhoud van de uitwerkingsplannen. Naar onze mening is hiermee het belang van het beschermd stadsgezicht in voldoende mate gewaarborgd. Ten aanzien van de in het plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid met betrekking tot de terrasboten geldt dat ook deze is gekoppeld aan een aantal randvoorwaarden om te voorkomen dat deze overal kunnen worden aangelegd. Daarnaast dient het college bij elk verzoek een afweging te maken. Wij zijn derhalve van mening dat hiermee voldoende bescherming wordt geboden aan het beschermd stadsgezicht.

Ten aanzien van het bebouwen van het voorplein van de Lakenhal wordt opgemerkt dat dit plein in 1991 is overkapt, op basis van een vrijstelling ex artikel 17 van de WRO. Deze overkapping heeft uiteindelijk een permanent karakter gekregen, verwijdering is niet meer aan de orde. Met het bestemmingsplan wordt daarom beoogd om de huidige situatie juridisch vast te leggen. Om te voorkomen dat het zicht op de Lakenhal wordt ontnomen is een maximale hoogte in het plan opgenomen. Wij zijn van mening dat hiermee voldoende recht wordt gedaan aan de waarde van de open ruimte voor het museum. Wij achten de bedenkingen wat betreft dit aspect ongegrond.

Het al dan niet instellen van een college van rooimeesters is, hoewel wellicht een goed initiatief, niet aan de orde in het kader van een bestemmingsplan. Daarnaast zijn wij van mening dat, door het nadrukkelijk benoemen van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit als bewakers van de kwaliteit van de binnenstad, in het plan voldoende waarborgen zijn opgenomen ter bescherming van de binnenstad. Wij achten de bedenkingen wat betreft dit aspect ongegrond.

Gelet op de gedetailleerde wijze van bestemmen heeft de gemeente ervoor gekozen om in het bestemmingsplan geen dwarsprofielen op te nemen. Het opnemen van dergelijke profielen heeft in dit geval geen meerwaarde. Wij zien in de gekozen

plansystematiek voldoende waarborgen om de bestaande hoogte-opbouw te handhaven. Wij achten de bedenkingen wat betreft dit aspect ongegrond. Bij de beoordeling van bouwaanvragen zal in het kader van de welstandstoets gezien worden hoe nieuwe bebouwing zich verhoudt tot de naastgelegen bebouwing. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor het opnemen van de door reclamant gewenste beschermende bepalingen. Wij achten de bedenkingen derhalve ongegrond.

In het bestemmingsplan is geen bepaling opgenomen om te voorkomen dat reclame- of spandoeken aan monumenten worden bevestigd. Het bestemmingsplan vormt namelijk niet het kader voor de regulering van dergelijke handelingen. Zoals reclamant zelf al stelt vormt de Monumentenwet hiervoor het kader, wij achten de bedenkingen wat betreft dit aspect derhalve ongegrond.

Ten aanzien van de opmerking als zou het bestemmingsplan te veel vrijstellingsbevoegdheden omvatten merken wij primair op dat niet duidelijk is welke vrijstellingsbepalingen naar de mening van reclamant niet thuishoren in het bestemmingsplan. Daarbij wordt ten aanzien van het voorbeeld van reclamant opgemerkt dat het niet zozeer gaat om de verhelingswijze als wel de wijze waarop vervolgens wordt omgegaan met de voorgevel. Dit is echter een aspect dat buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt, in het kader van het vigerende welstandsbeleid vindt een nadere afweging plaats over eventuele gevelaanpassingen na verhelingswijze. Gelet hierop achten wij de bedenkingen wat betreft deze vrijstellingsregeling ongegrond.

Gelet op de status van het plangebied als beschermd stadsgezicht is de Rijksdienst voor de Monumentenzorg in een vroegtijdig stadium betrokken bij de planvorming. Zij zijn primair verantwoordelijk voor het beschermen van de belangen van het stadsgezicht, het feit dat zij in hebben gestemd met het bestemmingsplan geeft impliciet aan dat is voldaan aan de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Het ontbreken van de tekst van de aanwijzing als bijlage doet hier niets aan af. Wij achten de bedenkingen wat betreft dit aspect ongegrond.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat het bestemmingsplan voldoende bescherming biedt aan de historische binnenstad van Leiden. Wij achten de bedenkingen derhalve ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 2

De bedenkingen van reclamant hebben betrekking op het complex van de voormalige Meelfabriek aan de Oosterkerkstraat. Naar de mening van reclamant zijn de gekozen bestemmingen in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant stelt dat de voorgestane ontwikkeling onvoldoende wordt onderbouwd. Naar zijn mening wordt te veel bebouwing gesloopt, deze bebouwing dient niet opgeofferd te worden ten faveure van parkeervoorzieningen. Alleen het feit dat een en ander noodzakelijk is om het gehele concept economisch uitvoerbaar te maken is naar de mening van reclamant onvoldoende om te komen tot de thans gekozen invulling.

Voorts is reclamant van mening dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 10, lid 2, juncto artikel 10, lid 1, van de WRO.

Ten slotte is reclamant van mening dat er voldoende alternatieve locaties voor de geplande nieuwbouw zijn, waarbij concreet wordt gedacht aan een locatie ten zuiden van het Meelfabriekscomplex. Ook vergroting van het bouwvolume aan de

westzijde van het complex zou ervoor kunnen zorgen dat de bestaande bebouwing die thans voor sloop in aanmerking komt, behouden kan blijven. Verzocht wordt daarom goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan wat betreft het complex van de Meelfabriek.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen

In het kader van de nieuwe invulling van het complex van de Meelfabriek is uitvoerig onderzoek verricht naar de mogelijkheden om enerzijds voldoende rekening te houden met de cultuurhistorische waarden van het complex en anderzijds het toevoegen van nieuwe bebouwing om zo een en ander financieel uitvoerbaar te maken. De door reclamant genoemde bebouwing is aanzienlijk lager dan wat op basis van dit onderzoek aanvaardbaar wordt geacht qua bebouwingshoogte. Met inachtneming van de kwaliteiten van de omgeving is ervoor gekozen om de nieuwe bebouwing qua hoogte aan te laten sluiten om zo een economisch uitvoerbare kwaliteitsverbetering aan het gebied te kunnen geven. Wij zijn van mening dat de gemeente een en ander voldoende heeft onderbouwd en dat het bestemmingsplan voldoende waarborgen bevat ter bescherming van het beschermde stadsgezicht.

Artikel 10 van de WRO omvat slechts de verplichting om voor het buiten de bebouwde kom gelegen grondgebied van de gemeente een bestemmingsplan vast te stellen, alsmede de facultatieve bevoegdheid om voor gronden gelegen binnen de bebouwde kom een dergelijk plan vast te stellen. Het artikel bevat geen randvoorwaarden waaraan het bestemmingsplan zou moeten worden getoetst. Van strijdigheid met artikel 10 WRO kan derhalve geen sprake zijn. Wij achten de bedenkingen wat betreft dit aspect ongegrond.

De gemeente heeft er bewust voor gekozen de herontwikkeling van het Meelfabriekscomplex te doen plaatsvinden binnen de grenzen van het complex. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het verplaatsen van de bouwontwikkelingen naar het Katoenpark ongewenst, mede gelet op het feit dat het Katoenpark een belangrijk onderdeel is van de singelrand. Daarnaast wordt daarmee een grotere aantasting van het beschermd stadsgezicht mogelijk gemaakt. De thans gekozen invulling doet meer recht aan de waarde van de Leidse binnenstad.

Gelet op het vorengaande achten wij de bedenkingen derhalve ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 3

Reclamant heeft bedenkingen ten aanzien van de gekozen bouwhoogten van de nieuwbouw op het terrein van de Meelfabriek. Naar de mening van reclamant doet de nieuwbouw te veel afbreuk aan de bestaande bebouwing op het fabrieksterrein. Het argument dat de hogere nieuwbouw noodzakelijk is om de bestaande bouw te kunnen behouden doet hierbij niet terzake. Door de gekozen bouwhoogte zal het visuele contact met de historische binnenstad nog maar zeer beperkt zijn. Financiële argumenten mogen naar de mening van reclamant nooit de reden zijn om een bestemmingsplan aan te passen.

Reclamant is van mening dat het door de gemeente geschetste alternatief te zwart-wit is. Naar de mening van reclamant is onvoldoende naar alternatieven gekeken en zit de maatschappij straks opgescheept met een aantal gedrochten van hoge gebouwen. Het stukje geschiedenis wordt straks omgeven door hoge bebouwing en is visueel onbereikbaar voor de inwoners van Leiden.

Binnen het gemeentebestuur wordt op dit moment gesproken over een hoogbouwvisie. Daarbij wordt voorgesteld om het gehele centrum met een ring er omheen te zien als laagbouwzone. Het bevreemdt reclamant dat met dit bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die in strijd zijn met de toekomstige visie op hoogbouw in Leiden.

Voorts heeft reclamant bedenkingen tegen de gekozen goothoogte van de bouwlocatie op de hoek Zuidsingel-Minnebroersgracht. De gekozen hoogte doet afbreuk aan de kleinschaligheid en het historische karakter van het gebied. De gemeente geeft zelf toe dat een geringe goothoogte zo kenmerkend is voor dit stukje bebouwing. De vraag is waarom een grotere bouwhoogte wordt toegestaan. Naast het feit dat afbreuk wordt gedaan aan de kleinschalige situatie zorgt de hogere goothoogte voor aantasting van de hoeveelheid zonlicht alsmede privacy. In aansluiting op het voorgaande geeft reclamant aan dat de gemeente ten onrechte aan de bebouwing aansluitend op bovengenoemd perceel een goothoogte van 10 meter toekent aangezien er op geen enkele wijze te verwachten valt dat hier binnen 10 jaar nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn.

Verder heeft reclamant bedenkingen bij de wijze waarop de gemeente de Binnenooostsingel in ere wil herstellen. Door het laten verspringen van het water ten opzichte van de oorspronkelijke gracht wordt afbreuk gedaan aan de historische situatie. Uit het plan blijkt niet wat de toegevoegde waarde is van het laten verspringen in vergelijking met het volgen van de oorspronkelijke gracht. Voorts is het reclamant onduidelijk waarom op kleine schaal met voorliggend bestemmingsplan beperkingen worden opgelegd terwijl het bestemmingsplan op grote schaal verruimingen mogelijk maakt. Met name het aanmerken van de panden Zuidsingel 38 en 40 als beeldbepalend is naar de mening van reclamant onbegrijpelijk en onwenselijk. Uit het plan blijkt niet waarom de panden zijn aangemerkt als beeldbepalend, reclamant wordt hiermee de mogelijkheid ontnomen om een extra bouwlaag te realiseren. Of de fundering hiertoe geschikt is is niet relevant bij de beoordeling of een pand beeldbepalend is. Daarnaast bevreemdt het reclamant dat de gemeente als argument aanvoert dat andere belanghebbenden in kunnen stemmen met de aanduiding beeldbepalend. Naar de mening van reclamant kan dit niet als algemeen argument worden gebruikt om panden als beeldbepalend aan te merken.

