

GEMEENTE LEIDERDORP

BESTEMMINGSPLAN "BINNENHOF"



16 september 2002

GEMEENTE LEIDERDORP

BESTEMMINGSPLAN "BINNENHOF"

Inhoud

- Toelichting
- Voorschriften
- Kaart

Werknr.: 242.479.00
Bestand: J/242/479/00/Typ/Binnenhof TI 16-09-2002-vst.doc
Datum: 16 september 2002

Kuiper Compagnons
Bureau voor ruimtelijke ordening
en architectuur b.v.
Rotterdam/Arnhem

Toelichting

Inhoudsopgave	Blz.
1. ALGEMENE ASPECTEN	1
1.1. De ligging van het plangebied	1
1.2. De vigerende regeling	2
1.3. De bij het plan behorende stukken	2
1.4. Doel van het bestemmingsplan "Binnenhof"	2
2. GEMEENTELIJK BELEIDSKADER	3
2.1. Structuurvisie Binnenhof-Winkelhof in groter verband	3
2.2. Sectorplan Emancipatie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting	3
2.3. Erfbebouwing bij eengezinswoningen	3
2.4. Gronduitgiftebeleid snippergroen	4
2.5. Uitsluiting seksinrichtingen	4
2.6. GSM-beleid	4
3. PLANBESCHRIJVING	7
3.1. De structuur	7
3.2. De grensgebieden	8
3.3. Binnenhof	9
3.4. De centrale zone	11
4. MILIEU-ASPECTEN	13
4.1. Geluid	13
4.2. Bodem	13
4.3. Luchtkwaliteit	13
5. JURIDISCHE OPZET	17
5.1. Algemene aspecten	17
5.2. Kaart	17
5.3. Voorschriften	17
5.3.1. Paragraaf I Beschrijving in hoofdlijnen	17
5.3.2. Paragraaf II Algemene en technische bepalingen	18
5.3.3. Paragraaf III Bestemmingsbepalingen	19
5.3.4. Paragraaf IV Gebruiksbeepalingen	23
5.3.5. Paragraaf V Flexibiliteitsbepalingen	24
5.3.6. Paragraaf VI Straf-, overgangs- en slotbepaling	24

Vervolg inhoudsopgave	Blz.
6. UITVOERBAARHEID	27
6.1. De economische uitvoerbaarheid	27
6.2. De maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.3. Handhavingsaspecten	27
6.4. Toetsing bestemmingsplan aan Sectorplan Emancipatie, Ruimtelijke Ordering en Volkshuisvesting	28
7. OVERLEG	31
7.1. Overleg ex art. 10 Bro '85	31
7.2. Inspraak	31
7.2.1 Inleiding	34
7.2.2 Schriftelijke reactie van de heer Brandenburg	34

Bijlagen:

- I. Overlegreacties ex artikel 10 Bro '85
- II. Inspraak

1. ALGEMENE ASPECTEN

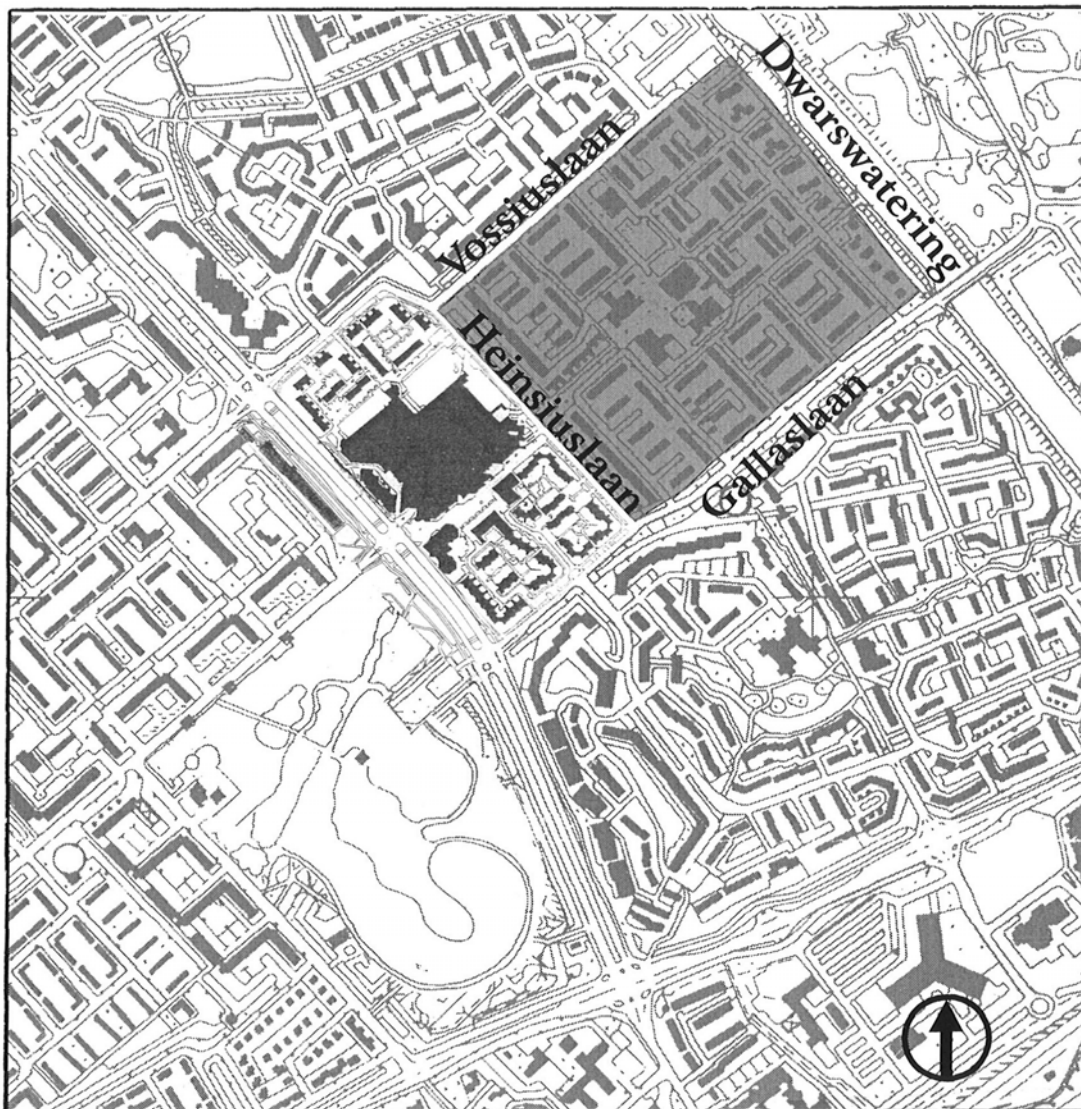
1.1. De ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan "Binnenhof" wordt begrensd door:

- de Heinsiuslaanaan de zuidwestzijde,
- de (singels langs de) Gallaslaan aan de zuidoostzijde,
- de Dwarswatering aan de noord-, noordoostzijde en
- de Vossiuslaan aan de noordwestzijde.

Het plangebied bevat het woongebied Binnenhof.

De ligging van het plangebied is op bijgaande afbeelding weergegeven.



Ligging plangebied

1.2. De vigerende regeling

De in het bestemmingsplan "Binnenhof" begrepen gronden zijn thans geregeld in de volgende bestemmingsplannen:

- het bestemmingsplan "Binnenhof", vastgesteld door de Raad dd. 29-05-1967 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 17-01-1968;
- een herziening vastgesteld door de Raad dd. 28-09-1971 en goedgekeurd door gedeputeerde staten dd. 08-12-1971.

1.3. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Binnenhof" is vervat in een kaart en in voorschriften. Het plan gaat vergezeld van een toelichting, waarin ondermeer wordt beschreven:

- het doel van het plan,
- een beschrijving van de huidige situatie,
- de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van het plangebied,
- de juridische opzet en
- de uitvoerbaarheidsaspecten van het plan.

Verder wordt in het plan ingegaan op de resultaten van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en de inspraakprocedure.

1.4. Doel van het bestemmingsplan "Binnenhof"

Ingevolge artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dienen bestemmingsplannen periodiek te worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan vormt een herziening als hierboven bedoeld.

Het doel van het onderhavige plan is het streven naar een voor het plangebied flexibele juridische regeling teneinde te kunnen beschikken over een adequate juridische regeling ten einde enerzijds een goed ruimtelijk beheer te kunnen voeren en anderzijds een juridisch en ruimtelijk kader te hebben om nieuwe ontwikkelingen in het plangebied te kunnen toetsen op de aanvaardbaarheid.

Daarnaast wordt bij de herziening van bestemmingsplannen gestreefd naar een meer uniforme regelgeving in bestemmingsplannen met name voor woongebieden, waarbij aandacht dient te worden gegeven aan het formuleren van beleidskaders met betrekking tot het te voeren beheer en toekomstige ontwikkelingen.

2. GEMEENTELIJK BELEIDSKADER

2.1. Structuurvisie Binnenhof-Winkelhof in groter verband

De Structuurvisie gaat uit van het behouden van het groene karakter van Leiderdorp met slechts beperkte verdichtingen van het stedelijk gebied, waarbij het hart van Leiderdorp, de Engelendaal, de Houtkamp en de Winkelhof in het natuurlijke proces van voortdurende veranderingen steeds krachtiger, markanter en vitaler moet worden.

De Engelendaal is de centrale binnenstedelijke verkeersader van Leiderdorp. Aan de Engelendaal liggen het stadspark "De Houtkamp" en het hoofdcentrum, tevens het zwaartepunt van Leiderdorp met onder andere het gemeentehuis en het winkelcentrum "Winkelhof".

Binnenhof en de buitenste delen van Winkelhof vormen samen met de woonwijken Voorhof en Buitenhof-Oost het woongebied "De Hoven". Er is sprake van een afnemende stedelijkheid vanaf de Engelendaal tot de Dwarswatering. Hierdoor is de Binnenhof een rustige woonwijk.

Het middengedeelte van Winkelhof vormt het centrum van de gemeente. Het kruispunt van de Engelendaal bij de toegang tot het winkelcentrum "Winkelhof" heeft de potentie om het "centrumplein" van de gemeente te worden.

In de Structuurvisie wordt een groene, recreatieve relatie van De Houtkamp met De Bloemerd voorgestaan. Deze relatie wordt onder andere gevormd door de Gallaslaan met haar singels.

De Dwarswatering vormt de grens van de woongebieden met het sportpark "De Bloemerd" en het Groene Hart. Het bebouwde gebied van Leiderdorp grenst op een terughoudende wijze aan het hooggelegen boezemwater. De onbeplante kade en de in het groen verscholen eengezinshuizen geven een zachte overgang naar het woongebied.

2.2. Sectorplan emancipatie ruimtelijke ordening en volkshuisvesting

Bij de opstelling van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het gemeentelijk "Sectorplan emancipatie ruimtelijke ordening en volkshuisvesting" van oktober 1995. In deze nota staan de beleidsuitgangspunten en doelstellingen van het gemeentelijke emancipatiebeleid aangegeven. Daarnaast wordt in de nota door middel van actiepunten aangegeven waaraan ruimtelijke plannen vanuit de emancipatie zouden moeten voldoen. Belangrijk hulpmiddel daarbij is de in de nota opgenomen tabel met aandachtspunten emancipatie ruimtelijke planvorming.

2.3. Erfbebouwing bij eengezinswoningen

Ten aanzien van de erfbebouwingsregeling is aansluiting gezocht bij het gemeentelijk beleid zoals dit door de raad eerder is vastgelegd. Ten aanzien van de juridische regeling is gelet op de voorschriften zoals opgenomen in de "Partiële herziening voorschriften

erfbebouwingsregelingen Leiderdorp" zoals deze op 12 februari 1996 door de raad zijn vastgesteld.

Binnen de regeling wordt geen onderscheid gemaakt tussen aard en gebruik van de bijgebouwen (bergingen, dierenverblijven) en/of uitbreidingen van de woonruimte. De regeling biedt een aantal mogelijkheden voor erfbebouwing. Daarbij gelden wel een aantal randvoorwaarden:

- de maximum te bebouwen oppervlakte (50% van de oppervlakte van het bij een woning behorende erf);
- de situering van de erfbebouwing en
- de goothoogte en hoogte van de bijgebouwen.

In aanvulling op de primaire bepalingen kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot op te richten erfbebouwing. Deze eisen zullen alleen worden gesteld indien in de concrete situatie sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van stedenbouwkundige (waaronder verkeerskundige) belangen of indien er sprake is van een onevenredige aantasting van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende erven.

Binnen de erfbebouwingsmogelijkheden als opgenomen in de voorschriften kan, na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling, eveneens medewerking worden verleend aan de bouw van praktijkruimten bij vrijstaande woningen en/of hoekwoningen van een blok ten behoeve van bedrijfsruimten voor vrije, aan huis gebonden beroepen. Hieronder worden begrepen medische, para-medische, administratieve, kunstzinnige en daarmee naar de aard gelijk te stellen beroepen. Eveneens is bedrijfsuitoefening van zakelijke dienstverlening mogelijk. Ingevolge constante jurisprudentie wordt de uitoefening van een kapsalon en daarmee vergelijkbare dienstverlening niet begrepen onder de hier bedoelde bedrijfsactiviteiten. Ten aanzien van het gebruik van de bebouwing gelden nadere voorwaarden, geen milieuverstorende bedrijfsactiviteiten, geen detailhandel etc. Daarnaast kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden gesteld worden aan onder meer parkeervoorzieningen.