Ten slotte heeft reclamant bedenkingen ten aanzien van de invulling van het binnenterrein nabij de Pottenbakkersgang. De gekozen regeling biedt de mogelijkheid om op korte afstand van het pand van reclamant een andere gevel te bouwen, wat zal leiden tot aantasting van de privacy. Voorts wordt niet voorzien in een verbinding van de Haven naar de Pottenbakkersgang. Verder is het ongewenst om het oppervlak van de twee te realiseren atelierwoningen verder te vergroten. Ten slotte dient de minimale ruimte voor groen/spelruimte te worden vergroot om zo een te grote verdichting van het binnenterrein te voorkomen. Naar de mening van reclamant worden door de gemeente geen relevante argumenten aangevoerd die de gekozen invulling rechtvaardigen.

Naar de mening van reclamant doet voorliggend bestemmingsplan afbreuk aan de eigenlijke doelstellingen van de gemeente, namelijk het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, de kwaliteit van de leefruimte en het beschermen van het karakteristieke historische Leidse stadsbeeld. Verzocht wordt daarom goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen

De gemeente heeft in het bestemmingsplan onderbouwd waarom is gekozen voor hogere bebouwing op het Meelfabriekscomplex in vergelijking met de thans aanwezige bebouwing. Daarbij is nadrukkelijk aangegeven dat, om de bestaande monumentale bebouwing in te kunnen vullen met een nieuwe functie, aanzienlijke kosten moeten worden gemaakt en dat het daarom noodzakelijk is om te kiezen voor een intensieve bebouwing van de locatie. Het door de gemeente geschetste alternatief, namelijk leegstand en verpaupering, is naar onze mening wel degelijk aan de orde als geen kostendrager wordt gevonden voor de renovatie van de waardevolle bebouwing van het Meelfabriekscomplex.

Uit het bestemmingsplan blijkt niet hoe de ontwikkeling van het Meelfabriekscomplex zich verhoudt tot de door reclamant aangehaalde hoogbouwvisie. In haar ambtsbericht geeft de gemeente aan dat de hoogbouwvisie op dit moment nog geen status heeft. Derhalve kunnen lopende bouwontwikkelingen hier niet aan worden getoetst. Daarbij wordt opgemerkt dat de hoogbouwvisie de ontwikkeling van het Meelfabriekscomplex niet uit zal sluiten. Wij achten de bedenkingen derhalve ongegrond.

Uit de stukken is ons gebleken dat voor de locatie hoek Zuidsingel-Minnebroersgracht thans een bestemmingsplan vigeert die een goothoogte van 10 meter mogelijk maakt. De gemeente heeft ervoor gekozen om deze hoogte te handhaven, om zo hiermee zuinig gebruik van de potentiële ontwikkelingslocaties in de binnenstad te bevorderen. Gelet op deze overwegingen kunnen wij instemmen met de voorgestane bouwhoogte. Daarnaast zijn wij van mening dat, gelet op de ligging van de locatie, aantasting van de zonlichttoetreding en de privacy zeer beperkt is. De bedenkingen achten wij wat betreft dit aspect ongegrond.

Ten aanzien van het herstel van de Binnennoostsingel merken wij op dat de gemeente heeft getracht zoveel als mogelijk rekening te houden met het kenmerkende grachtenverloop in de nabijheid van de singel. De nieuwe invulling van het Meelfabriekscomplex heeft geleid tot een tweetal verspringingen ten opzichte van het oorspronkelijke profiel. Naar onze mening leiden deze verspringen niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden in dit gedeelte van de binnenstad. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is door de gemeente geïnventariseerd welke panden beeldbepalend zijn voor het aanzicht van de binnenstad. Het rijtje woningen aan de Zuidsingel behoort naar de mening van de gemeente tot deze beeldbepalende panden, gelet op de bijzondere architectonische waarde van deze panden. Daarbij heeft de gemeente ervoor gekozen om deze panden conserverend te bestemmen, overeenkomstig de situatie zoals die nu is, met de bijbehorende maatvoering. Dit is een gebruikelijke manier van bestemmen, wij zijn van mening dat hiermee de belangen van reclamant niet worden geschaad. Wij achten de bedenkingen derhalve ongegrond.

Ten aanzien van het binnenterrein nabij de Pottenbakkersgang wordt opgemerkt dat de thans voorgestane invulling in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan voor dit gebiedje. Het betreft hier derhalve geen nieuwe ontwikkeling maar het integreren van een vigerend plan in het grotere bestemmingsplan Binnenstad I. Overigens wordt daarbij opgemerkt dat de gemeente heeft toegezegd de direct omwonenden bij de planuitwerking te betrekken. Wij zijn derhalve van mening dat voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden en achten de bedenkingen wat betreft dit aspect ongegrond.

Gelet op het vorengaande achten wij de bedenkingen ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 4

Reclamant heeft bedenkingen tegen het toelaten van horeca op alle verdiepingen van het pand op de hoek Koppenhinksteeg/Hooglandsekerkgracht. Naar de mening van reclamant zal dit alleen maar leiden tot nog meer overlast voor de omwonenden. Voorts worden omwonenden bijna dagelijks geconfronteerd met zwerfvuil rond de weggeefwinkel.

Reclamanten hebben jarenlang in de vooronderstelling geleefd dat de gemeente de activiteiten in dit pand wenste te beëindigen. Uit het plan blijkt niet waarom de gemeente nu een ommezwaai heeft gemaakt.

Gelet op het vorengaande wordt verzocht goedkeuring te onthouden aan de bestemming Horeca III en de andere bestemmingswijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wat betreft de Vrijplaats Koppenhinksteeg.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen

Uit het zienswijzenrapport behorende bij het bestemmingsplan is ons gebleken dat in het kader van het ontwerpbestemmingsplan vele zienswijzen zijn ingebracht inzake de beoogde functiewijziging van de Vrijplaats Koppenhinksteeg. Gelet op deze zienswijzen heeft de gemeente ervoor gekozen de thans aanwezige functies als zodanig te bestemmen. Daarbij is aangegeven dat dit niet betekent dat dit gebruik voor onbepaalde tijd gecontinueerd zal worden, doch eerst zal voldoende duidelijk moeten zijn hoe de locatie ingevuld kan worden alvorens het planologisch regime hierop aangepast zal worden.

Met de doorgevoerde wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kan worden ingestemd. Zolang nog onvoldoende duidelijkheid bestaat over de gewenste invulling is het niet meer dan redelijk om de thans aanwezige functies als zodanig op te nemen in het bestemmingsplan. Wij merken daarbij op dat de huidige invulling past binnen de diversiteit aan functies in de binnenstad van Leiden. De stelling als zou de eventuele overlast verder toenemen wordt niet gedeeld, aangezien het bestemmingsplan de thans aanwezige functies vastlegt en verdere uitbreiding niet mogelijk maakt. Daarnaast zijn de panden in eigendom bij de gemeente en Portaal, zodat via privaatrechtelijke weg eventuele overlast aangepakt kan worden.

Tijdens de hoorzitting heeft de gemeente aangegeven in overleg te willen treden met omwonenden om te kijken op welke wijze de ondervonden overlast verder kan worden teruggedrongen. Wij gaan ervan uit dat op basis van dit nader overleg voldoende afspraken kunnen worden gemaakt om zo het woongenot van omwonenden te verbeteren.

Gelet op het vorengaande achten wij de bedenkingen van reclamant ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 5

Reclamant heeft bedenkingen tegen de flexibiliteit van het bestemmingsplan en de wijze waarop de gemeente omgaat met horeca in de binnenstad. Voorts is het bestemmingsplan op diverse punten onduidelijk en tegenstrijdig, zodat het plan rechtszekerheid ontbeert. Verder worden bedenkingen ingebracht tegen de onverwachte beleidswijziging ten aanzien van de Vrijplaats Koppenhinksteeg. Daarnaast schiet het plan op diverse andere punten, waaronder de RijnGouweLijn, ernstig tekort.

Het bestemmingsplan kent een grote mate van flexibiliteit, met name waar het betreft de horeca. Naar de mening van reclamant wordt hiermee zonder meer voorbijgegaan aan de uitspraak van de Kroon over het thans vigerende plan, waarbij een streep is gezet door de in dat plan opgenomen regeling, gelet op de grote mate aan flexibiliteit. Naast het feit dat illegale horeca wordt gelegaliseerd biedt het plan te veel ruimte voor uitbreiding van de horeca. De in het plan opgenomen regeling die ruimte biedt voor 20% extra winkelondersteunende horeca is onvoldoende begrensd zodat in het ergste geval al deze horeca in één wijk wordt geconcentreerd.

Ten aanzien van de Vrijplaats Koppenhinksteeg wordt opgemerkt dat, naast het feit dat alle andere activiteiten plotseling voortgezet mogen worden, ten onrechte de mogelijkheid wordt geboden voor de vestiging van horeca, ook op de diverse verdiepingen. Hiermee zal de thans al aanwezige overlast alleen maar toenemen. Daarnaast heeft de gemeente expliciet bepaald dat uitbreiding van de horeca in dit gedeelte van de binnenstad beperkt moet worden. In strijd hiermee wordt aan de Vrijplaats een horeca III-bestemming toegekend. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingen dienen te worden gehandhaafd, verzocht wordt daarom aan dit onderdeel goedkeuring te onthouden. Daarnaast wordt verzocht goedkeuring te onthouden aan de horecabestemming voorzover het de "Illegale" betreft, aangezien deze al maanden niet meer in gebruik is en een horecabestemming derhalve niet meer noodzakelijk is.

Voorts constateert reclamant dat in artikel 10, lid 2, van het vastgestelde plan een tegenstrijdigheid voorkomt ten aanzien van de stertekens op de plankaart en de doorwerking hiervan in de voorschriften. Deze onjuiste doorwerking zou naar de mening van reclamant moeten leiden tot onthouding van goedkeuring aan het gehele bestemmingsplan.

Overige bedenkingen

Daarnaast is in artikel 1, lid 35, van de voorschriften een zwart balkje geplaatst over de aanduiding II, zodat horecabedrijven in de categorie II nu in categorie I vallen en er geen categorie II meer bestaat. Dit houdt in dat de vrijstellingsregeling voor categorie I-bedrijven nu ook geldt voor bijvoorbeeld shoarmazaken en er dus meer ruimte bestaat voor de vestiging van dergelijke horecavoorzieningen.

Verder wordt opgemerkt dat de bedrijvenlijsten incompleet zijn. Bepaalde bedrijven die wel bestaan zijn niet bestemd en soms zelfs niet eens genoemd. Voorts is de banketbakkerij van Jacobs aan de Nieuwe Rijn niet op juiste wijze in het bestemmingsplan opgenomen. Dit bedrijf zit hier al sinds mensenheugenis en verdient daarom een betere planologische bescherming.