2.4. Gronduitgiftebeleid snippergroen

Op 11 december 2000 is door de gemeenteraad de "Nota gronduitgiftebeleid groenstrookjes" vastgesteld. Deze nota geeft de beleidskaders voor de mogelijke verkoop van "snippergroen" in woongebieden. Voor zover binnen het plangebied sprake is van reeds verkochte gebieden met "snippergroen" is dit op de plankaart reeds verwerkt. Indien op grond van de beleidsuitgangspunten uit bedoelde nota tot verkoop wordt overgegaan, zal voor die gebieden toepassing worden gegeven aan een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

2.5. Uitsluiting seksinrichting

De aanleiding seksinrichtingen in het plangebied expliciet uit te sluiten is veroorzaakt door het schrappen van het algemene bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht (artikel 250 bis). Deze wijziging van het Wetboek van Strafrecht is per 1 oktober 2000 in werking getreden. De wetwijziging maakt het mogelijk de exploitatie van prostitutie aan gemeentelijke regelgeving te onderwerpen. Om te voorkomen dat de interpretatie van geldende bestemmingsplanvoorschriften er toe kan leiden dat seksinrichtingen zich op ongewenste locaties binnen het

plangebied gaan vestigen is dit in de voorliggende herziening meegenomen. Hiertoe dienen de bepalingen van het bestemmingsplan te worden aangevuld. Gemeenten kunnen daarbij geen absoluut verbod op de exploitatie van prostitutie instellen omdat dit in strijd is met de grondwettelijke vrijheid van arbeidskeuze. In verband hiermede zal elders binnen de gemeente een locatie worden aangewezen.

2.6. GSM-beleid

Door de gemeente is een beleid geformuleerd ten aanzien van de plaatsing van GSM-antennes. Op basis van de daarin opgenomen richtlijnen voor eventuele plaatsing kan worden afgeleid dat het plangebied geen directe mogelijkheden biedt. Teneinde onduidelijkheid te voorkomen is in het plan een passage opgenomen dat plaatsing van deze antennes niet valt onder de bebouwingsmogelijkheden.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1. De structuur

De hiervoor omschreven kenmerken en mogelijkheden c.q. wenselijkheden van het woongebied "Binnenhof" in groter verband vormen de basis voor het "beleid in hoofdlijnen" waaraan de ontwikkelingen in het plangebied dienen te worden getoetst.

Functionele aspecten

Het plangebied bestaat uit het woongebied "Binnenhof" met centraal daarin enkele voorzieningen. In het woongebied staat de woonfunctie primair en is het beleid gericht op het handhaven c.q. versterken van deze functie. Aan andere ontwikkelingen in het woongebied kan alleen medewerking worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu. Voor het gebied waar eertijds de sporthal was gesitueerd is een nieuw bouwplan ontwikkeld rond een centrale binnenhof die een hoogwaardige invulling van het gebied met woningen mogelijk maakt. Voor de bestemming "Gemengde doeleinden -GD-" kan, bij beëindiging en/of verplaatsing van de aanwezige functies, medewerking worden verleend aan een functionele en ruimtelijke herinrichting ten behoeve van functies welke passen binnen een woongebied. In het verlengde van eerdere ontwikkelingen wordt daarbij in eerste instantie gedacht aan woningbouw.

Volledigheidshalve wordt ten aanzien van de bestaande woonfuncties opgemerkt, dat het plan mogelijkheden bevat voor het medegebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van werkruimte voor aan huis gebonden beroepen.

Verkeersaspecten

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Engelendaal door de Gallaslaan aan de zuidzijde en de Heinsiuslaan/Vossiuslaan aan de noordzijde.

In noordoostelijke richting loopt de Gallaslaan via een (auto)brug over de Dwarswatering door naar het sportpark "De Bloemerd".

De Gallaslaan heeft een ontsluitingsfunctie voor dit sportpark en voor de woongebieden Voorhof, Binnenhof en Winkelhof en het centrumgebied Winkelhof en heeft derhalve een behoorlijke stroomfunctie.

De Engelendaal maakt onderdeel uit van de hoofdverkeersstructuur van Leiderdorp. De stroomfunctie van deze weg is primair.

De Heinsiuslaan heeft primair een ontsluitingsfunctie voor het winkelcentrum.

Door de ligging van de wijk Binnenhof tegen de Dwarswatering en tussen de singels is er weinig doorgaand autoverkeer op de Vossiuslaan en de Grotiuslaan. Deze wegen hebben slechts een beperkte stroomfunctie (buurtverzamelwegen) en zijn vooral van belang voor de ontsluiting van de woonbuurten.

Tevens is de wijk zo opgezet dat het interne autoverkeer met lusvormige woonstraatjes naar de randwegen wordt geleid, waardoor centraal een autoluwe zone ontstaat. De lusvormige woonstraten zijn qua maat en inrichting afgestemd op het verkeer en gebruik ten behoeve van de aanliggende woningen.

Het centrum "De Winkelhof" wordt voor (auto)bezoekers ontsloten vanaf de Heinsiuslaan aan de noordoostzijde en vanaf de Engelendaal aan de zuidwestzijde. Aan de Heinsiuslaan ligt - evenals de toegangen tot de parkeervoorzieningen - ook het bevoorradingspunt van het winkelcentrum. Daarnaast moet de inrichting van de Heinsiuslaan ook gericht zijn op de "overgang" naar een kleinschalig woongebied, waarbij vooral de voet-/fietskruising ter plaatse van het Staringpad/Obool veilig en uitnodigend moet zijn (worden).

Ruimtelijke aspecten

Het plangebied wordt gekenmerkt door verschillende "schaalgebieden". De woongebieden zijn ruim opgezette "twee lagen met kap"-gebieden met korte woonstraatjes, terwijl de randen bestaan uit lange, brede lanen.

Hierna wordt meer gedetailleerd ingegaan op de verschillende onderdelen van het plangebied.

3.2. De grensgebieden

Engelendaal

Ten zuidwesten van het plangebied ligt het winkelcentrum Winkelhof. Hier zijn de komende jaren, in het kader van het Centrumplan veranderingen in de ruimtelijke inrichting te verwachten ter verbetering van de structuur van het gebied. Thans wordt nog onderzoek gedaan naar de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkelingen van het gebied.

Vossiuslaan/Heinsiuslaan en Gallaslaan

De Vossiuslaan/Heinsiuslaan en de Gallaslaan worden begrensd door brede singels met ruime taluds en opgaande laanbeplanting.

Ontwikkelingen langs de Vossiuslaan/Heinsiuslaan en de Gallaslaan moeten gericht zijn op het in stand houden en versterken van het groene karakter van deze assen.

Gezien het belang van de as Houtkamp/Blauwe Kamer voor het gehele stedelijk gebied dienen ter ondersteuning van de verschijningsvorm nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot de woon- en erfbebouwing langs de Gallaslaan en inrichting van het openbaar gebied van een hoog gehalte te zijn.

De as Vronkenlaan - Heinsiuslaan - Vossiuslaan is naast groene verbindingzone ook een buurtontsluitingsweg, met naar de Bloemerd toe alleen een doorgaande voet-/fietsverbinding. In deze as moeten de toekomstige ontwikkelingen gericht zijn op een handhaving en versterking van de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer en het groene karakter. De ruime maatvoering van de Vossiuslaan en de beperkte verkeersbelasting laten een herinrichting toe.

De Heinsiuslaan is naast ontsluitingsweg voor de woonwijk tevens een ontsluiting voor de "Winkelhof" en heeft derhalve een grotere verkeersfunctie.

Het plan biedt de mogelijkheid aan de Dwarswatering ter hoogte van de Vossiuslaan, op gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen -G-", een nieuw gemaal te bouwen.

Daartoe is een asterisk opgenomen op de plankaart. Het waterschap heeft de gemeente verzocht aan de bouw van het nieuwe gemaal mee te werken. Het gemaal zal de bestaande gemalen aan de Tollenaersingel en bij de Zijllaan en Meijpoldermolen vervangen.

Dwarswatering/Grotiuslaan

De Dwarswatering vormt de grens tussen de woonbebouwing van de Binnenhof en De Bloemerd.

Het karakter van de Dwarswatering is groen, landelijk en open. De woonbebouwing langs de oever ligt verscholen in veel groen. Deze zone heeft een gesloten groenkarakter.

De hooggelegen brug van de Gallaslaan over de Dwarswatering is een markant oriënteringspunt in een open gebied.

Op de hoek van de Grotiuslaan en de Vossiuslaan zal het gebied een meer open karakter moeten krijgen zodat een visuele relatie met de groene randzone en een veilig verblijfsgebied ontstaat.

De Grotiuslaan is evenals de Vossiuslaan niet meer dan een buurtverzamelweg met een beperkte verkeersfunctie. De ruime maten van de weg laten een herinrichting toe die de veiligheid en het groene karakter kan verhogen.

Heinsiuslaan

De Heinsiuslaan tussen Vossiuslaan en Gallaslaan vormt de grens tussen de Binnenhof en de Winkelhof. Aan de Heinsiuslaan liggen twee toegangen naar de parkeervoorzieningen en één naar de laadperrons van het winkelcentrum. Het woongebied Binnenhof heeft geen auto-aansluiting op de Heinsiuslaan, de woongebiedjes naast het winkelcentrum wél.

Dit deel van de Heinsiuslaan wordt in hoofdzaak gebruikt door het zogenaamde bestemmingsverkeer; er is geen sprake van doorgaand verkeer, maar er is wel gemengd verkeer en er zijn veel afslaande verkeersbewegingen.

Er ligt een potentieel conflict in gewenst gebruik en belevingswaarde van de Heinsiuslaan door aanwonenden, bezoekers en bevoorraders.

Een eventuele herinrichting van dit weggedeelte moet uitgaan van veel verkeer, verschillende soorten verkeer, veel verkeersbewegingen, snelheidsremmende maatregelen, een buslijn en één of meer veilige oversteken voor voetgangers en fietsers. Tevens is een goede ruimtelijke overgang naar het woongebied van belang.

Een onderverdeling van de Heinsiuslaan in duidelijk herkenbare, verschillende ruimten en zones, zoals een weggedeelte gedimensioneerd op vrachtwagens, een smalle "kortsluiting" voor auto's en/of bus en bijvoorbeeld een pleinachtige ruimte met ruime zichtlijnen ten behoeve van het langzaam verkeer zullen de verkeersveiligheid en de ruimtelijke kwaliteit bevorderen.

3.3. Binnenhof

De Binnenhof is een rustige woonbuurt met korte woonstraten, woonpaden, hofjes en pleinachtige ruimten. De bebouwing bestaat overwegend uit rijen woningen in twee lagen

met een kap. In de zuidwesthoek, langs de Heinsiuslaan, ligt een blok flats in vier lagen en langs het Staringpad "patio"-woningen in één laag.

Centraal in de buurt ligt het Van Alphenplein met enkele buurtvoorzieningen, zoals een speelveld en een school. In dit gebied zijn tevens woonfuncties voor senioren met bijbehorende voorzieningen gelegen. Daarnaast is in het gebied nog een sportschool gevestigd.

Vanaf het Van Alphenplein lopen groene zones met langzaamverkeersroutes naar de Heinsiuslaan, de Vossiuslaan en de Grotiuslaan/Dwarswatering.

De verkaveling wordt gekenmerkt door de groene woonstraten, overwegend aan de voorzijde van de woningen, en de stenen garage/parkeerhoven aan de achterzijde van de woningen. Veel woningen grenzen zowel met de voortuin als met de achtertuin aan openbaar gebied. Dit stelt eisen aan de kwaliteit van de aanliggende (erf)bebouwing.

Het beleid is erop gericht het groene en verkeersluwe karakter van de buurt te handhaven. Het verkeersluwe karakter ontstaat door de korte lusvormige woonstraten. Gezien de geringe verkeersdruk en het toch al grote oppervlak verharding is een kortsluiting voor auto's van deze woonstraten niet gewenst. Ook voor het parkeren is geen extra ruimte noodzakelijk, wanneer wordt uitgegaan van 1,3 p.p. per woning binnen een straal van 50 m. Bij de berekening van de parkeerdruk wordt de vrije parkeerplaats vòòr de garage of in een carport wèl en de garage zelf niet meegeteld.

Toetsingscriteria met betrekking tot het groene karakter zijn enerzijds het handhaven van diepe voortuinen en de beplantingsmogelijkheden daarvan en anderzijds het handhaven van het openbaar (zichtbaar) groen, waarbij de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van een niet afgeschermd voor- of zijtuin gelijk te stellen is met die van een plantsoen.

Bomen in straten (laanbeplanting) nemen geen groot oppervlak in maar dragen sterk bij aan het groene karakter.

Door de situering van zowel voorgevels als achtergevels en kopgevels naar de rondwegen en de woonstraten kan dit groene karakter alleen gehandhaafd worden indien te allen tijde van het woonperceel de eerste 2 m langs het openbare gebied onbebouwd en onoverdekt blijft. Voor deze gronden wordt een specifieke bestemming ("Tuin of onbebouwd erf -T-") opgenomen.

Het beleid staat geen verdichting voor anders dan door aan- en uitbouwen van de bestaande woningen. Hierbij zou op enkele plaatsen perceelsuitbreidingen mogelijk zijn door middel van bestemmingswijzigingen. Een en ander vindt eerst plaats na zorgvuldige afweging van de belangen waarbij het beleid gericht is op het voorkomen dan wel beperken van onevenredige hinder voor omwonenden. Daarnaast zal in de belangenafweging tevens worden gelet op de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Verskillende bestaande woningtypen hebben aan de voorgevel erkers, toegangsportalen, carports en/of bergingen. De bestaande situaties kunnen worden gehandhaafd. De bouw van nieuwe uitbreidingen van woonruimte aan de voorgevel is verder slechts beperkt mogelijk. Voor verdere uitbreidingen wordt een nadere belangenafweging gewenst geacht.

Bij de toetsing van nieuwe ontwikkelingen dient te worden gelet op de ruimtelijke aspecten/effecten met name voor wat betreft de mogelijke aantasting van de kwaliteit van de overgang van de particuliere ruimte naar de openbare ruimte.