Verder zal het feit dat er kelders zijn aan de Hoogstraat tot problemen leiden met het interpreteren van de plankaart. Het horecabedrijf op de hoek Hoogstraat-Oude Rijn is gevestigd in de kelders en kan op grond van de plankaart eventueel uitbreiden naar de bovenverdieping. Dit is voor reclamant niet aanvaardbaar gelet op de overlast die het bedrijf nu al veroorzaakt, verzocht wordt daarom goedkeuring aan dit plandeel te onthouden.

Voorts zijn er in het plan twee verschillende tabellen opgenomen (in de toelichting en in de voorschriften) van toelaatbare functies binnen de bestemming Gemengde Doeleinden. Het is reclamant onduidelijk welke tabel nu geldig is.

Verder is niet duidelijk hoe nu wordt omgegaan met de reeds jaren gedoogde tentachtige uitbouw behorend bij het café de Bontekoe aan de Hooglandsekerkchoorsteeg. Deze uitbouw zorgt al jaren voor overlast, uit het plan blijkt niet of de gemeente verder gaat gedogen of dat deze uitbouw wordt wegbestemd.

Ook is het kenmerkend voor de kwaliteit van het bestemmingsplan dat aan de Middelweg op de plankaart een beeldbepalende tuinmuur deels wordt aangegeven op een plaats waar die niet aanwezig is. Ook hier is het plan onzorgvuldig. Verder is het plan ten aanzien van de bestemming Tuin onzorgvuldig. Het gebied voor de Lutherse kerk aan de Hooglandsekerkgracht wordt al sinds jaar en dag gebruikt als parkeerterrein voor de kerk, de bestemming Tuin sluit parkeren echter uit zodat dit niet langer mogelijk is. Hetzelfde geldt voor het perceel gelegen achter het pand Hooglandsekerkgracht 9.

Ten aanzien van een aantal overige aanduidingen is de plankaart niet in overeenstemming met de voorschriften. Ook ontbreekt in het renvooi de aanduiding hl terwijl deze op de plankaart wel voorkomt. Dit zorgt naar de mening van reclamant voor een machtsvacuüm. Daarnaast is de plankaart op verschillende punten niet eenduidig interpreteerbaar, waardoor onduidelijkheid bestaat over wat ergens nu wel of niet bestemd is.

Verder is naar de mening van reclamant onvoldoende onderzoek verricht naar de consequenties van de aanleg van de RijnGouweLijn voor het omliggende wegennet, nu in de nabije toekomst stads- en streekbussen niet langer door de Breestraat mogen rijden. Met name de Hooigracht zal te kampen krijgen met een verdere verslechtering van de luchtkwaliteit alsmede een verdere toename van geluidhinder. Deze effecten van de RijnGouweLijn zijn in onvoldoende mate onderzocht zodat daarom naar de mening van reclamant goedkeuring aan het plan moet worden onthouden. Daarbij wordt opgemerkt dat niet is onderzocht welke route de busjes van het Stadsparkerplan zullen gaan volgen en welke milieueffecten dit zal hebben.

Gelet op het voorgaande verzoekt reclamant goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen

Ten aanzien van de bedenkingen onder het kopje "Overige bedenkingen" wordt opgemerkt dat deze niet eerder door reclamant is ingebracht en dat deze bedenkingen niet gericht zijn tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Gelet hierop laten wij de bedenkingen van reclamant wat betreft deze onderdelen buiten behandeling.

Ten aanzien van het horecabeleid wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan, in vergelijking met het voorontwerpbestemmingsplan, aanzienlijk minder flexibiliteit biedt waar het gaat om de vestiging van nieuwe horecabedrijven. Het plan biedt nog slechts de mogelijkheid tot het realiseren van extra winkelondersteunende horeca aangezien de vraag naar deze vorm van horeca groot is. Er is voor gekozen om het toelaten van extra winkelondersteunende horeca te koppelen aan een vrijstellingsregeling, om zo te voorkomen dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met andere belangen. Wij zijn van mening dat de in het plan opgenomen randvoorwaarden voldoende waarborgen bieden ter bescherming van de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden. Wij achten de bedenkingen derhalve ongegrond.

Uit het zienswijzenrapport behorende bij het bestemmingsplan is ons gebleken dat in het kader van het ontwerpbestemmingsplan vele zienswijzen zijn ingebracht inzake de beoogde functiewijziging van de Vrijplaats Koppenhinksteeg. Gelet op deze zienswijzen heeft de gemeente ervoor gekozen de thans aanwezige functies als zodanig te bestemmen. Daarbij is aangegeven dat dit niet betekent dat dit gebruik voor onbepaalde tijd gecontinueerd zal worden, doch eerst zal voldoende

duidelijk moeten zijn hoe de locatie ingevuld kan worden alvorens het planologisch regime hier op aangepast zal worden.

Met de doorgevoerde wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kan worden ingestemd. Zolang nog onvoldoende duidelijkheid bestaat over de gewenste invulling is het niet meer dan redelijk om de thans aanwezige functies als zodanig op te nemen in het bestemmingsplan. Wij merken daarbij op dat de huidige invulling past binnen de diversiteit aan functies in de binnenstad van Leiden. De stelling als zou de eventuele overlast verder toenemen wordt niet gedeeld, aangezien het bestemmingsplan de thans aanwezige functies vastlegt en verdere uitbreiding niet mogelijk maakt. Daarnaast zijn de panden in eigendom van de gemeente en Portaal, zodat via privaatrechtelijke weg eventuele overlast aangepakt kan worden. Tijdens de hoorzitting heeft de gemeente aangegeven in overleg te willen treden met omwonenden om te kijken op welke wijze de ondervonden overlast verder kan worden teruggedrongen. Wij gaan ervan uit dat op basis van dit nader overleg voldoende afspraken kunnen worden gemaakt om zo het woongenot van omwonenden te verbeteren.

Ten aanzien van de tegenstrijdigheid waar het gaat om de sterstekens op de plankaarten heeft de gemeente aangegeven dat het sterteken in het renvooi inderdaad niet strookt met de voorschriften. De gemeente heeft daarom verzocht om de bedenkingen van reclamant wat betreft dit aspect gegrond te verklaren en goedkeuring te onthouden aan het desbetreffende onderdeel van het renvooi. Met dit verzoek kan worden ingestemd. De bedenkingen zijn wat betreft dit aspect gegrond, zodat goedkeuring wordt onthouden aan het betreffende onderdeel van het renvooi.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 6

De bedenkingen van reclamant zijn gericht op de beoogde invulling van het Meelfabriekscomplex. Naar de mening van reclamant zal het nieuwbouwproject leiden tot een verdere overbelasting van de aan- en afvoerwegen van en naar de Leidse binnenstad. Daarnaast zal de luchtkwaliteit verder verslechteren waardoor de omgeving zal verpauperen en de gezondheid van omwonenden zal worden aangetast. Het aantal verkeersbewegingen zal aanzienlijk toenemen, terwijl de gemeente hieraan nauwelijks aandacht besteedt in het bestemmingsplan. Daarnaast is onduidelijk hoeveel woningen gerealiseerd worden en is er in het plan geen maximum opgenomen.

Gelet op het vorengaande verzoekt reclamant goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan voorzover het betreft het Meelfabriekscomplex.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen

De gemeente heeft in het kader van het ambtsbericht alsmede tijdens de hoorzitting verzocht de bedenkingen van reclamant buiten behandeling te laten, gelet op het feit dat reclamant zijn bedenkingen op briefpapier van het bedrijf waar hij werkzaam is heeft afgedrukt. Wij merken daarover op dat, hoewel de constatering juist is, uit de brief valt af te leiden dat reclamant niet handelt namens het genoemde bedrijf. Reclamant heeft aangegeven dat hij op de laatste datum zijn bedenkingen in moest brengen en niet meer in de gelegenheid was om een en ander op blanco papier af te drukken. Wij zien hierin geen aanleiding om de bedenkingen buiten behandeling te laten.

Reclamant constateert terecht dat niet geheel vaststaat hoeveel woningen worden gerealiseerd in het Meelfabriekscomplex. De gemeente heeft hiervoor gekozen om zoveel mogelijk flexibiliteit in het plan te houden ten behoeve van de definitieve besluitvorming omtrent het bouwplan. Evenwel heeft de gemeente in het bestemmingsplan stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen zodat de bouw mogelijkheden niet onbeperkt zijn. Uit de stukken blijkt in voldoende mate dat de toename van het aantal verkeersbewegingen niet zal leiden tot een onevenredige extra overlast voor de omgeving. De locatie is ontsloten via de Oosterkerkstraat, deze weg heeft reeds de status van hoofdontsluitingsweg. De extra verkeersbewegingen ten gevolge van de herontwikkeling van het Meelfabriekscomplex zijn marginaal te noemen in vergelijking met het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de huidige belasting van deze weg. De gemeente heeft in het bestemmingsplan uitvoerig gemotiveerd welke milieu-effecten de herontwikkeling van het Meelfabriekscomplex met zich mee zal brengen en in hoeverre dit acceptabel is. Uit de in het bestemmingsplan opgenomen informatie is ons gebleken dat naar verwachting de effecten verwaarloosbaar zijn en binnen de daartoe gestelde normen zullen blijven, bijvoorbeeld wat betreft het Besluit luchtkwaliteit 2005. In samenhang met andere maatregelen is de verwachting dat de luchtkwaliteit in de binnenstad van Leiden rond 2010 zal voldoen aan de wettelijke normen. Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen merken wij op dat de gemeente tijdens de hoorzitting heeft aangegeven dat de gemeentelijke bouwverordening een parkeernorm bevat om te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid bij nieuwbouwlocaties. Gelet hierop zijn wij van mening dat, ongeacht de hoeveelheid woningen, dit niet zal leiden tot parkeerproblemen in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie. Gelet op het voorgaande achten wij de bedenkingen van reclamant ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 7

Reclamant heeft in het kader van het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen ingebracht. Deze zienswijzen zijn door de raad in zijn geheel gegrond verklaard, mede naar aanleiding van een in het kader van de raadsvergadering ingebracht amendement.

Blijkens de stukken is de plankaart niet aangepast aan dit amendement. Het complex Hooglandse Kerk zou moeten worden bestemd als Wgd met de aanduiding hIII, de plankaart bestemd echter het Hooglandse Huys als Wgd gh5/8 zonder aanduiding hIII en de Tuinzaal als W met aanduiding hIII.