3.4. De Centrale zone

De centrale zone in het plangebied wordt gevormd door het Van Alphenplein. Op en rondom dit plein liggen eengezinswoningen, een basisschool, een sportcentrum, een complex seniorenwoningen, een zogenoemde jongerenontmoetingsplaats en een basketbal- en voetbalveldje. Tot voor kort was ook sporthal Op Dreef op het Van Alphenplein gevestigd, maar deze is recent gesloopt.

Bij gelegenheid van de sloop van de sporthal is gezocht naar een passende ruimtelijke en functionele herinrichting van het terrein. Het belangrijkste onderdeel daarvan is de toevoeging van nieuwe woningbouw op de plaats van de sporthal. Daartoe is in maart 1999 een enquête gehouden onder de omwonenden waaruit onder meer is gebleken dat geen hoogbouw is gewenst. Burgemeester en wethouders hebben in juni 1999 over de herontwikkeling van het Van Alphenplein besloten bij de planontwikkeling rekening te houden met de uitkomsten van de enquête. Zij hebben de omwonenden bij brief van 22 juli 1999 meegedeeld dat het groen en het speelveld gehandhaafd zullen worden, dat uitsluitend op de locatie van de sporthal (inclusief parkeerterrein en strook grond tussen Op Dreef en Van Alphenstaete) nieuwe woningen opgericht zullen worden en dat als uitgangspunt bij de bouw van nieuwe woningen als uitgangspunt de hoogte van de oude sporthal zal worden aangehouden. (ongeveer 9 meter). Burgemeester en wethouders hebben bij de realisering van de vervangende nieuwbouw rekening gehouden met deze uitgangspunten. Ten behoeve van het leggen van accenten is bij het nieuwe bouwplan gekozen voor een gedifferentieerde goothoogte en hoogte.

4. MILIEU-ASPECTEN

4.1. Geluid

Langs de Gallaslaan, Heinsiuslaan en Grotiuslaan is geen nieuwbouw met geluidgevoelige objecten geprojecteerd. Voor wat betreft de op het Van Alphenplein, na uitwerking van de globale bestemming, te bouwen woningen worden geen belemmeringen verwacht vanwege wegverkeerslawaaï. Het aangrenzende gebied is, in het kader van de verkeerswetgeving, aangemerkt als een 30 km/u gebied. Op die grond wordt een nader akoestisch onderzoek niet nodig geacht. Dit betekent dat de te bouwen woningen in ieder geval zullen en kunnen voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

4.2. Bodem

Binnen het plangebied is geen sprake van bodemverontreiniging. Overigens zal bij nieuwe ontwikkelingen steeds bodemonderzoek worden verricht. Indien dit onderzoek daartoe aanleiding geeft zullen de nodige maatregelen worden getroffen. De waterkwaliteit binnen het plangebied is goed.

4.3. Luchtkwaliteit

De wijk Binnenhof is een woonwijk met voornamelijk laagbouw. In de wijk komen geen industriële activiteiten voor. De luchtkwaliteit in het gebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van verontreinigende stoffen in de lucht en de bijdrage van het verkeer. Er zijn verkeerstellingen beschikbaar uit 2001 van de Heinsiuslaan, de Vossiuslaan en de Gallaslaan. De overige wegen in het gebied hebben uitsluitend een functie voor bestemmingsverkeer. Het begin van de Heinsiuslaan kent een relatief hoge verkeersintensiteit, omdat deze weg ook toegang verschaft tot de parkeergarage van winkelcentrum Winkelhof. De Winkelhof alsmede het begin van de Heinsiuslaan vallen buiten het plangebied. De parkeergarage van de Winkelhof levert gezien haar omvang een bijdrage aan de benzeenconcentratie in de nabije omgeving van de garage.

Om een globaal inzicht te krijgen in de situatie is voor genoemde wegen een berekening met het CAR II model uitgevoerd voor de jaren 2001 en 2010. Hierbij is uitgegaan van de verkeerstellingen uit 2001 (rapportage Grontmij). Het CAR II model is recent beschikbaar gesteld ten behoeve van rapportages voor het nieuwe Besluit luchtkwaliteit. Dit besluit is in de zomer van 2001 van kracht geworden en vormt de vertaling van de Europese normen voor luchtkwaliteit.

De Regionale Verkeersmilieukaart wordt momenteel geactualiseerd en is nu nog niet toepasbaar voor de nieuwe normen. Naar verwachting is deze actualisatie per 1 mei 2002 afgerond.

De CAR II berekening is uitgevoerd voor 2001 en voor 2010. Voor 2010 is de berekening zowel voor het European Coordination als voor het Global Competition scenario uitgevoerd. De GC waarden zijn in onderstaande tabel weergegeven. De GC waarden vallen iets hoger uit dan de EC waarden, met name voor de stikstofdioxide concentraties. Als invoer zijn de volgende gegevens gebruikt (tellingen 2001):

Heinsiuslaan (begin)	13280 voertuigen
Heinsiuslaan (plangebied)	5800 voertuigen
Vossiuslaan	4200 voertuigen
Gallaslaan	2900 voertuigen

Voor alle wegen is een percentage vrachtverkeer van 1,5% aangehouden. De concentraties zijn berekend op 10 meter uit de weg.

Jaartal 2001

ug/m3	Heinsiuslaan buiten plangebied	Heinsiuslaan	Vossiuslaan	Gallaslaan
NO2 jaargem	38,1	34,3	33,4	32,5
NO2 achtergrond	30,6	30,6	30,6	30,6
NO2 norm	40	40	40	40
PM10 jaargem	35,3	33,6	33,2	32,3
PM10 achtergrond	32,3	32,3	32,3	32,3
PM10 norm	40	40	40	40
benzeen jaargem	2,0	1,4	1,3	1,2
benzeen achtergr	1,0	1,0	1,0	1,0
benzeen norm	10	10	10	10

Jaartal 2010 (GC)

ug/m3	Heinsiuslaan buiten plangebied	Heinsiuslaan	Vossiuslaan	Gallaslaan
NO2 jaargem	27,4	26,3	26,1	25,9
NO2 achtergrond	25,4	25,4	25,4	25,4
NO2 norm	40	40	40	40
PM10 jaargem	32,2	31,7	31,5	31,4
PM10 achtergrond	31,2	31,2	31,2	31,2
PM10 norm	40	40	40	40
benzeen jaargem	1,3	1,1	1,0	1,0
benzeen achtergr	0,9	0,9	0,9	0,9
benzeen norm	10	10	10	10

Uit de bovenstaande tabellen blijkt dat de luchtkwaliteitsnormen (jaargemiddelden) in het plangebied nergens worden overschreden. Een aandachtspunt vormt PM10. PM10 heeft betrekking op zwevende deeltjes, ook wel fijn stof genoemd. Volgens de uitkomsten van de CAR II berekeningen vinden er jaarlijks meer overschrijdingen plaats van de uurgemiddelde concentraties van fijn stof dan volgens het Besluit luchtkwaliteit is toegestaan. Hoewel de jaargemiddelde norm niet wordt overschreden, treden er dus jaarlijks te veel pieken in de stofconcentratie op. Dit probleem kan echter niet lokaal worden opgelost (de pieken treden ook zonder bijdrage van het wegverkeer op) en zal daarom in de komende jaren door de Rijksoverheid worden aangepakt.

Zoals in het voorgaande al werd opgemerkt zal de parkeergarage van De Winkelhof, hoewel buiten het plangebied gelegen, een bijdrage leveren aan de benzeenconcentratie. De parkeergarage beslaat het beganegrond niveau (iets verdiept) onder het winkelcentrum en herbergt ongeveer 830 parkeerplaatsen. In 1997 is de

bijdrage van de parkeergarage aan de benzeenconcentratie in de nabije omgeving berekend met het TNO CAR-Parking model. De worst-case situatie (berekend met ruim ingeschatte invoergegevens) leverde een bijdrage van ongeveer 4 ug/m³ aan de benzeenconcentratie in de nabije omgeving. Hiermee komt de totale benzeenconcentratie niet uit boven de richtwaarde van 5 ug/m³.

5. JURIDISCHE OPZET

5.1. Algemene aspecten

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de wijze waarop het hiervoor gestelde juridisch is vertaald.

Het spreekt vanzelf dat, nu het bestemmingsplan voor zowel gemeentebestuur als voor de individuele burger rechten en verplichtingen vastlegt, de juridische vorm en inhoud duidelijk moet zijn. Het bestemmingsplan is vervat in de plankaart en in de voorschriften.

Als uitgangspunt voor de planopzet is gekozen voor een "gedetailleerd bestemmingsplan" met "eindbestemmingen". De eindbestemmingen geven een directe bouwtitel indien wordt gebouwd ten dienste van de bij de bestemmingen gegeven doeleindenomschrijving en voorts wordt voldaan aan de bebouwingsbepalingen.

Door het opnemen van flexibiliteitsbepalingen, in de vorm van vrijstellings- en wijzigingsbepalingen, wordt de flexibiliteit van het plan vergroot. De bestemmingen kunnen over het algemeen gedetailleerd van opzet zijn, omdat hier in overwegende mate sprake is van een beheerssituatie.

Ten aanzien van mogelijk nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zijn, zoveel mogelijk, de beleidskaders en de begrenzingen aangegeven.

5.2. Kaart

Op de kaart, blad 1, getekend op schaal 1 : 1000, zijn, via een combinatie van letteraanduidingen en/of arceringen, de diverse bestemmingen aangegeven. Bij de opzet van de kaart werd de nota "Bestemmingsplankaarten, codering, arcering en kleur" van de Werkgroep Kleuren en Tekens op Stedenbouwkundige Plannen van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV) aangehouden. De materiële inhoud van de onderscheiden bestemmingen is in de leden I van de voorschriften opgenomen.

5.3. Voorschriften

De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De voorschriften zijn onderverdeeld in een zestal paragrafen. Hieronder wordt een artikelsgewijs commentaar gegeven.

5.3.1. Paragraaf I Beschrijving in hoofdlijnen

In deze paragraaf is het artikel "Hoofdlijnen van beleid, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen" het beleidskader voor het bestemmingsplan aangegeven. Dit artikel is een vertaling in juridische zin van de doelstellingen van het generieke beleid voor het gehele plangebied zoals eerder verwoord in deze toelichting.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro '85) geeft in artikel 12 eerste lid onder a aan dat elk bestemmingsplan een omschrijving moet bevatten van de in het plan opgenomen bestemmingen en per bestemming moeten één of meer doeleinden worden aangegeven.

Hoewel de bestemmings- en doeleindenomschrijvingen duidelijk behoren te zijn zal niet in alle gevallen op voorhand voldoende inzicht bestaan in de manier waarop het gemeentebestuur zijn ruimtelijke beleid zal trachten te realiseren. Teneinde daartoe meer inzicht te verschaffen is gebruik gemaakt van de in artikel 12 lid 1 onder a van het Bro '85 geopende mogelijkheid om aan de verplichte omschrijving van bestemming en doel een "beschrijving in hoofdlijnen" toe te voegen van de wijze waarop met het plan dat doel of die doeleinden worden nagestreefd.

De beschrijving in hoofdlijnen zal als onderdeel van de voorschriften een juridische binding hebben. Vaagheid en rechtsonzekerheid zijn derhalve vermeden. Als zodanig heeft de beschrijving in hoofdlijnen een functie bij de preventieve toetsing van bouwactiviteiten en bij de repressieve beoordeling van gebruik van gronden, anders dan voor bebouwing. Daar waar de beschrijving in hoofdlijnen kwalitatieve elementen bevat, zijn deze zodanig geformuleerd, dat daaraan in concrete gevallen een norm is te ontleen.

In dit artikel zijn alleen de voor het bestemmingsplan geldende algemene beleidsuitgangspunten opgenomen.

Het artikel bevat de volgende onderdelen:

1. Inleiding
2. Doel van het plan
3. Algemene uitgangspunten
4. Ruimtelijke structuur
5. Functionele aspecten
6. Verandergebied

Voor de onderscheiden onderwerpen zijn algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd.

Een verdere beschrijving van het te voeren beleid is opgenomen in onderdeel A II van de onderscheiden bestemmingen (bestemmingsspecifieke beleidsuitgangspunten) in paragraaf III van de voorschriften.

In het artikel "Relatie bestemmingsplan en overige wetgeving" is een relatie gelegd tussen de bepalingen van het bestemmingsplan en andere voor de functionele en ruimtelijke ontwikkeling en het beheer van het plangebied relevante regelgeving. Naast het bestemmingsplan staan het gemeentebestuur andere juridische instrumenten ter beschikking om sturend of begeleidend op te treden. Voor zover van belang zijn de relevante instrumenten hier benoemd.

5.3.2. Paragraaf II Algemene en technische bepalingen

Deze paragraaf bevat meerdere artikelen.

- a. Het artikel Begripsbepalingen geeft een omschrijving van een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de interpretatievrijheid wordt beperkt en daarmee de duidelijkheid en de rechtszekerheid wordt vergroot.
- b. Het artikel Wijze van meten geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden

- berekend.
- c. In het artikel procedureregels wordt aangegeven welke procedure gevolgd dient te worden, indien burgemeester en wethouders de aan hun toegekende bevoegdheden (willen) effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bij burgemeester en wethouders hun bezwaren tegen een ontwerp-besluit kenbaar te maken.
Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de betreffende artikelen naar verwezen.
- d. De bevoegdheid van burgemeester en wethouders tot het stellen van Nadere eisen is gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (W.R.O.). De tekst in de voorschriften geeft aan welke mogelijkheden er zijn tot het stellen van genoemde eisen. Tevens is aangegeven op welke wijze de bevoegdheid dient te worden gebruikt.

5.3.3. Paragraaf III Bestemmingsbepalingen

Algemeen

Deze paragraaf bevat de bepalingen welke verband houden met de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Bij de opzet van de artikelen in deze paragraaf is een vaste indeling aangehouden om de duidelijkheid te vergroten.

Bestemmingsbepalingen

In dit onderdeel wordt de doeleindenomschrijving gegeven. Het geeft de materiële inhoud van de bestemming aan. De omschrijving is van belang omdat hieraan de bebouwings- en gebruiksbepalingen zijn gerelateerd.

Voor zover van toepassing worden in dit onderdeel de bestemmings specifieke uitgangspunten voor het beleid aangegeven.

Bebouwingsbepalingen

In dit lid wordt aangegeven welke bouwwerken "als recht" mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de in lid I gegeven doeleindenomschrijving.

Voor zover van toepassing worden in dit onderdeel tevens de voor de bestemming specifieke vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders ten aanzien van het bouwen aangegeven. Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt, dat in paragraaf V nog algemene vrijstellingsbepalingen zijn opgenomen.

Artikelgewijs commentaar

Woondoeleinden -W()-

Voor de in het plan aanwezige eengezinswoningen is een bestemming opgenomen, waarbinnen een nadere regeling is opgenomen gebaseerd op de verschijningsvorm van de woningen: vrijstaande woningen, blokken van ten hoogste twee aaneengesloten woningen en blokken van drie of meer aaneengesloten woningen. De woningen dienen te worden gesitueerd binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. De maatvoering van de

woningen is aangegeven door hetzij een binnen het bebouwingsvlak aangegeven bebouwingsklasse, hetzij door een binnen het bebouwingsvlak gegeven aanduiding met betrekking tot de maximale goothoogte en/of hoogte.

Bij de woning is binnen aangegeven normen erfbebouwing toegestaan. In de voorschriften is het beleidskader opgenomen met betrekking tot de erfbebouwing. Indien de ruimtelijke situatie daartoe aanleiding geeft kunnen door burgemeester en wethouders "nadere eisen" worden gesteld ten aanzien van de erfbebouwing. Daarnaast kan, binnen de aangegeven beleidskaders en normering, na toepassing van de daartoe opgenomen vrijstellingsbepalingen, medewerking worden verleend aan onder meer erfbebouwing ten behoeve van een praktijkruimte voor het uitoefenen van vrije, aan huis gebonden beroepen door bewoners van de woning.

Woondoeleinden, gestapelde woningen -W(s)-

Voor de in het plangebied aanwezige gestapelde woningen -W(s)- is een specifieke bestemming opgenomen. De bepalingen bevatten geen normen omtrent het minimum of maximum aantal woningen. Samenvoeging en/of splitsing van woningen is binnen de toegestane bebouwing mogelijk. De maximale maatvoering van de gebouwen is, voor wat betreft de te bebouwen oppervlakte bepaald door het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor wat betreft de goothoogte en/of hoogte, zijn op de kaart binnen bebouwingsvlakken of gedeelten daarvan aanduidingen opgenomen die verwijzen naar nadere bepalingen.

Voor de nieuw te bouwen woningen ter plaatse van de voormalige sporthal zijn specifieke bepalingen opgenomen ten aanzien van de te plaatsen buitengevels en de daarbij behorende overbouwingen. Tevens is een bepaling opgenomen ten aanzien van de te realiseren (in pandige) garages.

Voor de bij de woningen behorende erven (voor zover aanwezig) is een erfbebouwingregeling opgenomen, welke de bouw van huishoudelijke bergruimten en/of de bouw van uitbreidingen van het hoofdgebouw mogelijk maakt. Voor de regeling is aansluiting gezocht bij de erfbebouwingregeling voor eengezinswoningen.

Bijzondere woonvormen -W(bw)-

De bestemming is opgenomen voor het complex seniorenappartementen aan het Van Alphenplein. Binnen de bestemming zijn zowel zelfstandige woningen als niet-zelfstandige wooneenheden toegestaan. Daarnaast voorziet de regeling in gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van de bewoners. Binnen de bestemming is het medegebruik van de bebouwing voor meer algemene maatschappelijke functies, zoals recreatieruimten en voorzieningen ten behoeve van de medische en/of maatschappelijke dienstverlening toegestaan.

Autoboxen -W(g)-

De bestemming is opgenomen voor een aantal in het plangebied gelegen autoboxen. Mede gezien de specifieke ligging van een aantal autoboxen en de oorspronkelijke verkavelingsopzet van het gebied, wordt de bebouwing gedeeltelijk gebruikt voor/als huishoudelijke bergruimte. In de doeleindenomschrijving is hiermede rekening gehouden. Het (mede)gebruik van de bebouwing voor beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte is niet toegestaan.

Gemengde doeleinden, -GD-

Voor een gebouw waarbinnen thans een recreatie-inrichting (sportschool) is gevestigd is een mengbestemming opgenomen, waarbij is uitgegaan van de aanwezige functies. Bij een eventuele beëindiging en/of verplaatsing van de bestaande functies is voorzien in de mogelijkheid tot een functiewisseling. Indien de nieuwe functie past binnen de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving is functiewisseling zonder meer mogelijk. Daarnaast is een functionele en ruimtelijke herinrichting van het gebied mogelijk gemaakt. In eerste instantie wordt daarbij gedacht aan een woonfunctie. Daarnaast kunnen ook de andere bestaande functies worden ingepast. Ten behoeve van deze functiewisseling zijn de beleidskaders aangegeven.

Nutsvoorzieningen -Mn-

De in het plan aanwezige (openbare) nutsvoorzieningen zijn positief bestemd. Binnen de openbare bestemmingen, kan op grond van de opgenomen bebouwingsbepalingen, medewerking worden verleend aan kleinschalige voorzieningen (tot ten hoogste 50 m³). Indien er binnen de planperiode behoefte bestaat aan nieuwe nutsvoorzieningen met een grotere ruimtebehoefte kan, met toepassing van de daartoe opgenomen flexibiliteitsbepalingen, medewerking worden verleend aan de realisatie van deze voorzieningen.

Primair waterkering -Mw-

De bestemming heeft betrekking op een zone langs de Dwarswating. Op deze gronden is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. Voor de bestemmingsregeling is gebruikt gemaakt van een zogenoemde dubbelbestemming, waarbij de waterstaatkundige functie primair is gesteld ten opzichte van de overige functies. Bebouwing op deze gronden is slechts toegestaan voor zover de waterstaatsbelangen zulks gedogen. Teneinde te komen tot een coördinatie van de regelgeving tussen het bestemmingsplan enerzijds en de bepalingen van het bestemmingsplan anderzijds, dient met het oog op de waterstaatsbelangen alvorens een bouwvergunning te verlenen advies worden ingewonnen bij de beheerders van de waterkering, zijnde het waterschap De Oude Rijnstromen als eerstverantwoordelijke beheerder van de waterkering.

Verkeersdoeleinden -V-

De bestemming -V- heeft betrekking op de wegen met een stroomfunctie in het kader van het lokale wegennet. De verblijfsfunctie van deze wegen is beperkt. De bestemming heeft een globaal karakter. Naast de verkeersfunctie zijn ook bermen in de bestemming opgenomen. De bepalingen maken een herinrichting van het gebied mogelijk.

Verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan -Vb(a)-

De bestemming heeft betrekking op die openbare gebieden waar de verkeersfunctie beperkt is tot bestemmingsverkeer, de gebieden hebben een overwegende verblijfsfunctie. In het kader van het wegenverkeersreglement worden deze gebieden aangemerkt als 30 km-zone. De bestemming heeft een globaal karakter. Naast voorzieningen voor auto's zijn ook fiets- en voetpaden, groen- en speelvoorzieningen binnen de bestemming opgenomen. De bestemming laat een eventuele herinrichting van de gebieden tot woonstraat of woonerf toe. Wel zal daarbij het aantal parkeervoorzieningen dienen te worden gehandhaafd.

Waterweg -Vs(w)-

De bestemming is opgenomen voor de Dwarswatering. Naast de waterhuishoudkundige betekenis is de Dwarswatering ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt van belang en mede bepalend voor de stedenbouwkundige structuur.

Het medegebruik van de bestemming ten behoeve van een al dan niet permanente ligging van woonschepen (ingevolge lid o.1 van artikel I.1 vallend onder het begrip "onderkomens") is niet toegestaan.

Het aanleggen woonschepen/arken en de realisatie van kleinschalige voorzieningen voor recreatief medegebruik van de Dwarswatering is overigens ook geregeld in ander wetten en verordeningen, zoals:

- Wet op woonwagens en -schepen;
- Binnenvaart politie reglement;
- Wet verontreiniging oppervlaktewater;
- Provinciale vaarwegenverordening Zuid-Holland;
- Provinciale verordening watergebieden en pleziervaart Zuid-Holland;
- Algemene plaatselijke verordening;
- de keur van het Hoogheemraadschap Rijnland;
- de keur van het Waterschap de Oude Rijnstromen.

Het beheer van de waterhuishouding behoort overigens tot de verantwoordelijke taken van het waterschap De Oude Rijnstromen. Elke ingreep in de waterhuishouding is, op grond van de keur van het waterschap vergunningsplichtig waarbij het waterschap het bevoegd gezag is.

Erf -E-

Voor een aantal perceelsgedeelten gelegen voor de voorgevel van woningen is de bestemming "Erf" opgenomen. De bestemming is opgenomen teneinde een regeling op te nemen voor de binnen deze perceelsgedeelten bestaande bebouwing. De aanwezige bebouwing betreft onder meer huishoudelijke bergingen, uitbreidingen van de woonruimte al dan niet gecombineerd met carports. Uitgangspunt voor de regeling is de bestaande situatie.

Tuin of onbebouwd erf -T-

De gronden waarvan het uit een oogpunt van stedenbouwkundige karakteristiek gewent is, dat zij in overwegende mate "open" dienen te blijven zijn ondergebracht in de bestemming "Tuin". Voor de binnen deze bestemming bestaande aanbouwen aan de woning is een afzonderlijke regeling opgenomen. Daarnaast kan, binnen aangegeven kaders, medewerking worden verleend aan de realisatie van kleinschalige aanbouwen aan de woning in de vorm van erkers en/of entreeportalen. Voor het overige blijft het beleid gericht op het zoveel mogelijk "Open en onbebouwd" laten van deze percelen. Dit houdt in dat met betrekking tot de vrijstellingsmogelijkheden, anders dan de vrijstellingsbepalingen uit de voorschriften van het bestemmingsplan, een terughoudend beleid zal worden gevoerd. Voor erf- en terreinafscheidingen wordt aangesloten bij de bepalingen in het "Besluit vergunningvrije bouwwerken", hetgeen inhoudt dat de hoogte van andere bouwwerken, geplaatst voor de voorgevel van een woning, niet meer dan 1 m mag bedragen. Ten aanzien van vergunningvrije bouwwerken zal worden gepoogd in overleg met belanghebbenden te komen tot een, uit stedenbouwkundig oogpunt, zorgvuldige inpassing van de bebouwing.

Binnen de bestemming zijn parkeervoorzieningen, met name naast vrijstaande woningen en/of eindwoningen van een blok toegestaan.

Bij de woningen ter plaatse van de voormalige sporthal is voor het binnenterrein eveneens de bestemming "T" opgenomen. Voor dit gebied wordt uitgegaan van een semi-openbaar karakter met een mengvorm van kleine tuinen bij de woningen op de begane grondlaag en een gemeenschappelijk binnenterrein.

Groenvoorzieningen -G-

De binnen het plangebied gelegen (openbare) groenvoorzieningen welke uit stedenbouwkundig oogpunt van belang worden geacht zijn ondergebracht in een afzonderlijke bestemming. Binnen deze bestemming kan medewerking worden verleend aan de realisatie van speelvoorzieningen, zoals trapveldjes en speelterreinen met bijbehorende bouwwerken. Voor de bestaande speelvoorzieningen is het beleid gericht op handhaving van deze voorzieningen. Tevens kan medewerking worden verleend aan aanvullende voorzieningen, indien daaraan behoefte bestaat. Binnen de bestemming is de aanleg van langzaam-verkeersroutes mogelijk. De bestaande belangrijke routes zijn op de kaart aangegeven met een aanwijzing binnen de bestemming.

Binnen de bestemming is rekening gehouden met een te plaatsen (openbare) nutsvoorzieningen door het waterschap.

Binnen de bestemming is tevens voorzien in de mogelijkheid om een bouwwerk (gemaal) ten dienste van de waterhuishouding op te kunnen richten op een globaal nader aangegeven locatie.

Water

De bestemming is opgenomen voor in het plan gelegen water. Naast de waterhuishoudkundige betekenis, is water ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt van belang en zijn ze mede bepalend voor de stedenbouwkundige structuur.

Het gebruik van de gronden voor/als ligplaats voor pleziervaartuigen, woonschepen of iets dergelijks is niet toegestaan. Ook realisatie van kleinschalige voorzieningen voor het recreatief medegebruik is niet toegestaan. Het beheer van de waterhuishouding behoort overigens tot de verantwoordelijke taken van het waterschap De Oude Rijnstromen. Elke ingreep in de waterhuishouding is, op grond van de keur van het waterschap vergunningsplichtig waarbij het waterschap het bevoegd gezag is.

5.3.4. Paragraaf IV Gebruiksbepalingen

Deze paragraaf bevat slechts twee bepalingen.

a. Gebruiksbepalingen

1. *Gebruik van onbebouwde gronden*

De gebruiksbepalingen bevatten naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming nog een aantal met name genoemde verboden.

2. *Gebruik van bouwwerken*

Deze gebruiksbepalingen bevatten, het algemene verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in het plan gegeven bestemming.