Aangezien de onjuiste stukken ter inzage zijn gelegd, komt het bestemmingsplan niet voor goedkeuring in aanmerking. Reclamant verzoekt dan ook aan het bestemmingsplan goedkeuring te onthouden.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen

Geconstateerd wordt dat het ingediende amendement door gemeente en reclamant op verschillende wijze wordt geïnterpreteerd. De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan conform het amendement is aangepast, reclamant deelt deze mening niet. Aangezien het amendement niet bij de stukken is aangetroffen is aan de gemeente verzocht deze na te zenden. De gemeente heeft aan dit verzoek gehoor gegeven.

Tijdens de hoorzitting is gebleken dat de wijze waarop het amendement is verwerkt in het bestemmingsplan inderdaad onvoldoende recht doet aan het amendement. Dit is te ondervangen door goedkeuring te onthouden aan de achtergevelrooilijn achter het perceel Moriaansteeg 3. Op deze wijze wordt de aanduiding hIII ook van toepassing op de achtergelegen gronden zonder dat dit leidt tot onbeperkte bouw mogelijkheden op deze gronden. Gelet op het vorengaande achten wij de bedenkingen van reclamant gegrond en onthouden wij goedkeuring aan voornoemd gedeelte van de plankaart.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 8

Reclamant heeft bedenkingen tegen de bestemming van het perceel Plantage 16. Dit perceel is bestemd tot woondoeleinden met de aanduiding gd. Dit houdt in dat ook andere functies mogelijk zijn. Het bestemmingsplan legaliseert hiermee de vestiging van de Stichting Exodus, die zich bezighoudt met het onder begeleiding resocialiseren van ex-gedetineerden en gedetineerden. Deze functie is in strijd met het geldende bestemmingsplan, onvoldoende wordt onderbouwd waarom deze functie passend is op deze locatie. Daarnaast is het legaliseren in strijd met een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake de (ver)bouwvergunning die is verleend door Burgemeester en Wethouders van Leiden. Deze vergunning is door de Afdeling vernietigd, mede vanwege het feit dat de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende inging op de effecten op de omgeving. Ook in voorliggend plan ontbreekt naar de mening van reclamant een goede ruimtelijke onderbouwing. Gelet op het vorengaande wordt verzocht goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen

Met het plan wordt beoogd een thans bestaande situatie te legaliseren. De gemeente is niet voornemens handhavend op te treden en is van mening dat het gebruik als passend kan worden gezien in de omgeving. Om overlast voor omwonenden te voorkomen, heeft de gemeente een convenant afgesloten met deze omwonenden, waarin tevens is afgesproken dat wanneer de opvang voor ex-gedetineerden wordt gestaakt, het pand weer een woonfunctie zal krijgen. Ook andere beheerszaken hebben een plek gekregen in dit convenant. Het verplaatsen van de opvang is blijkens de stukken een gecompliceerde zaak en zou tot onevenredig meer bezwaren leiden.

Mede gelet op de gemaakte afspraken tussen gemeente en omwonenden zijn wij van mening dat de opvang van ex-gedetineerden op deze locatie past binnen een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke effecten van een dergelijk gebruik van het perceel Plantage 16 zijn vergelijkbaar met het "normale" woongebruik. Wij achten de bedenkingen van reclamant derhalve ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 9

De bedenkingen van reclamant zijn met name gericht op het horeca stimulerende beleid van de gemeente Leiden. Daarbij heeft de gemeente meerdere malen gehandeld in strijd met het bestemmingsplan. Als voorbeeld wordt daarbij aangehaald de legalisering van een coffeeshop in het pand Beschuitsteeg 6, alsmede de wijze waarop de gemeente omgaat met terrasboten in de Nieuwe Rijn. Naar de

mening van reclamant doet voorliggend bestemmingsplan afbreuk aan het woonklimaat in dit onderdeel van het plangebied, terwijl dit gebied ook door de gemeente expliciet als woongebied is aangemerkt.

De gemeente heeft jarenlang, in strijd met de vigerende bestemmingsplannen, vergunningen verleend voor het afmeren van terrasboten. Hiermee wordt gehandeld in strijd met het eigen beleidsuitgangspunt dat gebruikers en eigenaren van de binnenstad recht hebben op maximale duidelijkheid en rechtszekerheid. Daarnaast is de gemeente zelfs nu nog voornemens medewerking te verlenen aan het afmeren van een terrasboot, op eenzelfde wijze als waarmee medewerking is verleend aan eerdere illegale afmeringen. Het medewerking verlenen aan dergelijke initiatieven is in strijd met eerdergenoemd beleid. Daarnaast blijkt uit een gemeentelijk rapport dat terrasboten niet passen in het stadsbeeld en ontsierend zijn. Ten slotte is het naar de mening van reclamant onacceptabel dat de gemeente het goede winkelklimaat en de toeristische ambiance laat prevaleren boven het belang van de bewoners van de binnenstad.

Voorts haalt reclamant de legalisering van de horeca-activiteiten in het pand Beschuitsteeg 6 aan als voorbeeld van het horeca stimulerende beleid. Ten onrechte doet de gemeente in dit geval alsof zij slechts een passieve rol heeft gespeeld. Hierdoor wordt een illegaal café alsnog gelegaliseerd.

Ten aanzien van het gemeentelijk horecabeleid wat betreft de wijk Pancras-West merkt reclamant op dat het wenselijk is om, gelijk aan het vigerende bestemmingsplan, elk pand een passende maatbestemming te geven, met name waar het horecabedrijven betreft. Het voorliggende bestemmingsplan kent een te grote flexibiliteit, waarbij als enige eis geldt dat geen afbreuk mag worden gedaan aan het winkelklimaat. Hieruit blijkt wederom dat het woonklimaat voor de gemeente niet interessant is. Het voorliggende bestemmingsplan biedt onvoldoende rechtszekerheid en duidelijkheid.

Voorts biedt het bestemmingsplan, in afwijking van het vigerende regime, de mogelijkheid om op verdiepingen horecagelegenheden te vestigen. Dit is gekoppeld aan een vrijstellingsbevoegdheid. Reclamant merkt op dat de gemeente Leiden nimmer dergelijke procedures volgt en dat het opnemen van een dergelijke vrijstelling dus nooit gekoppeld kan worden aan randvoorwaarden ter bescherming van het woon- en leefklimaat. Reclamant haalt ter onderbouwing een tweetal procedures aan, waarbij naar de mening van reclamant de bewoners altijd achter de feiten hebben aangelopen. Daarnaast heeft de gemeente altijd geweigerd handhavend op te treden tegen overlast door de genoemde horecabedrijven. Hieruit blijkt naar de mening van reclamant opnieuw dat de gemeente het belang van de horeca laat prevaleren boven het belang van de bewoners van de binnenstad.

Resumerend stelt reclamant vast dat het bestemmingsplan te flexibel is, met name wat betreft de wijze waarop de horeca in het plan een plaats heeft gekregen. De gemeente wil met het bestemmingsplan rechtszekerheid en duidelijkheid bieden, doch slaagt daar wat betreft het horecabeleid niet in. Een gedetailleerde regeling is nodig om alle belangen voldoende te waarborgen. Het bestemmingsplan biedt te veel vrijstellingsmogelijkheden, zodat de gemeente de mogelijkheid heeft om in vrijwel elk pand in de binnenstad horeca toe te laten.

Gelet op het vorengaande verzoekt reclamant goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen

In het algemeen merken wij op dat een groot deel van de bedenkingen gericht is op het in het verleden gevoerde horecabeleid van de gemeente Leiden. Dit beleid staat thans niet ter discussie, de beoordeling richt zich op het thans voorliggende bestemmingsplan en de wijze waarop het horecabeleid is verwerkt in het plan. Voorzover de bedenkingen betrekking hebben op ontwikkelingen uit het verleden achten wij de bedenkingen derhalve ongegrond.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat in het verleden regelmatig ligplaatsvergunningen voor terrasboten zijn verstrekt, op basis van de plaatselijke ligplaatsenverordening. In het kader van een beroepsprocedure inzake de afgifte van een dergelijke vergunning is gebleken dat het vigerende bestemmingsplan het afmeren van terrasboten uitsluit. Gelet hierop heeft de gemeente thans een vrijstellingsregeling opgenomen ten behoeve van het afmeren van terrasboten, met daaraan gekoppeld een aantal randvoorwaarden. Wij zijn van mening dat met de gekozen regeling voldoende duidelijkheid wordt gegeven over de planologische (on)mogelijkheden met betrekking tot het afmeren van terrasboten. Het toepassen van de vrijstellingsregeling laat onverlet dat rekening moet worden gehouden met de belangen van het beschermd stadsgezicht. Daarnaast is de verwachting niet dat op elke locatie een terrasboot kan worden afgemeerd, mede gelet op de in het plan opgenomen randvoorwaarden. Wij zijn derhalve van mening dat hier geen sprake is van een onevenwichtige belangenafweging en achten de bedenkingen wat betreft dit aspect derhalve ongegrond.

De horeca-activiteiten in het pand Beschuitsteeg 6 zijn ontstaan in een periode waarin handhaving minder aandacht kreeg in vergelijking met het heden. Voor de bedrijfsonderdelen is in de loop der jaren bouwvergunning verleend, waaruit blijkt dat de aanwezigheid van een horecabedrijf in het betreffende pand vanuit gemeentelijk beleid bezien acceptabel is. Het in der loop der jaren legaliseren van het bedrijf heeft ertoe geleid dat betere maatregelen getroffen konden worden ter verbetering van het gebruik en het beschermen van de belangen van omwonenden. Gelet op de historische ontwikkeling van de activiteiten in het pand is een handhavingsactie nu niet meer aan de orde. Daarnaast wordt opgemerkt dat voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden, zodat de bedenkingen ongegrond zijn.

Ten aanzien van de mate van gedetailleerdheid van het bestemmingsplan merken wij op dat, in tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt, het bestemmingsplan vrij gedetailleerd de bestemmingen van de panden regelt. Vanwege de dynamiek van de binnenstad is gekozen voor een relatief groot aantal vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, alle voorzien van objectieve criteria. Daarnaast is de uitbreidingsruimte voor nieuwe horecavoorzieningen beperkt tot nieuwe winkelondersteunde horecabedrijven, nieuwe zwaardere horecavoorzieningen zijn zonder meer uitgesloten. Ook voor de vestiging van nieuwe winkelondersteunende bedrijven geldt dat voldaan moet worden aan de eisen uit het bestemmingsplan, zodat van een te grote flexibiliteit geen sprake is.

Ten aanzien van het al dan niet toepassen van de juiste procedure merken wij op dat in het voorliggende bestemmingsplan vrijstellingen ex artikel 15 van de WRO zijn opgenomen. Thans staat niet ter discussie op welke wijze de gemeente in het verleden is omgegaan met dergelijke vrijstellingen. Voorzover de bedenkingen van reclamant zich richten tegen het al dan niet juist toepassen van de vrijstellingsprocedure achten wij de bedenkingen ongegrond.