3. *Vrijstellingen met betrekking tot het gebruik*

Een belangrijk element hiervan wordt gevormd door de algemene vrijstellingsbepaling. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het opnemen van deze vrijstelling (ook wel toverformule genoemd) is een eis gebaseerd op een interpretatie van artikel 10 W.R.O.. Mede gezien de jurisprudentie zal het andere gebruik moeten aansluiten bij de in lid A bedoelde bestemming. Toepassing van de vrijstelling mag nimmer leiden tot een formele bestemmingswijziging.

5.3.5. Paragraaf V Flexibiliteitsbepalingen

Deze paragraaf van de voorschriften bevat een tweetal bepalingen welke beogen de flexibiliteit van het bestemmingsplan te vergroten. Het onderscheid tussen de beide bepalingen is grotendeels van procedurele aard. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

a. Algemene vrijstellingen

Deze vrijstellingen, gebaseerd op artikel 15, lid 1a W.R.O., hebben vooral betrekking op mogelijke veranderingen welke van ondergeschikte aard zijn. Zo kunnen, na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling, onder meer nutsgebouwen van geringe omvang worden gebouwd, geringe wijzigingen in de maatvoeringen en afwijkingen van de op de kaart aangegeven bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen worden aangebracht.

b. Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

In dit artikel zijn enige algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De toekenning van de wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 11, lid 1, W.R.O. Ingevolge dit artikel heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen, indien in de planperiode daaraan behoefte bestaat. Overeenkomstig constante jurisprudentie, is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan objectieve grenzen gebonden. Een korte procedure (zie artikel procedureregels) begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid bij het college van burgemeester en wethouders hun bezwaren kenbaar te maken, voor zover deze bezwaren bij een eventuele inspraakmogelijkheid niet zijn weggenomen.

Tot slot kan worden opgemerkt, dat besluiten, genomen op grond van dit artikel, ingevolge artikel 11, lid 2 W.R.O., goedkeuring behoeven van Gedeputeerde Staten.

5.3.6. Paragraaf VI Straf-, overgangs- en slotbepaling

a. Strafbepaling

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken en de aanlegvergunningen hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens een bepaling is opgenomen, die overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt (overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 W.R.O.). Opgemerkt kan worden dat de strafmaat zelve in artikel 59 W.R.O. is geregeld.

b. Overgangsbepalingen

De overgangsbepalingen, lid I, hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan. Lid II betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

c. Slotbepaling

In dit artikel is aangegeven onder welke naam naar het plan kan worden verwezen. Het artikel wordt daarom dan ook wel "Citeerartikel" genoemd.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. De economische uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt in een tweetal situaties.

Het bestemmingsplan Binnenhof betreft in hoofdzaak een beheerplan met ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestaande functies en bebouwingsregels. Aan de hierbij geboden ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor de gemeente geen direct financiële gevolgen aanwezig.

Zoals eerder is aangegeven zullen op een gedeelte van het Van Alphenplein nieuwe woningen worden gebouwd door een ontwikkelaar. Begin 2002 heeft de gemeente een keuze gemaakt uit vijf ontwikkelaars. De gronden zullen aan de gemeente worden overgedragen aan de gekozen ontwikkelaar. De realisatie van de nieuwbouw zal geschieden op kosten en risico van de gekozen ontwikkelaar. Aan de realisering van de nieuwbouw zijn voor de gemeente verder geen kosten verbonden.

Ten aanzien van andere, op dit moment nog niet voorziene, toekomstige ontwikkelingen in het gebied gaat de gemeente uit van een kostenverhaalsbeleid gebaseerd op de gemeentelijke exploitatieverordening. Vooralsnog is daarbij geen sprake van additionele kosten voor de gemeente.

6.2. De maatschappelijke uitvoerbaarheid

De vigerende stedenbouwkundige regeling is op een aantal onderdelen verouderd, hetgeen betekent, dat de sturings- en handhavingsmogelijkheden beperkt zijn. Binnen het plangebied bestaat behoefte aan een nieuwe stedenbouwkundige regeling zowel met betrekking tot beheersaspecten als met betrekking tot het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen.

Bij de opzet van het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met binnen het plangebied bestaande wensen en verlangens van belanghebbenden.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een regeling welke voor de komende periode kan dienen als beleids-, sturings- en toetsingskader voor zowel het beheer als voor ontwikkelingen.

Verwacht wordt dat het voorliggende bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is. Overigens zal met de resultaten van de inspraakprocedure en overleg met belanghebbende bij de verdere voorbereiding van het bestemmingsplan zoveel mogelijk rekening worden gehouden.

6.3. Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. In het kader van deze toelichting wordt hierbij kort stilgestaan bij de handhavingsaspecten.

De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente, hoewel ook de Commissaris van de Koningin op grond van artikel 63 van de Wet op de ruimtelijke ordening bevoegd is om provinciale ambtenaren aan te wijzen die worden belast met de opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de ontwikkelingen van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen.

Handhaving van de bepalingen van het bestemmingsplan kan plaatsvinden door publiekrechtelijke, strafrechtelijke en privaatrechtelijke middelen. Door genoemde middelen kan de gemeente en de burger naleving afdwingen dan wel correctief optreden tegen normafwijkend handelen.

Allereerst vindt handhaving plaats via preventieve toetsing van aanvragen met betrekking tot ontwikkelingen. Past een aanvraag niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan, dan dient een vergunning te worden geweigerd.

Daarnaast bestaat er ook een repressief toezicht. In deze situatie worden feitelijke ontwikkelingen achteraf getoetst aan de bepalingen van het bestemmingsplan. In het kader van de handhaving is de gemeente op grond van het ruimtelijk bestuursrecht (de Gemeentewet), bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Tevens bestaat de mogelijkheid dat overtreders strafrechtelijk worden vervolgd. Artikel 59 van de Wet op de ruimtelijke ordening biedt daarvoor de juridische grondslag. Tot slot blijft de gemeente en derden de mogelijkheid tot het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten. Nakoming van deze overeenkomsten kan worden afgedwongen via de burgerlijke rechter. Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt, dat niet alle aspecten van de ruimtelijke ordening via het privaatrecht geregeld kunnen worden. Door de jurisprudentie is hieraan een aantal beperkingen opgelegd.

Tot slot wordt opgemerkt, dat handhaving van de bepalingen van het bestemmingsplan ook door de burger kan worden afgedwongen. Bij een eventuele ontwikkeling welke afwijkt van de bepalingen van het bestemmingsplan kan een verzoek tot nakoming van de bepalingen van het bestemmingsplan worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

6.4. Toetsing bestemmingsplan aan sectorplan Emancipatie, Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

Bij de planvorming voorafgaand aan de opzet van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de aanbevelingen uit het Sectorplan Emancipatie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

Ten aanzien van de nieuwe bouwplannen bij herinrichting van de centrale zone in het plangebied zal, zoals binnen de gemeente gebruikelijk, de VAC (Vrouwen Advies Commissie) om advies worden gevraagd. Binnen het plangebied komen woningen in

diverse types en prijsklassen voor. Ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen biedt exploitatie en situering weinig mogelijkheden voor een bijzondere differentiatie van woningtypen en prijsklassen. Wel is het gemeentelijk beleid, mede gezien de situering van de nieuw te bouwen woningen ten opzichte van het winkelgebied, gericht op het bouwen ten behoeve van doelgroepen waarvoor deze lokatie bijzonder geschikt is. Gedacht kan daarbij worden aan senioren, minder validen en onvolledige gezinnen. Daarbij wordt opgemerkt, dat de mogelijkheden van de gemeente voor wat betreft de woningtoewijzing beperkt zijn.

Binnen het bestemmingsplan is in de regeling voor de woonfuncties rekening gehouden met de maatschappelijke behoefte aan werk aan huis. Binnen de regeling voor de woningen wordt uitgegaan van het begrip "huishouden"; de regeling laat bijzondere samenwoningsvormen toe.

De structuur van de wijk waarborgt sociale veiligheid. Binnen het plangebied kan vanuit de woningen sociale controle worden uitgeoefend op de openbare gebieden. Dit geldt minder voor die gebieden waar voor de voorgevel van de woningen bijgebouwen zijn geplaatst. Deze bijgebouwen schermen voor een belangrijk deel het zicht vanuit de woning op het openbaar gebied af, maar gezien de verspreide ligging van dit type woningen door de buurt komen geen bijzonder onveilige situaties voor. Overzichtelijkheid van openbare groenstroken, met name het groengebied in het noordwesten van het plangebied, dient al dan niet in het kader van het periodiek onderhoud door uitdunning van de bestaande houtopstanden ten behoeve van de sociale veiligheid te worden vergroot.

De verlichting van de openbare ruimte is voldoende uit oogpunt van sociale veiligheid.

Bij eventuele ontwikkelingen in het plangebied zullen de aanbevelingen uit de nota Sectorplan Emancipatie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting in de belangenafweging zoveel mogelijk worden betrokken.

7. OVERLEG

7.1. Overleg ex art. 10 Bro '85

Medio 1997 is een voorontwerp-bestemmingsplan "Winkelhof-Binnenhof" in het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 toegezonden aan de volgende instanties.

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening
3. Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu
4. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland
5. Ministerie van Defensie, DWG&T
6. Hoogheemraadschap van Rijnland
7. Waterschap De Oude Rijnstromen
8. Ministerie van Economische zaken, Rijksconsulent
9. De inspecteur van de Volkshuisvesting
10. Gemeente Leiden

In het bedoelde overleg zijn reacties binnengekomen van de onder 4, 5, 6, 7 en 10 genoemde instanties. De destijds ontvangen reacties hebben, voor zover van belang voor het voorliggende plan, bestemmingsplan opgenomen regeling voor bedrijvigheid aan huis is ter kennisgeving aangenomen. Voor de functies binnen de bestemming -GD- wordt vooralsnog uitgegaan van handhaving van de aanwezige functies. Bij een eventuele beëindiging en/of verplaatsing van de aanwezige functies kan, na toepassing van de daartoe opgenomen wijzigingsbepaling, medewerking worden verleend aan een gehele of gedeeltelijke functionele en ruimtelijke herinrichting van het gebied. Daarbij wordt in eerste instantie uitsluitend gedacht aan een versterking van de woonfunctie in het gebied; dit mede in verband met de ligging midden in een bestaand woongebied op loopafstand van de Winkelhof. Voor het opnemen van andere functies bestaat binnen de gemeente onvoldoende maatschappelijk draagvlak. Om die redenen wordt niet ingegaan op de suggestie van de Kamer. De reactie van de gemeente Leiden had uitsluitend betrekking op het winkelgebied "Winkelhof".

Met de destijds ontvangen reacties is zoveel mogelijk rekening gehouden.

Mede gezien het tijdverloop en de splitsing van het plangebied (het gebied ten zuiden van de Heinsiuslaan is niet langer meegenomen) en het overleg met de bewoners over de toekomstige functionele en ruimtelijke herinrichting van het centrale deel van het woongebied Binnenhof is besloten het voorliggende bestemmingsplan wederom in het kader van het in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 bedoelde overleg toe te zenden.

Eind november 2001 is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Groen, Afdeling Ruimtelijk Beheer
3. Inspectie van de Ruimtelijke Ordening, regio West

4. Regionale inspectie voor de volkshuisvesting
5. Inspectie voor de milieuhygiëne regio zuidwest
6. Kamer van Koophandel Rijnland
7. Waterschap De Oude Rijnstromen
8. Hoogheemraadschap van Rijnland
9. Regionale Brandweer Rijnland
10. Nederlandse Gasunie

Van de onder 1, 6, 7, 8 en 10 genoemde instanties is een schriftelijke reactie ontvangen. Deze reacties zijn in bijlage II van deze toelichting opgenomen. Naar aanleiding van deze reacties is het plan op onderdelen aangepast. De ontvangen reacties geven aanleiding tot het volgende commentaar.

1. Reactie van de Provinciale Planologische Commissie;

Samenvatting

De Provinciale Planologische Commissie (PPC) plaatst de volgende drie opmerkingen bij het voorontwerp van het bestemmingsplan:

- *de PPC verzoekt in het bestemmingsplan de luchtkwaliteit in het plangebied inzichtelijk te maken;*
- *de PPC is van mening dat de cultuurhistorische aspecten en in het bijzonder de archeologische verwachtingen in het plangebied in een aparte paragraaf van de toelichting verwoord dienen te worden; daarnaast dient in het te herontwikkelen centrale gedeelte van het plangebied, vooruitlopend op het uitvoeren van de bestemming, een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd;*
- *de PPC verzoekt verder gegevens in de plantoelichting op te nemen waaruit de financiële uitvoerbaarheid van het plan blijkt;*

De PPC verzoekt de gemeente met de gemaakte opmerkingen rekening te houden en stemt voor het overige met het plan in.

Commentaar

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de opmerkingen van de PPC bijgesteld. Ook ten aanzien van de luchtkwaliteit en archeologische waarden in het plangebied is een passage toegevoegd.

Daarnaast is paragraaf 6.1 (de economische uitvoerbaarheid van het plan) aangevuld, zodat duidelijker is dat de herontwikkeling van het centrale gedeelte van het plangebied financieel uitvoerbaar is.

2. Reactie van de Kamer van Koophandel Rijnland;

Samenvatting

De Kamer kan zich goed vinden in de doelen van het bestemmingsplan, namelijk de periodieke herziening als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het streven naar een flexibele juridische regeling en een meer uniforme regelgeving in bestemmingsplannen. De Kamer heeft geen inhoudelijke opmerkingen over het plan.

Commentaar

Van de reactie van de Kamer van Koophandel is kennis genomen.