Inhoudelijk merken wij op dat de gemeente de in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsmogelijkheid heeft gekoppeld aan een aantal randvoorwaarden. Daarnaast dient te allen tijde een belangenafweging plaats te vinden voordat vrijstelling kan worden verleend, waarbij ook de belangen van omwonenden meegewogen dienen te worden. Gelet hierop zijn wij van mening dat niet zonder meer elk horecabedrijf uit kan breiden naar de bovenverdieping, maar dat per geval bezien moet worden of de bijbehorende ruimtelijke en milieueffecten acceptabel zijn in relatie tot de directe omgeving. Gelet hierop achten wij de bedenkingen van reclamant ongegrond.

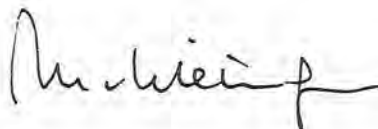
VII. Beslissing

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

1. de bedenkingen van reclamant onder 10 buiten behandeling te laten;
2. de bedenkingen van reclamant onder 7 gegrond te verklaren;
3. de bedenkingen van reclamant onder 5 gedeeltelijke gegrond te verklaren;
4. de overige bedenkingen ongegrond te verklaren;
5. aan het plan goedkeuring te onthouden wat betreft de met rood doorgehaalde onderdelen van de plankaart;
6. het plan voor het overige goed te keuren;
7. ingevolge artikel 11, lid 7, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te bepalen, dat de besluiten van Burgemeester en Wethouders tot uitwerking/wijziging van het bestemmingsplan, als bedoeld in de artikelen 25 en 29 van de voorschriften geen goedkeuring behoeven;
8. het gemeentebestuur - voorzover nodig - te wijzen op artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
9. wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;
10. dit besluit te zenden aan:
 - a. Burgemeester en Wethouders van Leiden;
 - b. de raad van de gemeente Leiden;
 - c. de onder IV. genoemde reclamanten;
 - d. de Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland;
 - e. VROM-Inspectie regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



M.H.J. van Wieringen-Wagenaar



J. Franssen

VERZONDEN 17 feb. 2006



Correspondentie: 341-1436
Dos: RG-50117 Post: RG-2007-733
BARC: 000103973 BT: B
RG 11-10-2007 10:59:50

Raad der gemeente Leiden
Postbus 9100
2300 PC LEIDEN



Datum
10 oktober 2007

Ons nummer
200603043/1/R1

Uw kenmerk
Bezw. 341-437 (A. de Jong)

Onderwerp
Leiden
Bp 'Binnenstad I'

Behandelend ambtenaar
H.B. Veldboom
070-4264424

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

Hoogachtend,

de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,

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



AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de stichting "Stichting Arent van 's-Gravensande", gevestigd te Leiden,
 2. Y. van Koolwijk, wonend te Leiden,
 3. de vereniging "Vereniging Pancras-West", gevestigd te Leiden,
 4. J.W. Landman, wonend te Leiden,
 5. F.W.T. Turenhout, wonend te Leiden,
- appellanten,

en

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

1. Procesverloop

Bij besluit van 30 juni 2005 heeft de gemeenteraad van Leiden het bestemmingsplan "Binnenstad I" vastgesteld.

Verweerder heeft bij zijn besluit van 14 februari 2006, kenmerk DRM/ARB/05/7762A, beslist over de goedkeuring van het plan.

Tegen dit besluit hebben de Stichting Arent van 's-Gravensande bij brief van 24 april 2006, bij de Raad van State ingekomen op 25 april 2006, Y. van Koolwijk bij brief van 21 april 2006, bij de Raad van State ingekomen op 25 april 2006, de Vereniging Pancras-West bij brief van 29 april 2006, bij de Raad van State ingekomen op 1 mei 2006, alsmede J.W. Landman en F.W.T. Turenhout bij brieven van 4 mei 2006, bij de Raad van State ingekomen op dezelfde dag per fax, beroep ingesteld.

Bij brief van 12 juli 2006 heeft verweerder een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft een deskundigenbericht uitgebracht, gedateerd 4 december 2006. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

Voor afloop van het vooronderzoek zijn nadere stukken ontvangen van de Vereniging Pancras-West en de Meelfabriek C.V. Deze zijn aan de andere partijen toegezonden.

Na afloop van het vooronderzoek zijn nadere stukken ontvangen van de Stichting Arent van 's-Gravensande, de Vereniging Pancras-West, de Meelfabriek C.V. en F.W.T. Turenhout. Deze zijn aan de andere partijen toegezonden.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 juni 2007, waar Y. van Koolwijk en F.W.T. Turenhout in persoon, de Vereniging Pancras-West, vertegenwoordigd door ir. J. van Meijgaarden en drs. J.P. Los, en verweerder, vertegenwoordigd door mr. I.T.F. Vermeulen, ambtenaar in dienst van de provincie, zijn verschenen.

Voorts zijn de gemeenteraad, vertegenwoordigd door mr. G.C. Schramm, mr. J.J.F. Plate, ing. J. Swank en W. de Wolf, ambtenaren in dienst van de gemeente, en bijgestaan door drs. A.L. de Zwart-Durieux, werkzaam bij de milieudienst West-Holland, de Meelfabriek C.V., vertegenwoordigd door ing. A.H. van der Wiel, directeur, en bijgestaan door mr. E.M. van Bommel, advocaat te Amsterdam, J.S. Moerland, projectmanager, en ing. G. Wijnja, werkzaam bij Goudappel Goffeng B.V., alsmede de Stichting Portaal, vertegenwoordigd door ir. E.P. Seijbel en mr. B. Rossi-Conti, als partijen gehoord.

2. Overwegingen

2.1. Op 1 juli 2005 zijn de Wet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb en de Aanpassingswet uniforme openbare

voorbereidingsprocedure Awb in werking getreden. Uit het daarbij behorende overgangsrecht volgt dat het recht zoals dat gold vóór de inwerkingtreding van deze wetten op dit geding van toepassing blijft.

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

Procedurele bezwaren

2.3. De Vereniging Pancras-West betoogt dat verweerder in het bestreden besluit ten onrechte niet is ingegaan op haar bedenkingen over de zogenaamde Rijn-Gouwe-Lijn.

Ingevolge artikel 27, eerste lid, van de WRO, zoals dit artikel luidde vóór 1 juli 2005, kan degene die tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende die aantoonde dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest overeenkomstig artikel 23 zijn zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de in artikel 26 genoemde termijn van terinzagelegging bij gedeputeerde staten schriftelijk bedenkingen inbrengen tegen het bestemmingsplan.

Vast staat dat appellante geen zienswijzen heeft ingediend over de Rijn-Gouwe-Lijn. Anders dan appellante stelt, is voor het niet inbrengen van zienswijzen op dit punt geen rechtvaardiging gelegen in de omstandigheid dat eerst ten tijde van de bedenkingenfase relevante informatie bekend werd over de mogelijke gevolgen van de Rijn-Gouwe-Lijn. Appellante kon ten tijde van de zienswijzenfase immers ook haar standpunt over het ontbreken van deze informatie naar voren brengen. Gezien het voorgaande heeft verweerder terecht de bedenkingen van appellante over de Rijn-Gouwe-Lijn buiten beschouwing gelaten.

2.4. J.W. Landman stelt dat het bestreden besluit in strijd met artikel 28, zesde lid, van de WRO niet tijdig ter inzage is gelegd.

De mogelijke strijd met artikel 28, zesde lid, van de WRO – wat daarvan ook zij – betreft een omstandigheid die dateert van na het nemen van het bestreden besluit. Nu de rechtmatigheid van het bestreden besluit niet met terugwerkende kracht kan worden aangetast, kan eerdergenoemde omstandigheid niet leiden tot vernietiging van dat besluit.

Het beschermd stadsgezicht

2.5. De Stichting Arent van 's-Gravensande betoogt dat het plan in zijn algemeenheid onvoldoende bescherming biedt aan het beschermd stadsgezicht.

2.5.1. De binnenstad van Leiden is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Ingevolge artikel 36, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 stelt de gemeenteraad ter bescherming van een beschermd stadsgezicht een plan vast. De bescherming die op grond van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht dient te worden geboden, komt onder meer in artikel 3 (kappen), artikel 4 (beeldbepalende panden), artikel 8 (algemene bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen) en artikel 22 (beschermd stadsgezicht) van de planvoorschriften tot uiting.

2.5.2. Voor zover appellante stelt dat geen recht wordt gedaan aan het beschermd stadsgezicht, omdat de opzet van het plan te grof en schematisch is en het plangebied te veel heterogene delen van de binnenstad van Leiden bestrijkt, overweegt de Afdeling dat de gemeenteraad beleidsvrijheid toekomt bij het bepalen van de begrenzing van het plan en de mate van gedetailleerdheid daarvan. Het plan omvat blijkens de plantoelichting circa 40% van de binnenstad van Leiden. De plankaart kent aan het merendeel van dit gebied geen globale, maar specifieke bestemmingen toe. Hetgeen appellante aanvoert, leidt niet tot het oordeel dat verweerder niet in redelijkheid heeft kunnen instemmen met de begrenzing van het plan en het detailniveau daarvan.

2.5.3. Voor zover appellante stelt dat de grens van het beschermd stadsgezicht ten onrechte niet in het plan is aangegeven, stelt de Afdeling vast dat deze grens, voor zover hier aan de orde, samenvalt met de grens van de medebestemming "Beschermd stadsgezicht" op plankaart 5. het beroep mist in zoverre feitelijke grondslag.

2.5.4. Voor zover appellante vreest voor het verdwijnen van hellende daken wijst de Afdeling er op dat ingevolge artikel 3, eerste lid, van de planvoorschriften, indien een bestaand hoofdgebouw is voorzien van een kap, deze kap dient te worden gehandhaafd. Voor zover appellante beducht is voor het samenvoegen van gevels van panden, wijst de Afdeling er op dat burgemeester en wethouders ingevolge artikel 27, eerste lid, aanhef en onder d, van de planvoorschriften weliswaar vrijstelling van het plan kunnen verlenen ten behoeve van het samenvoegen van gebouwen door middel van het gedeeltelijk verwijderen van zijgevels of het maken van doorgangen daarin, maar dat daarbij onder andere de voorwaarde geldt dat panden aan de voorgevel als afzonderlijke panden herkenbaar dienen te blijven.

Overigens is gebleken dat het door appellante als voorbeeld genoemde geval van panden aan de Haarlemmerstraat 172 en 174, waarvan de gevels zijn samengevoegd, buiten het plangebied ligt.

2.5.5. Gezien het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen appellante aanvoert geen aanleiding voor het oordeel dat verweerder zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan voldoende bescherming biedt aan het beschermd stadsgezicht.

De Lakenhal

2.6. De Stichting Arent van 's-Gravensande stelt zich op het standpunt dat het binnenplein van museum de Lakenhal vrij dient te zijn van bebouwing.

2.6.1. Volgens de gemeenteraad is in 1991 een glazen overkapping op het binnenplein van museum de Lakenhal aan de Oude Singel 28-30 gerealiseerd. Het plan beoogt volgens de gemeenteraad om de huidige situatie waarin deze overkapping een permanent karakter heeft gekregen, te legaliseren. Er wordt volgens de gemeenteraad voldoende recht gedaan aan de waarde van de open ruimte van het binnenplein, nu een maximale bouwhoogte van 3,5 meter in het plan is opgenomen.

2.6.2. De plankaart 1 kent aan het binnenplein van museum de Lakenhal de bestemming "Maatschappelijke doeleinden (MD)" en aanduiding "maximale bouwhoogte 3,5 meter (bh3,5)" toe.

Ingevolge artikel 12, eerste lid, van de planvoorschriften, zijn de op de kaart voor "Maatschappelijke doeleinden (MD)" aangewezen gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met de daarbij behorende dienstwoningen, met de daarbij behorende tuinen, erven, stoepen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen.

Ingevolge het derde lid, voor zover hier van belang, mag indien op de kaart een maximale bouwhoogte is aangegeven, de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet hoger zijn dan de maximale bouwhoogte die is aangegeven.

2.6.3. Het plandeel met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden (MD)" en de aanduiding "maximale bouwhoogte 3,5 meter (bh3,5)" ter plaatse van het binnenplein van museum de Lakenhal voorziet ingevolge artikel 12, eerste en derde lid, van de planvoorschriften in een hoofdgebouw met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. De glazen overkapping op het binnenplein van museum de Lakenhal is, gelet op de stukken en het verhandelde ter zitting, niet een gebouw dat op het perceel van het museum door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw en derhalve als hoofdgebouw in de zin van artikel 1, lid 34, van de planvoorschriften kan worden aangemerkt. Gelet hierop kan niet staande worden gehouden dat de huidige situatie ter plaatse is gelegaliseerd. Nu de gemeenteraad met de vaststelling van het plandeel uitsluitend legalisering heeft beoogd, is het plandeel vastgesteld in strijd met de bij het nemen van het besluit te betrachten zorgvuldigheid. Door het plandeel niettemin goed te keuren, heeft verweerder gehandeld in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang gezien met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht.

De Meelfabriek

2.7. F.W. Turenhout betoogt dat er verschillende invullingen mogelijk zijn van het gebouwencomplex de Meelfabriek waardoor niet is uit te sluiten dat de verkeersintensiteit en de luchtvervuiling op de omliggende wegen zullen toenemen. Hij stelt zich op het standpunt dat bij de besluitvorming is uitgegaan van te rooskleurige cijfers voor de verkeersintensiteiten. De Afdeling begrijpt het betoog van F.W. Turenhout aldus dat hij beducht is

voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Y. van Koolwijk is van mening dat het plan voorziet in zodanig hoge nieuwbouw ter plaatse van de Meelfabriek dat het uitzicht op de Meelfabriek verloren gaat, de privacy van de bewoners nabij deze fabriek wordt aangetast en de nabijgelegen woningen minder zonlicht zullen krijgen.

2.7.1. Het plan voorziet in de herontwikkeling van het gebied tussen het Ankerpark, Zijlsingel, Oosterkerkstraat en de Waardgracht. Van dit gebied maakt het Looiersplein deel uit.

De in het gebied aanwezige gebouwen, waaronder de gebouwen de (voormalige) Meelfabriek, zullen worden gesloopt en/of heringericht. Deels is voorzien in nieuwbouw.

Plankaart 2 kent aan de daarop te onderscheiden plandelen de bestemming "Woondoeleinden (W)" en de aanduiding "maximale bouwhoogte 11 meter (bh11)", de bestemming "Woondoeleinden (W)" en de aanduiding "maximale bouwhoogte 14,5 meter (bh14,5)", de bestemming "Gemengde doeleinden 3 (GD3)" en de aanduiding "maximale bouwhoogte 45 meter (bh45)", de bestemming "Gemengde doeleinden 3 (GD3)" en de aanduiding "maximale bouwhoogte 50 meter (bh50)", de bestemming "Gemengde doeleinden 1 (GD1)" en de aanduiding "maximale bouwhoogte 50 meter (bh50)" respectievelijk de bestemming "Gemengde doeleinden 1 (GD1)" en de aanduiding "maximale bouwhoogte 40 meter (bh40)" toe.

2.7.2. Ingevolge artikel 9, eerste lid, van de planvoorschriften zijn de op de kaart voor "Woondoeleinden (W)" aangewezen gronden bestemd voor woondoeleinden, zoals eengezinswoningen, meergezinswoningen en wooneenheden met de daarbij behorende tuinen, erven, stoepen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water speelruimte en leidingen.

› Ingevolge het derde lid, voor zover hier van belang, mag indien op de kaart een maximale bouwhoogte is aangegeven, de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet hoger zijn dan de maximale bouwhoogte die is aangegeven.

Ingevolge artikel 10, eerste lid, van de planvoorschriften zijn de op de kaart voor "Gemengde doeleinden 1 (GD1)" en "Gemengde doeleinden 3 (GD3)" aangewezen gronden bestemd voor woondoeleinden, detailhandel, ateliers, horeca waar dit op de kaart is aangegeven, (publieksgerichte) dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, bedrijven en kantoren respectievelijk voor woondoeleinden, (publieksgerichte) dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, bedrijven en kantoren met de daarbij behorende tuinen, erven, stoepen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen, met dien verstande dat tevens de bijbehorende gronden buiten het bebouwingsvlak voor de betreffende voorzieningen zijn bestemd.

Ingevolge het derde lid, voor zover hier van belang, mag indien op de kaart een maximale bouwhoogte is aangegeven, de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet hoger zijn dan de maximale bouwhoogte die is aangegeven.

2.7.3. Voor zover Y. van Koolwijk stelt dat de voorzienen nieuwbouw op het Looiersplein leidt tot een onwenselijke vermindering van het aantal parkeerplaatsen, overweegt de Afdeling dat het plan voorziet in de mogelijkheid om het verlies aan parkeerplaatsen te compenseren door nieuwe boven- en ondergrondse parkeerplaatsen aan te leggen op dit plein. Het beroep van Y. van Koolwijk mist in zoverre feitelijke grondslag.

2.7.4. De toegestane maximale bouwhoogte van de gebouwen neemt, vanuit het westen gezien, in aansluiting op de daar aanwezige bebouwing, geleidelijk toe. De toegestane maximale bouwhoogte van de nieuwbouw sluit verder aan bij of is lager dan de bouwhoogte van de te handhaven karakteristieke onderdelen van de Meelfabriek. Onder deze omstandigheden ziet de Afdeling in hetgeen Y. van Koolwijk heeft aangevoerd geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de toegestane maximale bouwhoogte van de nieuwbouw leidt tot een onaanvaardbaar verlies van uitzicht op de Meelfabriek dan wel een onaanvaardbare vermindering van de privacy en/of zonlichttoetreding voor omwonenden. Voor zover Y. van Koolwijk zich beroept op de zogenaamde hoogbouwvisie van de gemeente Leiden overweegt de Afdeling dat verweerder deze hoogbouwvisie – wat daarvan ook zij – niet bij zijn besluitvorming kon betrekken, aangezien deze dateert van na het nemen van het bestreden besluit.

2.7.5. De Afdeling overweegt dat verweerder bij zijn beoordeling van het plan de maximale planologisch mogelijkheden daarvan dient te bezien. Verweerder stelt zich in het bestreden besluit op het standpunt dat uit het rapport van de Milieudienst West-Holland van 3 november 2005 volgt dat binnen de normen van het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: het BLK 2005) wordt gebleven. Blijkens de stukken en het verhandelde ter zitting is er in dit rapport van uitgegaan dat naar verwachting 150 woningen en 200 arbeidsplaatsen in het gebied zullen worden gerealiseerd en dat als gevolg hiervan de verkeersintensiteit zal toenemen met circa 600 motorvoertuigen per etmaal. Nu artikel 10, eerste lid, van de planvoorschriften een groot aantal verschillende invullingen van de plandelen met de bestemmingen "Gemengde doeleinden 1 (GD1)" en "Gemengde doeleinden 3 (GD3)" mogelijk maakt, is niet uit te sluiten dat herontwikkeling van het gebied leidt tot een grotere toename van de verkeersintensiteit dan 600 motorvoertuigen per etmaal. Gelet hierop berust het bestreden besluit in zoverre in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht niet op een deugdelijke motivering. De Afdeling ziet evenwel aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht de rechtsgevolgen van het bestreden besluit in zoverre in stand te laten en overweegt daartoe het volgende.

2.7.6. In de onderhavige procedure is een rapport van Kema Nederland B.V. van 20 december 2006 overgelegd waaruit volgt dat herontwikkeling van het gebied niet leidt tot een overschrijding van de op grond van het BLK 2005 in acht te nemen grenswaarden voor stikstofdioxide en zwevende deeltjes (PM₁₀). De berekeningen in dit rapport zijn gebaseerd op de aanname dat herontwikkeling van het gebied zou kunnen leiden tot een toename van de verkeersintensiteit van ten hoogste

2.792 motorvoertuigen per etmaal, in het geval dat de plandelen met de bestemmingen "Gemengde doeleinden 1 (GD1)" en "Gemengde doeleinden 3 (GD3)" grotendeels zouden worden benut ten behoeve van kantoordeeleinden. Gelet op onder meer de beperkte bouwtechnische mogelijkheden om (de silogebouwen van) de Meelfabriek te herinrichten, de participatie van een woningcorporatie voor studenten en jongeren in het project en de ter zitting gegeven toelichting, acht de Afdeling aannemelijk dat deze aanname representatief is voor de maximale planologische mogelijkheden van de plandelen. F.W. Turenhout heeft verder onvoldoende aannemelijk gemaakt dat er zodanige gebreken kleven aan de gehanteerde invoergegevens en/of de uitgevoerde berekeningen dat moet worden getwijfeld aan de juistheid van de uitkomsten van het rapport van Kema Nederland B.V.

De horeca

2.8. De Vereniging Pancras-West stelt zich op het standpunt dat te veel horeca wordt gelegaliseerd en dat onduidelijk is in hoeverre een uitbreiding van horeca kan plaatsvinden op grond van de in het plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid voor winkelondersteunende horeca. Verder maakt zij bezwaar tegen het toestaan van horeca ter plaatse van Koppenhinksteeg 2, 2b en 2c, Hooglandsekerkgracht 4, Nieuwstraat 40, Hooigracht 72, alsmede tegen het toestaan van horeca anders dan in de kelder van Hoogstraat 1a.

J.W. Landman stelt zich op het standpunt dat het plan te veel mogelijkheden biedt voor terrasboten, winkelondersteunende horeca en horeca op de eerste verdieping van panden. Hij maakt verder bezwaar tegen het toestaan van horeca ter plaatse van Beschuitsteeg 6.