3. Reactie van Waterschap De Oude Rijnstromen

Samenvatting

Waterschap De Oude Rijnstromen plaatst een aantal opmerkingen over de voorschriften die van toepassing zijn op gronden met de bestemmingen "Primair waterkering -M(w)-", "Waterweg -Vs(w)-" en "Water" (dit betreft de Dwarswatering, het pad en de sloot daarlangs, het water bij Visser 't Hooft en de sloot langs de Heinsiuslaan). Het waterschap ziet graag dat de voorschriften op bepaalde punten aangevuld of gewijzigd worden. Eén van de opmerkingen gaat over het realiseren van kleinschalige voorzieningen zoals vissteigers en -vlonders in het water. Het waterschap pleit ervoor dit uit te sluiten in het bestemmingsplan.

Commentaar

Met de tekstuele opmerkingen van het waterschap kan ingestemd worden. De tekst van de voorschriften is dan ook op diverse punten aangepast. Over de realisering van kleinschalige voorzieningen zoals vissteigers en -vlonders wordt het volgende opgemerkt. Door het realiseren van kleinschalige voorzieningen op en in het water uit te sluiten, worden de eigenaren van kavels aan het water enigszins beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Zij kunnen nu immers geen steigers en/of vlonders meer aanleggen in of bij het water. Daar staat tegenover dat, zoals het waterschap in zijn reactie opmerkt, steigers en vlonders storend werken op de waterbeheersing en daarmee het onderhoud op termijn doen toenemen.

Het college is met het waterschap van mening dat de waterwegen zoveel mogelijk vrij gehouden moeten worden van steigers en vlonders. Daarnaast is van een dringende noodzaak tot realisering van dergelijke kleinschalige voorzieningen in het plangebied niet gebleken. Een deel van het water grenst immers aan openbaar gebied. Realisering van steigers en vlonders op die gronden is niet toegestaan. Daar waar het water wel aan kavels van particulieren grenst, zijn op dit moment geen steigers of vlonders op het water aangebracht. Bovendien wordt door het niet toestaan van de aanleg van steigers en vlonders, aangesloten bij de APV. Daarin is bepaald dat het, in verband met de veiligheid op het openbare water, verboden is zonder vergunning van burgemeester en wethouders een voorwerp, niet zijnde een vaartuig, op, in, of boven het water te plaatsen, aan te brengen of te hebben.

4. Hoogheemraadschap van Rijnland

Samenvatting

Het Hoogheemraadschap van Rijnland verzoekt aan artikel 15 toe te voegen dat ook de keur van het hoogheemraadschap van toepassing is op de als "Primair waterkering - M(w)-" bestemde gronden. Daarnaast pleit het hoogheemraadschap ervoor de Dwarswatering groen, landelijk en open te houden en daarom het (tijdelijk) aanleggen van pleziervaartuigen tegen te gaan.

Commentaar

Met de beide opmerkingen van het hoogheemraadschap kan ingestemd worden. Het (tijdelijk) aanleggen van pleziervaartuigen wordt in het plan niet toegelaten omdat dit het open, landelijke karakter van de Dwarswatering aan kan tasten. Bovendien wordt het uitzicht van de bewoners van de woningen aan de Grotiuslaan aangetast als pleziervaartuigen aangelegd worden in de Dwarswatering. Het plan zal naar aanleiding hiervan aangepast worden.

5. Gasunie West

Samenvatting

De Gasunie deelt in haar reactie mee dat bij het voorontwerp van het bestemmingsplan

geen belangen van de Gasunie betrokken zijn.

Commentaar

Van de reactie van de Gasunie is kennis genomen.

7.2. **Inspraak**

7.2.1 **Inleiding**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Binnenhof" is eind 2001 onderwerp geweest van een gemeentelijke inspraakprocedure. In het kader daarvan heeft het voorontwerp vier weken op het gemeentehuis en in de bibliotheek ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder schriftelijk reageren op het voorontwerp. Daarvan is door één belanghebbende, de heer Brandenburg, gebruik gemaakt. Ook is een informatie- en inspraakavond gehouden. Op die avond waren ongeveer tien belangstellenden aanwezig. In het volgende zal op zowel de schriftelijke als de mondelinge inspraakreacties ingegaan worden.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor de geprojecteerde nieuwbouw op het Van Alphenplein een aanvullend inspraaktraject is gevolgd. In maart 1999 is door middel van een enquête de mening gepeild van de rond het Van Alphenplein wonende huishoudens over bebouwing op de plaats van de gesloopte sporthal Op Dreef (zie paragraaf 3.4). Eind 2001 is nogmaals de mening van de buurt gevraagd over de nieuwbouw, ditmaal aan de hand van een programma van eisen. Dit programma van eisen is op 16 oktober 2001 in de vergadering van de raadscommissie besproken. Op die avond is door omwonenden gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in te spreken. De opgestelde programma's van eisen hadden de bedoeling sturend te kunnen optreden bij de ontwikkeling van nieuwe bouwplannen.

7.2.2 **Schriftelijke reactie van de heer Brandenburg (Van Effendreef 2)**

Samenvatting

De heer Brandenburg maakt in zijn schriftelijke reactie kort gezegd de volgende opmerkingen (zijn volledige reactie is opgenomen als bijlage ..):

- 1. De plankaart is voor wat betreft de groenvoorziening op het Van Alphenplein op twee punten onduidelijk.*
- 2. De bebouwingsgrenzen voor nieuwbouw op het Van Alphenplein mogen niet overschreden worden. Het eerste lid van artikel 6 dient daartoe aangepast te worden.*
- 3. Op de plaats van Op Dreef mogen geen verkeersvoorzieningen aangelegd worden. Artikel 11 dient in dat opzicht aangepast te worden.*
- 4. De vrijstellingsbepaling genoemd in artikel 11, lid 2.3, onder b, sub 3, moet vervallen.*
- 5. De wijzigingsbevoegdheden genoemd in artikel 25, lid 1, onder b en f, moeten vervallen.*
- 6. Het programma van eisen voor nieuwbouw op het Van Alphenplein is onvoldoende aangepast naar aanleiding van mijn schriftelijke reactie daarop.*

De gemeentelijke reactie op de opmerkingen is als volgt:

ad 1. Plankaart

De groenvoorziening op het Van Alphenplein bestaat momenteel uit een onverhard voetbalveld, een verhard basketbalveld, een zogenoemde jongerenontmoetingsplaats (JOP), bomen en bosschages. Aan het grootste deel van deze groenvoorziening is in het voorontwerp van het plan de bestemming

“Groenvoorzieningen -G-” toegekend (zie de plankaart en artikel 21 van de voorschriften). De gronden zijn daarmee bestemd voor:

- parken, plantsoenen, bermstroken en andere tot een woongebied behorende groenvoorzieningen;
- waterpartijen;
- fiets- en voetpaden;
- speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken. Volgens de beschrijving in hoofdlijnen zoals opgenomen in artikel 21 is het beleid voor deze gronden gericht op handhaving van de functie. Aan een klein deel van de groenvoorziening is de bestemming “Verblijfsgebied -Vb-” toegekend. Het gaat om gronden die langs de woonstraten Spiegheldreef en Luykendreef liggen. Op deze gronden zijn groenvoorzieningen toegestaan.

In het programma van eisen voor nieuwbouw op de plaats van de sporthal is opgenomen dat het voetbal- en basketbalveld en de JOP op het plein gehandhaafd blijven. Omdat de gronden waar nieuwe woningen gebouwd worden aan de groenvoorziening grenzen, moet de bouwer van de woningen de groenvoorziening bij de nieuwbouw betrekken. Omdat ten tijde van het opstellen van het voorontwerp van het plan nog niet duidelijk was hoe de groenvoorziening uiteindelijk (her)ingericht zou worden, is ervoor gekozen het grootste deel van de groenvoorziening als “Groenvoorzieningen -G-” en een klein deel als “Verblijfsgebied -Vb-” te bestemmen. Als ten tijde van het vaststellen van het plan meer duidelijkheid bestaat over de inrichting van de groenvoorziening, zal de plankaart - als dat noodzakelijk is - aangepast worden. Vooruitlopend daarop kunnen alvast de twee dunne lijnen die de groenvoorziening in drie delen verdelen van de kaart verwijderd worden. Deze lijnen hebben geen betekenis.

ad. 2. De bebouwingsgrenzen voor nieuwbouw op het Van Alphenplein

Zoals in de toelichting op het plan is vermeld, is in artikel 6 – waar Brandenbrug in zijn schriftelijke reactie aan refereert – een relatie gelegd tussen de bepalingen van het bestemmingsplan en andere voor het plangebied relevante regelgeving. Dit artikel is van toepassing op het gehele plangebied. Voor het Van Alphenplein geldt dat de bebouwingsgrens ten zuidoosten van de groenvoorziening niet overschreden kan worden. Volgens de begripsbepalingen zijn bebouwingsgrenzen immers lijnen die bij het bouwen niet mogen worden overschreden. Bovendien zal dan gebouwd worden op gronden met een groenbestemming, hetgeen op basis van het plan niet is toegestaan.

ad. 3. Verkeersvoorzieningen op de plaats van Op Dreef

Aan de gronden op het Van Alphenplein waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden, was in het voorontwerp van het plan de bestemming “Uit te werken woondoeleinden -UW-” toegekend. Omdat gaandeweg steeds meer duidelijkheid is ontstaan over de nieuwbouw, is de bestemming van de te bebouwen gronden in het ontwerpplan echter veranderd in “Woondoeleinden -W(bw)-“. De gronden zijn daarmee bestemd voor woondoeleinden met al dan niet zelfstandige woningen en bijbehorende (gemeenschappelijke) voorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken. De aanleg van verkeersvoorzieningen op deze gronden is op basis van deze bestemming niet toegelaten. Het is overigens niet de bedoeling dat als gevolg van de bouwplannen de wegenstructuur op en/of rondom het Van Alphenplein gewijzigd zal worden. Dit is ook als zodanig vastgelegd in het programma van eisen.

ad. 4. De vrijstellingsbepaling in artikel 11, lid 2.3, onder b, sub 3

In artikel 11 van de voorschriften zijn regels opgenomen die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen bij de uitwerking van de bestemming. Deze regels zijn gebaseerd op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het is niet in strijd met de wet dat in een bestemmingsplan wordt bepaald dat een bouwvergunning kan worden verleend zodra een uitwerkingsplan of een concept daarvoor ter inzage is gelegd (dit wordt binnenplanse anticipatie genoemd). Daartoe wordt verwezen naar de tweede druk van "Ruimtelijk bestuursrecht", tekst en commentaar, bladzijde 34. Van een "vereenvoudigde procedure", zoals Brandenburg stelt in zijn reactie, is naar de mening van het college geen sprake. Voor belanghebbenden bestaan in de verschillende procedures diverse mogelijkheden van hun mening te doen blijken. Nu overigens geen uit te werken bestemming meer in het ontwerpplan is opgenomen, is de opmerking van Brandenburg over de vrijstellingsbepaling naar de mening van burgemeester en wethouders niet meer aan de orde.

ad. 5. De wijzigingsbevoegdheden genoemd in artikel 25, lid 1, onder b en f

Op basis van artikel 25, lid 1, onder b, kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen als deze wijziging betrekking heeft op het in geringe mate aanpassen van het plan. Deze wijzigingsbevoegdheid is te zien als een standaardbepaling die in vrijwel alle bestemmingsplannen opgenomen wordt. Door het opnemen van deze bepaling blijft het plan flexibel, terwijl voor belanghebbenden tegelijkertijd de rechtszekerheid voldoende gewaarborgd blijft (het college moet immers de procedure volgen zoals omschreven in lid 2 van artikel 4). Op basis van artikel 25, lid 1, onder f, kunnen burgemeester en wethouders de bestemming "Groenvoorzieningen -G-" wijzigen in een woonbestemming als dat noodzakelijk is voor de uitvoering van het beleid zoals neergelegd in de Nota gronduitgiftebeleid groenstrookjes van 11 december 2000. Deze nota is niet van toepassing op het groen op het Van Alphenplein (dit groen behoort namelijk tot de hoofd- en wijkstructuur en heeft een functie voor het dorp en/of de wijk, zie de Nota gronduitgiftebeleid, blz. 2, onder IV). Brandenburg hoeft dan ook niet bevreesd te zijn dat de bestemming van het groen op het plein gewijzigd zal worden. Een aanpassing van de voorschriften dat de wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is op het groen op het Van Alphenplein is naar de mening van het college dan ook niet noodzakelijk.

ad. 6. Het programma van eisen

In het voorgaande is al uitgebreid ingegaan op de opmerkingen die Brandenburg heeft gemaakt over het programma van eisen voor de nieuwbouw. Het programma van eisen staat op dit moment in de bestemmingsplanprocedure niet ter discussie.

7.2.3 Mondelinge reacties op de informatie- en inspraakavond

Op 20 december 2001 is een informatie- en inspraakavond georganiseerd in het gemeentehuis. Het verslag van deze avond is als bijlage bijgevoegd. Op de informatie- en inspraakavond zijn door verschillende mensen vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over het voorontwerp. In het volgende zal ingegaan worden op deze vragen en opmerkingen (er zijn die avond geen schriftelijke reacties ingediend).

Allereerst is gevraagd wat de bestemming is van het voetpad tussen Van Alphenstaete en

winkelcentrum Winkelhof. Aan het voetpad is de bestemming "Verblijfsdoeleinden -Vb-" toegekend. De groenstrook ten noordwesten van het voetpad is bestemd als "Groenvoorzieningen -G-", de groenstrook ten zuidoosten van het voetpad is bestemd als "Verblijfsdoeleinden -Vb-". Op zowel de gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen -G-", als "Verblijfsdoeleinden -Vb-" zijn groenvoorzieningen toegelaten. Het is niet de bedoeling dat het voetpad of de groenstroken aan weerszijden daarvan bebouwd of als parkeerruimte gebruikt gaan worden. Het college is zich bewust van de waarde die de omwonenden aan het in het groen gelegen voetpad hechten.