2.8.1. Met het plan is beoogd om alle legaal gevestigde horecabedrijven positief te bestemmen. Daarnaast is beoogd om een aantal bedrijven te legaliseren. Nieuwe horecabedrijven worden niet voorgestaan, behalve voor zover het gaat om winkelondersteunende horeca. De Afdeling ziet in de door appellanten aangevoerde omstandigheden dat volgens hen in het verleden onvoldoende handhavend is opgetreden tegen illegaal gevestigde horecabedrijven dan wel dat de uitspraak van de Kroon van 29 mei 1987, no. 104, is genegeerd, onvoldoende aanknopingspunten om deze doelstellingen van het plan in zijn algemeenheid onredelijk te achten.

2.8.2. Ingevolge artikel 15, eerste lid, aanhef en onder a, van de WRO kan bij een plan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn van bij het plan aan te geven voorschriften vrijstelling te verlenen met inachtneming van de in het plan vervatte regelen. Mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden dient in een vrijstellingsbepaling in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en onder welke voorwaarden hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 15 van de WRO berustende vrijstellingsbevoegdheid dient dus door voldoende objectieve normen te worden begrensd.

2.8.3. Ingevolge artikel 10, vierde lid, onder a, van de planvoorschriften, in samenhang gezien met het tweede en het eerste lid van dit artikel, kunnen burgemeester en wethouders, in het geval dat de bestemmingen "Gemengde

doeleinden 1 (GD1)", "Gemengde doeleinden 2 (GD2)" en "Gemengde doeleinden 4 (GD4)" horeca op de begane grond toestaan, vrijstelling verlenen voor de vestiging van horeca op de verdieping aansluitend op de begane grond, mits:

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

Ingevolge artikel 11, vierde lid, onder d, van de planvoorschriften, in samenhang gezien met het tweede en eerste lid van dit artikel, kunnen burgemeester en wethouders, in het geval de bestemming "Winkeldoeleinden (Wi)" geen horeca toestaat, vrijstelling verlenen ten behoeve van de vestiging van een winkelondersteunend horecabedrijf met dien verstande dat:

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

Ingevolge artikel 18, vierde lid, onder a, van de planvoorschriften in samenhang gezien met het eerste lid van dit artikel, kunnen burgemeester en wethouders, in het geval van de bestemming "Water (Wa)" vrijstelling verlenen ten behoeven van het aanmeren van een terrasboot, mits:

- in de bebouwing langs het water een horecabedrijf is gevestigd;
- het verkeer op het tussenliggende openbaar gebied geen hinder zal ondervinden;
- de breedte van de terrasboot niet meer dan eenderde van de breedte van het water ter plaatse bedraagt.

2.8.4. De Afdeling is van oordeel dat in de artikelen 10, 11 en 18 van de planvoorschriften in voldoende mate is bepaald in welke gevallen en onder welke omstandigheden van de daarin vervatte vrijstellingsbevoegdheden gebruik kan worden gemaakt. Voor zover de Vereniging Pancras-West bezwaren aanvoert tegen de plantoelichting waarin staat vermeld dat het aantal winkelondersteunende horecabedrijven mag uitbreiden met 20% overweegt de Afdeling dat de plantoelichting, gelet op artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, geen deel uitmaakt van het plan en daarom niet van belang is voor de begrenzing door objectieve normen van de vrijstellingsbevoegdheid voor winkelondersteunende horeca. Voor zover J.W. Landman vreest dat het woon- en leefklimaat dan wel het beschermde stadsgezicht zal worden aangetast, overweegt de Afdeling dat bij een besluit omtrent de verlening van vrijstelling alle betrokken belangen dienen te worden afgewogen. In het kader van het besluit op een verzoek om vrijstelling zullen ook de belangen van het woon- en leefklimaat alsmede het

beschermde stadsgezicht dienen te worden betrokken. Tegen een dergelijk besluit staan de rechtsmiddelen van de Algemene wet bestuursrecht open.

2.8.5. Plankaart 4 kent aan Beschuitsteeg 6 uitsluitend de bestemming "Gemengde doeleinden 4 (GD4)" toe. Gelet op artikel 10, eerste lid, van de planvoorschriften is hier geen horeca toegestaan. Het beroep van J.W. Landman mist in zoverre feitelijke grondslag.

2.8.6. Plankaart 4 kent aan Koppenhinksteeg 2, 2b en 2c de aanduidingen "horeca categorie III (hIII)" en "ook op verdiepingen toegestaan (**)" toe. Gelet op artikel 10, eerste en tweede lid, van de planvoorschriften is hier op alle verdiepingen categorie III-horeca toegestaan. Voor zover de Vereniging Pancras-West bezwaar maakt tegen het opnemen in het plan van de desbetreffende aanduidingen in afwijking van het ontwerp, aangezien met betrekking tot de aanduidingen geen inspraak mogelijk is geweest, overweegt de Afdeling dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een plan kan afwijken van het ontwerp. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zo groot zijn, dat sprake is van een ander plan, dient de wettelijke procedure – met inbegrip van inspraak volgens het recht zoals dat gold vóór 1 juli 2005 – opnieuw doorlopen te worden. Deze situatie doet zich in dit geval echter niet voor.

Vast staat dat het voorheen geldende plan geen horeca toestond ter plaatse van Koppenhinksteeg 2, 2b en 2c. Mede naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen acht de gemeenteraad legalisering van het huidige gebruik aangewezen. Niet is echter gebleken dat de gemeenteraad in dat kader uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een belangenafweging heeft verricht, waarbij ook de belangen van omwonenden zijn betrokken. Dit klemt te meer nu ter zitting naar voren is gekomen dat het perceel Koppenhinksteeg 2, 2b en 2c op plankaart 4 mogelijk zodanig ruim is ingetekend dat niet is uit te sluiten dat de desbetreffende aanduidingen abusievelijk tevens (gedeeltelijk) betrekking hebben op het naastgelegen perceel Hooglandsekerkgracht 4.

Gezien het voorgaande heeft de gemeenteraad de plandelen met de aanduidingen "horeca categorie III (hIII)" en "ook op verdiepingen toegestaan (**)" ter plaatse van Koppenhinksteeg 2, 2b en 2c vastgesteld in strijd met de bij het nemen van het besluit te betrachten zorgvuldigheid. Door de plandelen niettemin goed te keuren, heeft verweerder gehandeld in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang bezien met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht.

2.8.7. Plankaart 4 kent aan Hooigracht 72 de aanduiding "horeca categorie III (hIII)" en aan Nieuwstraat 40 de aanduiding "horeca categorie IV (hIV)" toe. Gelet op artikel 10, eerste lid, van de planvoorschriften is ter plaatse categorie III- respectievelijk categorie IV-horeca toegestaan. Gebleken is dat de gemeenteraad dit niet heeft beoogd en dat op plankaart 4 in zoverre abusievelijk aanduidingen omtrent het toestaan van horeca zijn opgenomen. Gezien het voorgaande heeft de gemeenteraad de plandelen met de aanduidingen "horeca categorie III (hIII)" en "horeca categorie IV (hIV)" ter plaatse van Hooigracht 72 respectievelijk Nieuwstraat 40 vastgesteld in strijd met de bij het nemen van het besluit te betrachten

zorgvuldigheid. Door de plandelen niettemin goed te keuren, heeft verweerder gehandeld in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang gezien met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht.

2.8.8. Plankaart 4 aan kent aan het perceel Hoogstraat 1 – waar de kelder van Hoogstraat 1a deel van uitmaakt – de aanduiding "horeca categorie III (hIII)" toe. Gelet op artikel 11, eerste lid, van de planvoorschriften is hierdoor categorie III-horeca mogelijk in zowel de kelder van Hoogstraat 1a als op de begane grond van het perceel Hoogstraat 1. Gebleken is dat de gemeenteraad dit laatste niet heeft beoogd, nu hij zich met de Vereniging Pancras-West op het standpunt stelt dat uitsluitend in de kelder van Hoogstraat 1a horeca aanwezig is die voor positieve bestemming in aanmerking komt. Een aparte regeling ten behoeve van horecagelegenheden in kelders ontbreekt echter in het plan. Gezien het voorgaande heeft de gemeenteraad het plandeel met de aanduiding "horeca categorie III (hIII)" ter plaatse van Hoogstraat 1 vastgesteld in strijd met de bij het nemen van het besluit te betrachten zorgvuldigheid. Door het plandeel niettemin goed te keuren, heeft verweerder gehandeld in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang gezien met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht.

Overige bezwaren

2.9. Y. van Koolwijk is beducht voor een vermindering van privacy en zonlichttoetreding ter plaatse van zijn woning aan de Pottenbakkersgang 5 vanwege de toegestane maximale goothoogte ter plaatse van de hoek Zuidsingel/Minnebroersgracht en de westzijde van de Minnebroersgracht.

Plankaart 2 kent zowel aan de hoek Zuidsingel/Minnebroersgracht als aan de westzijde van de Minnebroersgracht de aanduiding "maximale goothoogte van 10 meter (gh10)" toe. Gelet op artikel 9, derde lid, van de planvoorschriften mag de goothoogte van hoofdgebouwen ter plaatse niet hoger zijn dan 10 meter.

Langs grachten in de binnenstad van Leiden zoals de onderhavige komt blijkens de stukken regelmatig bebouwing voor met een maximale goothoogte van 10 meter. De toegestane maximale goothoogte ter plaatse van de hoek Zuidsingel/Minnebroersgracht en de westzijde van de Minnebroersgracht sluit hierbij aan. Uit het uitgebrachte deskundigenbericht volgt verder dat op kortere afstand dan de hoek Zuidsingel / Minnebroersgracht en de westzijde van de Minnebroersgracht reeds bebouwing aanwezig is nabij de woning van appellant. Gezien het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat verweerder zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat in zoverre niet hoeft te worden gevreesd voor een onaanvaardbare vermindering van privacy dan wel zonlichttoetreding. Voor zover appellant aanvoert dat er plaatse van de hoek Zuidsingel/Minnebroersgracht en de westzijde van de Minnebroersgracht geen nieuwbouw tot stand zal worden gebracht, overweegt de Afdeling dat appellant niet aannemelijk heeft gemaakt dat het plan in zoverre niet binnen de planperiode zal worden gerealiseerd.

2.10. Y. van Koolwijk brengt een aantal alternatieven naar voren voor de inrichting van het binnenterrein nabij de Pottenbakkersgang.

Plankaart 2 kent aan het binnenterrein dat direct tegenover de woning van appellant aan de Pottenbakkersgang 5 ligt de bestemming "Woondoeleinden, tevens atelierwoningen (Wa)" toe. Ingevolge artikel 9, eerste lid, van de planvoorschriften zijn de gronden van dit binnenterrein bestemd voor atelierwoningen, met dien verstande dat een grondoppervlak van minimaal 50 m² uitsluitend bestemd is voor groenvoorzieningen en speelruimte. Ingevolge artikel 9, derde lid, van de planvoorschriften, voor zover hier van belang, mag het gezamenlijk oppervlak van de atelierwoningen met bergingen ten hoogste 130 m² bedragen.

Het bestaan van alternatieven kan op zichzelf geen grond vormen voor het onthouden van goedkeuring aan het bestemmingsplan. Het karakter van de besluitvorming omtrent de goedkeuring brengt immers mee dat alternatieven daarbij in beginsel eerst aan de orde behoeven te komen indien blijkt van ernstige bezwaren tegen het voorgestane gebruik waarop het plan ziet. Verweerder heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat deze situatie zich in dit geval niet voordoet. Daarbij betreft de Afdeling dat niet aannemelijk is geworden dat de bouw van atelierwoningen op het binnenterrein een onaanvaardbare vermindering van privacy dan wel uitzicht voor appellant zal meebrengen.

2.11. Y. van Koolwijk voert aan dat de woningen Zuidsingel 38 en 40 ten onrechte niet hoger kunnen worden gebouwd.

De plankaarten 2 en 5 kennen aan de woningen Zuidsingel 38 en 40 de aanduiding "maximale goothoogte van 8 meter (gh8)" respectievelijk de aanduiding "beeldbepalend pand" toe. Ingevolge artikel 9, derde lid, van de planvoorschriften mag de goothoogte van beide woningen niet meer bedragen dan 9 meter. Ingevolge artikel 4, eerste lid, van de planvoorschriften, voor zover hier van belang, geldt ten aanzien van de op de plankaart als zodanig aangeduide beeldbepalende panden dat de bestaande goothoogte de maximaal toelaatbare goothoogte is.

De toegestane maximale goothoogte sluit in dit geval aan bij de goothoogte die de woningen Zuidsingel 38 en 40 thans hebben. Verweerder acht handhaving van de bestaande goothoogte noodzakelijk vanwege de bijzondere architectonische waarde van de woningen. Verder is niet gebleken van concrete bouwplannen van appellant. Gezien het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat verweerder in zoverre niet in redelijkheid heeft kunnen instemmen met het plan.

2.12. Y. van Koolwijk voert aan dat het plan ten onrechte voorziet in een verspringing van de Binnenvestgracht nabij de Oosterkerkstraat.

Plankaart 2 kent aan een deel van de gronden nabij de Binnenvestgracht en de Oosterkerkstraat de bestemming "Woningbouwlocatie 1 (Wo(1))" toe. Ingevolge artikel 24 van de planvoorschriften zijn deze gronden bestemd voor woondoeleinden, zorgvoorzieningen en een horecavestiging in maximaal categorie II met de daarbij behorende tuinen, erven, ondergrondse parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen.

Het plan voorziet in een verbinding tussen de Binnen Oostsingel en de Binnenvestgracht, nu op het terrein van de Meelfabriek een gracht zal worden aangelegd. Bij het verloop van deze doorlopende gracht treedt een vernauwing of verspringing op nabij de Oosterkerkstraat vanwege de hiervoor beschreven toegekende bestemming "Woningbouwlocatie 1 (Wo(1))" aan een deel van de gronden. Verweerder stelt zich op het standpunt dat deze verspringing niet leidt tot een aantasting van de cultuurhistorische waarde van het desbetreffende gedeelte van de binnenstad. De Afdeling ziet in hetgeen appellant aanvoert geen aanknopingspunt voor het oordeel dat verweerder zich niet in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen.

2.13. De Stichting Arent van 's-Gravensande klaagt over de in het plan opgenomen definitie van het begrip lightrail.

Ingevolge artikel 1, lid 40, van de planvoorschriften wordt onder lightrail verstaan openbaar vervoermiddel, dat zowel gebruik kan maken van spoorwegrails als tramrails.

In hetgeen appellante aanvoert, ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de in artikel 1, lid 40, van de planvoorschriften opgenomen definitie van het begrip lightrail in strijd is met de rechtszekerheid.

2.14. De Vereniging Pancras-West en de Stichting Arent van 's-Gravensande hebben zich in hun beroepschriften ten aanzien van een aantal bezwaren beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de bedenkingen en zienswijzen. In de overwegingen van het bestreden besluit is verweerder ingegaan op deze bedenkingen. Appellanten hebben in hun beroepschriften geen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende bedenkingen in het bestreden besluit onjuist zou zijn. De Vereniging Pancras-West heeft deze redenen evenmin ter zitting naar voren gebracht. De Stichting Arent van 's-Gravensande is ter zitting niet verschenen. Ook voor het overige is niet gebleken dat de weerlegging van de desbetreffende bedenkingen in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

Conclusie

2.15. De beroepen van de Stichting Arent van 's-Gravensande, F.W.T. Turenhout, Y. van Koolwijk en de Vereniging Pancras-West zijn gedeeltelijk gegrond. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan de plandelen met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden (MD)" en de aanduiding "maximale bouwhoogte 3,5 (bh3,5)" ter plaatse van het binnenplein van museum de Lakenhal aan de Oude Singel 28-30, de aanduidingen "horeca categorie III (hIII)" en "ook op verdiepingen toegestaan (**)" ter plaatse van Koppenhinksteeg 2, 2b en 2c, de aanduiding "horeca categorie III (hIII)" ter plaatse van Hooigracht 72, de aanduiding "horeca categorie IV (hIV)" ter plaatse van Nieuwstraat 40 alsmede de aanduiding "horeca categorie III (hIII)" ter plaatse van Hoogstraat 1. Nu uit op de overwegingen 2.6.3, 2.8.6, 2.8.7 en 2.8.8 volgt dat er wat deze plandelen betreft rechtens maar één te nemen besluit mogelijk is, ziet de Afdeling aanleiding om in zoverre goedkeuring te onthouden aan het plan.

Tevens dient het bestreden besluit te worden vernietigd voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan de plandelen met de bestemmingen "Gemengde doeleinden 1 (GD1)" en "Gemengde doeleinden 3 (GD3)" ter plaatse van het gebied tussen het Ankerpark, Zijlsingel, Oosterkerkstraat en de Waardgracht. De Afdeling ziet gelet op de overwegingen 2.7.5 en 2.7.6 evenwel aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht in zoverre de rechtsgevolgen van het te vernietigen besluit in stand te laten.

2.15.1. Hetgeen de Stichting Arent van 's-Gravensande, F.W.T. Turenhout, Y. van Koolwijk en de Vereniging Pancras-West overigens hebben aangevoerd, geeft geen aanleiding voor het oordeel dat verweerder zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan voor het overige, voor zover aangevochten, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening dan wel het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. De beroepen zijn in zoverre ongegrond. Het beroep van J.W. Landman is ongegrond.

2.15.2. Niet gebleken is van proceskosten van de Stichting Arent van 's-Gravensande, F.W.T. Turenhout, Y. van Koolwijk of de Vereniging Pancras-West die voor vergoeding in aanmerking komen. Voor een proceskostenveroordeling ten behoeve van J.W. Landman bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart de beroepen van Stichting Arent van 's-Gravensande, F.W.T. Turenhout, Y. van Koolwijk en de Vereniging Pancras-West gedeeltelijk gegrond;
- II. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 14 februari 2006, kenmerk DRM/ARB/05/7762A, voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan de plandelen met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden (MD)" en de aanduiding "maximale bouwhoogte 3,5 meter (bh3,5)" ter plaatse van het binnenplein van museum de Lakenhal aan de Oude Singel 28-30, de bestemmingen "Gemengde doeleinden 1 (GD1)" en "Gemengde doeleinden 3 (GD3)" ter plaatse van het gebied tussen het Ankerpark, Zijlsingel, Oosterkerkstraat en de Waardgracht, de aanduidingen "horeca categorie III (hIII)" en "ook op verdiepingen toegestaan (**)" ter plaatse van Koppenhinksteeg 2, 2b en 2c, de aanduiding "horeca categorie III (hIII)" ter plaatse van Hooigracht 72, de aanduiding "horeca categorie IV (hIV)" ter plaatse van Nieuwstraat 40 alsmede de aanduiding "horeca categorie III (hIII)" ter plaatse van Hoogstraat 1 van het bestemmingsplan "Binnenstad I";
- III. bepaalt dat de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit in stand blijven voor zover het de plandelen met de bestemmingen "Gemengde doeleinden 1 (GD1)" en "Gemengde doeleinden 3 (GD3)" ter plaatse van het gebied tussen het Ankerpark, Zijlsingel, Oosterkerkstraat en de Waardgracht betreft;
- IV. onthoudt goedkeuring aan de plandelen met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden (MD)" en de aanduiding "maximale bouwhoogte 3,5 meter (bh3,5)" ter plaatse van het binnenplein van museum de Lakenhal aan de Oude Singel 28-30, de aanduidingen "horeca categorie III (hIII)" en "ook op verdiepingen toegestaan (**)" ter plaatse van Koppenhinksteeg 2, 2b en 2c, de aanduiding "horeca categorie III (hIII)" ter plaatse van Hooigracht 72, de aanduiding "horeca categorie IV (hIV)" ter plaatse van Nieuwstraat 40 alsmede de aanduiding "horeca categorie III (hIII)" ter plaatse van Hoogstraat 1 van het bestemmingsplan "Binnenstad I";
- V. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit voor zover het de onder IV genoemde plandelen betreft;
- VI. verklaart de beroepen van Stichting Arent van 's-Gravensande, F.W.T. Turenhout, Y. van Koolwijk en de Vereniging Pancras-West voor het overige en het beroep van J.W. Landman geheel ongegrond;
- VII. gelast dat de provincie Zuid-Holland aan de onder I genoemde appellanten het door hen voor de behandeling van hun beroepen betaalde griffierecht vergoedt:

- aan de Stichting Arent van 's-Gravensande en de Vereniging Pancras-West elk een bedrag van € 281,00 (zegge: tweehonderdeenentachtig euro);
- aan F.W.T. Turenhout, Y. van Koolwijk elk een bedrag van € 141,00 (zegge: honderdeenveertig euro).

Aldus vastgesteld door mr. B.J. van Ettehoven, Voorzitter, en mr. M.G.J. Parkins-de Vin en mr. M.A.A. Mondt-Schouten, Leden, in tegenwoordigheid van mr. B.S. Jansen, ambtenaar van Staat.

w.g. Van Ettehoven
Voorzitter

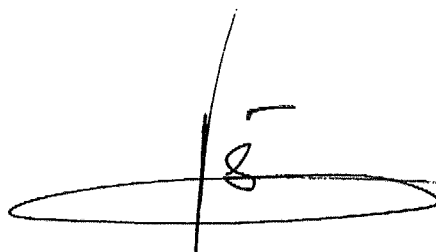
w.g. Jansen
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 10 oktober 2007

399

Verzonden: 10 oktober 2007

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

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

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