Daarna zijn vragen gesteld en meningen gegeven over de geprojecteerde nieuwbouw op het Van Alphenplein. Een bewoonster van Van Alphenstaete stelt dat het uitzicht van de bewoners van Van Alphenstaete door de bouw van nieuwe woningen zal verslechteren en dat de oudere bewoners op deze wijze de dupe worden van het nieuwbouwplan. Zij ziet de nieuwbouw graag op een ander deel van het Van Alphenplein. Naar de mening van burgemeester en wethouders moet afgewacht worden in welke mate het uitzicht van de bewoners van Van Alphenstaete zal veranderen. Voorheen hadden de bewoners immers uitzicht op de blinde gevel en het dak van de sporthal en op een wat rommelig ingericht gebied. In samenspraak met de buurt is in 1999 bepaald dat uitsluitend op de plaats van de sporthal, het parkeerterrein bij de sporthal en de gronden tussen de sporthal en Van Alphenstaete nieuwe woningen gebouwd zullen worden. Ook is bepaald dat deze nieuwe woningen niet hoger zullen worden dan de sporthal. Uit de plankaart kan afgeleid worden dat tussen Van Alphenstaete en de nieuwbouw minimaal 12 meter afstand aangehouden moet worden. Naar de mening van het college wordt het uitzicht van de bewoners van Van Alphenstaete hierdoor niet onaanvaardbaar aangetast.

Twee in de nieuwe woningen geïnteresseerde dames vroegen vervolgens wat voor woningen het worden. Dat was op het moment van de informatie- en inspraakavond nog niet bekend. Inmiddels is echter duidelijk geworden dat een complex gebouwd zal worden met 7 à 8 verschillende woningtypen. De woningen - appartementen en maisonnette-achtige woningen - zijn gelegen rondom een binnentuin.

De heer Brandenburg lichtte daarna zijn schriftelijke inspraakreactie toe. Daarop is in het voorgaande al ingegaan.

Andere belangstellenden stelden ten slotte vragen over:

- de inrichting van de Heinsiuslaan (deze laan valt buiten het plangebied; de inrichting van deze laan is dan ook - voor zover dat al in een bestemmingsplan geregeld wordt - nu niet aan de orde);
- de verkoop van de groen
- strook langs de Heinsiuslaan bij de Van Lennepdreef (daartoe kan een verzoek ingediend worden bij de gemeente);
- de termijn die staat voor een herziening van het bestemmingsplan (volgens de huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening moet een bestemmingsplan eens in de tien jaar herzien worden).

Bij besluit van 16 september 2002 heeft de raad het plan ambtshalve en naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd vastgesteld. De belangrijkste wijzingen zijn de volgende:

- de twee dunne lijntjes die het vlak met de bestemming "Groenvoorzieningen -G-" op het Van Alphenplein in drie delen verdelen zijn geschrapt; verder is aan meer gronden op het Van Alphenplein de bestemming "Groenvoorzieningen -G-" toegekend (zoals aangegeven op de bij het raadsvoorstel behorende kaart);
- de bestemming "Groenvoorzieningen -G-" is toegekend aan de groenstrook tussen Staringpad en Van Lennepdreef (zoals aangegeven op de bij het raadsvoorstel behorende kaart);
- de maximaal toegestane goot- en nokhoogtes van de nieuwbouw op het Van Alphenplein zijn aangepast; deze waren verkeerd aangegeven op de plankaart;
- er zijn huisnummers opgenomen op de plankaart;
- in de toelichting is een stuk tekst toegevoegd over de bouw van het nieuwe gemeaal aan de Vossiuslaan.

Bijlage I:
Overlegreacties ex artikel 10 Bro 1985

Inhoudsopgave Bijlage

- 1. Provinciale Planologisch Commissie**
- 6. Kamer van Koophandel en Fabrieken van Rijnland**
- 7. Waterschap De Oude Rijnstromen**
- 8. Hoogheemraadschap van Rijnland**
- 10. Gasunie**



PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

provincie **HOLLAND**
ZUID

De PPC is het overleg- en
adviesorgaan zoals bedoeld
in artikel 53 WRO

PPC-SECRETARIAAT

CONTACTPERSOON

ing. H.L. de Lange

DOORKIESNUMMER

070 - 441 74 65

E-MAIL

lange-hl@pzh.nl

PROVINCIEHUIS

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

TELEFOON

070 - 441 66 11

FAX

070 - 441 78 36

WEBSITE

www.pzh.nl

Tram 1 en 9 en bus 18, 67,

88 en 90 stoppen

bij het provinciehuis.

Vanaf station Den Haag CS

is het tien minuten lopen.

De parkeerruimte voor

auto's is beperkt.

adv-obp-hl-010900

Burgemeester en Wethouders
van Leiderdorp

1

GEWENTTE LEIDERDORP
791 RDM
-1736,21/c
15.02.2002
61 N / VM

ONS KENMERK

DRG/PPC/2001/10787

UW KENMERK

UPT/231101

BIJLAGEN

-

DATUM

22 FEB. 2002

ONDERWERP

Overleg ex artikel 10 BRO,
voorontwerpbestemmingsplan "Binnenhof"

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 21 februari 2002. Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan voorziet in een voor het plangebied flexibele juridische regeling om enerzijds een goed ruimtelijk beheer te kunnen voeren en anderzijds een juridisch en ruimtelijk kader te hebben om nieuwe ontwikkelingen in het plangebied te kunnen toetsen op aanvaardbaarheid. Bij beëindiging en/of verplaatsing van de aanwezige functies wordt gedacht aan een functionele en ruimtelijke herinrichting ten behoeve van functies die passen binnen een woongebied. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan woningbouw, te regelen via herzieningen ex artikel 11 WRO.

2. BEOORDELING

2.1 Luchtkwaliteit

Wij verzoeken u in het bestemmingsplan de luchtkwaliteit in het plangebied inzichtelijk te maken (G2).

2.2 Cultuurhistorie

Op basis van de volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur redelijke tot grote kans op het aantreffen van archeologische sporen in het plangebied en op basis van de volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (2^e generatie) van de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) geldende middelhoge trefkans dienen in het bestemmingsplan de cultuurhistorische aspecten en in het bijzonder de archeologische verwachtingen in het plangebied in een aparte paragraaf van de toelichting te worden verwoord. Ook dient in het plan geregeld te worden dat in

het te herontwikkelen centrale deel van het plangebied, vooruitlopend op het uitvoeren van bestemmingen die leiden tot mogelijke versterking van de ondergrond, een (verkenning) archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Het is daarbij essentieel dat behoudenswaardige archeologische sporen door planaanpassing dan wel door opgraven en documenteren bewaard blijven.

Dit onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek (de zogenaamde Standaard Archeologische Inventarisatie), aangevuld met een non-destructief veldonderzoek (de zogenaamde Aanvullende Archeologische Inventarisatie). Met dit onderzoek kan de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden worden vastgesteld en planaanpassing of in het uiterste geval een zogenaamd Aanvullend Archeologisch Onderzoek (opgraving en documentatie) van die waarden door een daartoe bevoegde instelling of instantie tot stand komen.

Onderzoek en opgraving dienen in het kader van het door Nederland geratificeerde Verdrag van Malta integrale onderdelen van de bestemmingsplanvoorbereiding en/of uit te voeren projecten te zijn. In het bestemmingsplan dient de archeologische monumentenzorg conform de richtlijnen van de Nota Planbeoordeling verzekerd te zijn. Aanwezige en te handhaven terreinen met zeer hoge of hoge archeologische waarde dienen in de voorschriften van het bestemmingsplan een beschermende (sub-) bestemming te hebben met een daaraan gekoppeld aanlegvergunningstelsel (G2).

2.3 Financieel-economische aspecten

Wij achten het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar.

Wij verzoeken u de gegevens, waaruit die financiële uitvoerbaarheid van het plan blijkt, op te nemen in de plantoelichting (G1).

3. ADVIES

Wij verzoeken u met de gemaakte opmerkingen rekening te houden. Voor het overige stemmen wij met het plan in.

Wij stemmen niet in met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten, dit in verband met de in deze brief gemaakte G1- en G2-opmerkingen.

Dit advies van de PPC wordt door het college van Gedeputeerde Staten betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan.

Hoogachtend,
namens de PPC,
de secretaris,



mr. C. Verwijs

ONS KENMERK
DRG/PPC/2001/
PAGINA 3/3

Tussen haakjes hebben wij aangegeven welke hardheid aan de gemaakte opmerkingen moet worden toegekend.

- G1:** bij ongewijzigde vaststelling zullen wij aan Gedeputeerde Staten adviseren aan dit onderdeel van het plan goedkeuring te onthouden;
- G2:** idem, maar afhankelijk van een door uw college geleverde nadere argumentatie in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een procedure of plegen van overleg, kan bij het vastgestelde plan het advies worden bijgesteld;
- A:** een aanbeveling: aanpassing dan wel onderbouwing, zo mogelijk met concrete voorstellen en maatregelen is gewenst.

6



KAMER VAN KOOP
RIJNLAND

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Leiderdorp
Postbus 35
2350 AA LEIDERDORP

- ▶ LEIDEN
STATIONSWE
POSTBUS 20
T (071) 521
- ▶ ALPHEN A
HENRY DUN.
POSTBUS 2
T (0172) 4
- ▶ LISSE
HEEREWEG 333
POSTBUS 110, 2160 AC LISSE
T (0252) 42 19 99 F (0252) 42 31 12

REFERENTIE

SvS/10.433
BETREFT

DATUM

10 december 2001

Bestemmingsplan "Binnenhof"

▶ Geacht College,

094

De Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland heeft kennis genomen van bovengenoemd bestemmingsplan en maakt graag van de gelegenheid gebruik hierop te reageren.

De Kamer kan zich goed vinden in de doelen van het bestemmingsplan, namelijk de periodieke herziening als bedoeld in de WRO, het streven naar een flexibele juridische regeling en een meer uniforme regelgeving in bestemmingsplannen.

Aangezien er verder in dit plan nauwelijks sprake is van structurele wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, heeft de Kamer verder geen inhoudelijke opmerkingen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN
VOOR RIJNLAND


drs. A. Berkhout
directeur

GEMEENTE LEIDERDORP	
6436	Ron
-1.731.212	
2001	
6/12/01	

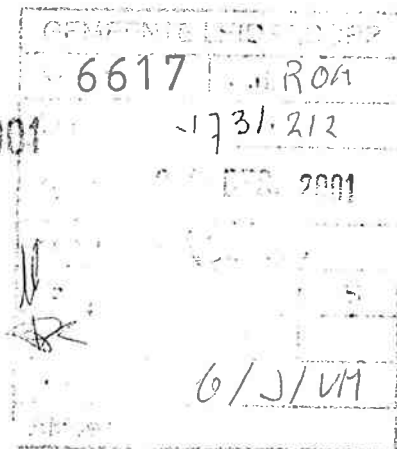
HET VERZORGINGSGBIED VAN DE KAMER OMVAT DE GEMEENTEN: ALKEMADE,
ALPHEN AAN DEN RIJN, BODEGRAVEN, BOSKOOP, HILLEGOM, JACOBOWOUE, KATWIJK,
LEIDEN, LEIDERDORP, LIEMEER, LISSE, NIEUWKOOP, NOORDWIJK, NOORDWIJKERHOUT,
OEGSTGEEST, RIJNSBURG, RIJNWOUDE, SASSENHEIM, TER AAR, VALKENBURG, VOORHOUT,
VOORSCHOTEN, WARMOND, ZOETERWOUDE

INTERNET: [HTTP://WWW.LEIDEN.KVK.NL](http://www.leiden.kvk.nl)
E-MAIL: [INFO@LEIDEN.KVK.NL](mailto:info@leiden.kvk.nl)
POSTBANK: 65586
INZAGE HANDELSREGISTER
0900 - 123 45 67 (1,50/MIN.)

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Leiderdorp
Postbus 35
2350 AA LEIDERDORP

Leiderdorp : 19 december 2001
Ons kenmerk : 2001/03221/DvW
Uw brief van : 23 november 2001
Uw kenmerk : UTP/231101
Bijlage(n) :
Contactpersoon : Ir. M. Jacobi
Onderwerp : reactie voorontwerp bestemmingsplan Binnenhof

Verzonden : 19 DEC. 2001



Geacht college,

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, ontvangt u hierbij onze schriftelijke reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Binnenhof. Naar aanleiding van dit plan hebben wij de volgende opmerkingen.

Het plangebied, omschreven in het bestemmingsplan, is gelegen binnen een gedeelte van het beheersgebied van respectievelijk waterschap De Oude Rijnstromen en hoogheemraadschap van Rijnland. Ons waterschap is binnen zijn beheersgebied verantwoordelijk voor de waterbeheersing en het beheer van de waterkeringen.

Per paragraaf worden in het navolgende onze opmerkingen besproken.

TOELICHTING

Hoofdstuk 5.3.3 Primair waterkering, pag. 17

“Op deze gronden is tevens de Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing”.

- Wij adviseren u deze tekst te verplaatsen tot na de zin “.... functie primair is gesteld ten opzichte van de overige functies.”. Verder verzoeken wij u te tekst door de volgende te vervangen: “Op deze gronden is de keur van waterschap De Oude Rijnstromen van toepassing en tevens de keur van hoogheemraadschap van Rijnland”.

Hoofdstuk 5.3.3 Primair waterkering, pag. 18

- In de laatste zin worden zowel het hoogheemraadschap als ons waterschap genoemd als beheerders van de waterkering. In principe is het waterschap de verantwoordelijke beheerder van de waterkeringen. In navolging van bestaande afspraken tussen de beheerders onderling, beoordelen wij of ook bij het hoogheemraadschap een vergunning aangevraagd moet worden. Wij verzoeken u om hier alleen het waterschap te noemen, daarmee wordt deze toelichting eveneens in overeenstemming gebracht met de beschrijving van de bestemming Primair waterkering in Paragraaf II art. 15 van de Voorschriften.

Hoofdstuk 5.3.3 Waterweg, pag. 18

- In de laatste alinea schrijft u: “Ten aanzien van aanlegplaatsen en ligplaatsenwordt geregeld in diverse wetten en verordeningen, ...”. Deze wetten en verordeningen zijn ook van toepassing op de realisatie van kleinschalige voorzieningen ten behoeve recreatief medegebruik. Wij verzoeken u deze zinsnede hierop aan te passen.

Hoofdstuk 5.3.3 Water, pag. 19

- In de toelichting op deze bestemming, verzoeken wij op te nemen dat het beheer van de waterhuishouding tot de verantwoordelijke taken van waterschap De Oude Rijnstromen hoort. Met daarbij aangemerkt dat elke ingreep in de waterhuishouding op grond van de keur vergunningsplichtig is bij het waterschap.

Hoofdstuk 5.3.3 Water, pag. 19

- In de eerste alinea wordt aangegeven dat: "Binnen de bestemming kan medewerking worden verleend aan de realisatie van kleinschalige voorzieningen"
Vanuit een waterhuishoudkundig oogpunt achten wij het niet wenselijk dat in de betreffende gronden met deze bestemming waterweg kleinschalige voorzieningen, zoals vissteigers en -vlonders, worden gerealiseerd. Reden hiervoor is onder meer omdat dergelijke voorzieningen storend werken op de waterbeheersing en daarmee het onderhoud op termijn zal toenemen. Wij verzoeken u om via het bestemmingsplan geen medewerking te verlenen aan dergelijke werken en deze passage daarom te schrappen.

VOORSCHRIFTEN

Art. 15. Primair waterkering -Mw(w)-, pag. 27

- Wij verzoeken u om voor de duidelijkheid en volledigheid sub 2.1 van de Hoofdpijnen van beleid als volgt aan te passen aan: "Op, en voor een strook langs, deze gronden is tevens de keur van waterschap De Oude Rijnstromen van toepassing."

Art. 16, 17 en 21, resp. pag. 28, 29 en 34

De gronden als bedoeld in sub 1.1 van dit artikel worden ook bestemd voor waterpartijen. Indien deze gronden deel uitmaken van het waterhuishoudkundige systeem van de betreffende polder dan is ons waterschap verantwoordelijk voor het beheer. In de betreffende gevallen is eveneens de keur van het waterschap van toepassing.

- Wij verzoeken u om voor de volledigheid een sub 2.3 toe te voegen aan de hoofdpijnen van beleid met de volgende tekst: "Op, en voor een strook langs, deze gronden is tevens de keur van waterschap De Oude Rijnstromen van toepassing."

Art. 22. Water, pag. 35

- In sub 2.1 wordt geschreven "... handhaving waterstaatkundige functie van deze gronden.", dit moet zijn waterhuishoudkundige functie van deze gronden.
- In onze reactie op de toelichting hebben wij reeds aangegeven dat het vanuit waterhuishoudkundig oogpunt niet wenselijk is medewerking te verlenen aan de realisatie van kleinschalige voorzieningen. Wij verzoeken u daarom dringend de zin "Ten behoeve van het laatstgenoemde gebruik kan medewerking worden verleend aan kleinschalige voorzieningen, zoals vissteigers." te schrappen uit art. 22 sub 2.1 van de Voorschriften.
- Verder verzoeken wij u om voor de duidelijkheid en volledigheid een sub 2.3 toe te voegen aan de hoofdpijnen van beleid met de volgende tekst: "Op, en voor een strook langs, deze gronden is tevens de keur van waterschap De Oude Rijnstromen van toepassing."

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Graag ontvangen wij te zijner tijd de samenvatting van de binnengekomen reacties met de beantwoording daarop door uw college, alsmede op termijn het definitieve bestemmingsplan.

Voor eventuele vragen kunt u contact op te nemen met de heer M. Jacobi van het bureau Ruimtelijke Planvorming van de Technische Dienst.

Hoogachtend,
Dijkgraaf en heemraden

Joh. Panman
Dijkgraaf

D. de Blaey
Secretaris



Hoogheemraadschap van
Rijnland

INGEKOMEN 28 DEC. 2001

Brom
8

uw kenmerk: UPT/231101
uw brief van: 23 november 2001
ons kenmerk: 0115659
bijlagen:
inlichtingen: J.P. Ouwehand
doorkiesnummer: 071-5168 525
onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Leiden, 21 DEC. 2001
"Binnenhof"

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Leiderdorp
T.a.v. hoofd van de afdeling RO en Milieu
mw. T. Dreiling
Postbus 35
2350 AA LEIDERDORP

Naar aanleiding van het ons – in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO – toegezonden voorontwerp bestemmingsplan "Binnenhof", berichten wij u het volgende.

Wij verzoeken u aan artikel 15 Primair waterkering, lid 2.1 toe te voegen, dat tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing is op deze gronden.

In artikel 18 Waterweg staat onder lid 2.2: "Binnen de bestemming kan, onverminderd overige relevante wetgeving, medewerking worden verleend aan het medegebruik van de gronden ten behoeve van (tijdelijke) aanlegplaats van pleziervaartuigen."

Deze bepaling maakt uitbreiding van ligplaatsen mogelijk, hetgeen ons niet bevorderlijk lijkt voor het karakter van de Dwarswating, zoals omschreven in de planbeschrijving onder lid 3.2 (pagina 8), namelijk dat het karakter van de Dwarswating groen, landelijk en open is.

De Dwarswating is eigendom van het hoogheemraadschap van Rijnland. Ons beleid ten aanzien van eigendommen is, dat Rijnland alleen diegenen die een perceel hebben direct grenzend aan eigendom van Rijnland – in dit geval de Dwarswating – vergunning voor bijvoorbeeld een steiger in het betreffende water kan krijgen, alsmede een vergunning op grond van Rijnlands Keur.

Wij pleiten ervoor de Dwarswating groen, landelijk en open te houden en daarom het (tijdelijk) aanleggen van pleziervaartuigen tegen te gaan en deze mogelijkheid niet te bieden binnen de kaders van dit bestemmingsplan.

Wij verzoeken u rekening te houden met bovenstaande opmerkingen en deze mee te nemen in de verdere uitwerking van het bestemmingsplan.

Graag ontvangen wij te zijner tijd de samenvatting van de binnengekomen (inspraak)reacties en de beantwoording daarvan, alsmede een exemplaar van het ontwerp-bestemmingsplan met de daarbij behorende vervolprocedure.



Hoogheemraadschap van
Rijnland

Voor het overige geeft het plan ons op dit moment geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens dezen,

dr. ir. E.H.S. van Duin,
hoofd afdeling Integrale Plannen en Projecten.

10

N.V. Nederlandse Gasunie



Het college van Burgemeester en wethouders der gemeente Leiderdorp
Postbus 35
2350 AA LEIDERDORP

Gasunie West
Postbus 444
2740 AK Waddinxveen
Coenecoop 7
Telefoon (0182) 62 33 33
Telefax (0182) 62 33 99
BTW-nummer NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700

Ons kenmerk: OW-S 01.B.5184
Uw kenmerk: UPT/231101

Datum: 28 november 2001
Doorkiesnr.: (0182) 62 34 30

Onderwerp: Voorontwerp-bestemmingsplan "Binnenhof"

Geachte college,

Naar aanleiding van uw brief van 23 november jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u mee dat bij het ontwerp geen belangen van onze maatschappij zijn betrokken.

Onder dankzegging voor de toezending retourneren wij hierbij het ontwerp-bestemmingsplan en verblijven wij,

hoogachtend,

Dhr. M.W. Roest.
Staf Grondzaken
Operations West

Bijlage: - bestemmingsplan "Binnenhof"

GEMEENTE LEIDERDORP	
NR. 6289	ADM. ROM
GRONDS	-1731.212
INZAKE	2 NOV 2001
Mm	
G.N. / V.N.	

Bijlage II:
Inspraak

VERSLAG VAN DE INFORMATIE- EN INSPRAAKAVOND OVER HET VOORONTWERP VAN HET BESTEMMINGSPLAN “BINNENHOF” OP 20 DECEMBER 2001

Aanvang: 19.30 uur

Aanwezig namens de gemeente: M. Zonneville (burgemeester) en T.U. Post (beleidsmedewerker ruimtelijke ordening)

Verder aanwezig: ongeveer 10 belangstellenden

Burgemeester Zonneville opent de bijeenkomst door een ieder welkom te heten en een korte toelichting te geven op de ontstaansgeschiedenis van het bestemmingsplan. Hij deelt mee dat het plan in 1997 al eens eerder in procedure is gebracht, toen nog samen met het gebied rond winkelcentrum Winkelhof. Het plan is toen echter nooit vastgesteld door de raad. Vanwege de tijd die inmiddels verstreken is, is besloten het plan opnieuw ter inzage te leggen. De burgemeester deelt mee dat het ook vanavond nog mogelijk is een inspraakreactie in te dienen. Het college van burgemeester en wethouders zal vervolgens de ingekomen reacties beoordelen en het voorontwerp van het plan waar nodig aanpassen. Het college legt het ontwerpplan vervolgens volgend jaar weer ter inzage. De raad stelt daarna het ontwerpplan vast en stuurt het naar de provincie om van Gedeputeerde Staten de goedkeuring daarover te vragen.

De heer Post geeft een korte toelichting op de inhoud van het plan. Hij vertelt dat het grootste deel van het plan conserverend van aard is, waarbij de bestaande functies als zodanig zijn bestemd. Uitzondering daarop is de locatie van de onlangs gesloopte sporthal op het Van Alphenplein. Daarvoor is een globale, uit te werken, bestemming in het plan opgenomen. Dat betekent dat die bestemming nader uitgewerkt moet worden. In het plan “Binnenhof” zijn al wel richtlijnen opgenomen die bij de uitwerking in acht genomen moeten worden.

De burgemeester geeft vervolgens het woord aan de belangstellenden. Allereerst wordt gevraagd wat de bestemming is van het voetpad tussen Van Alphenstaete en winkelcentrum Winkelhof. Daarna worden vragen gesteld en meningen gegeven over de geprojecteerde nieuwbouw op het Van Alphenplein. Een bewoonster van Van Alphenstaete stelt dat het uitzicht van de bewoners van Van Alphenstaete door de bouw van nieuwe woningen zal verslechteren en dat ouderen op deze wijze de dupe worden van het nieuwbouwplan. Twee in de nieuwe woningen geïnteresseerde dames vragen wat voor woningen het worden (appartementen of eengezinswoningen). Een bewoner van een woning aan de Van Effendreef licht vervolgens zijn schriftelijke inspraakreactie toe en vraagt welke procedure gevolgd gaat worden voor realisering van de nieuwbouw. Hij stelt dat de gemeente onvoldoende rekening heeft gehouden met zijn opmerkingen over het programma van eisen voor de nieuwbouw en spreekt in dit kader van onwil. Een andere belangstellende wil graag weten wat de maximaal toegestane hoogte is van de nieuwbouw.

Andere onderwerpen die aan de orde zijn geweest, zijn de inrichting van de Heinsiuslaan, de verkoop van de groenstrook langs de Heinsiuslaan bij de Van Lennepdreef en de termijn die staat voor een herziening van het bestemmingsplan.

Gemeente Leiderdorp, T.U. Post, 3 januari 2002

mr. J.C. Brandenburg
Van Effendreef 2
2353 BN Leiderdorp

Leiderdorp,

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Leiderdorp
Postbus 35
2350 AA Leiderdorp

Betreft: Voorontwerp Bestemmingsplan "Binnenhof"

6/5/04

In verband met het hierbovenvermelde voorontwerp, dat u op 20 november jl. hebt afgekondigd, biedt u de mogelijkheid daarop schriftelijke reacties in te dienen. Van die mogelijkheid maak ik hierbij gebruik. Mijn opmerkingen zijn de volgende:

1. Kaart
De tekening op de kaart van de groenvoorziening tussen de Spiegheldreef en de Luykendreef is op twee punten onduidelijk en verdient op die punten verbetering:
 - a. De groenvoorziening is slechts schematisch aangegeven. De tekening zou zo moeten worden aangepast dat duidelijk wordt, dat het hele veld/terrein ook daadwerkelijk tot de groenvoorziening hoort;
 - b. Op de tekening is de groenvoorziening onderverdeeld in drie stukken. Die onderverdeling heeft geen betekenis en dient daarom te vervallen. Het gaat om één veld cq. groenvoorziening, niet om drie.
2. Relatie bestemmingsplan - bouwverordening ex Woningwet (artikel 6 voorontwerp)
Krachtens artikel 6, lid 1, 5e streepje, van het voorontwerp worden voorschriften van de bouwverordening over "overschrijdingen van de bebouwingsgrenzen", niet buiten werking gesteld.
Zoals nu aangeduid kan deze bepaling ook betekenis hebben voor de groenvoorziening tussen de Spiegheldreef en de Luykendreef. Dat kan natuurlijk niet de bedoeling zijn. Voorzover het die groenvoorziening betreft dient, bijvoorbeeld in artikel 6, te worden opgenomen dat het bepaalde in het vijfde streepje geen effect kan hebben voor de hiergenoemde groenvoorziening. De bouwverordening dient hier dus te wijken.
3. Verkeersvoorzieningen in de uitwerking van UW (Uit te werken Woondoeleinden)(artikel 11, lid 1.1, voorontwerp)
In artikel 11, lid 1.1, van het voorontwerp wordt vastgesteld dat de UW-gronden (dat is de plaats waar Op Dreef stond) bestemd zijn voor - o.m. - "verkeersvoorzieningen, waaronder ontsluitingswegen". Afgesproken en vastgelegd is nu juist dat het wegennet niet gewijzigd wordt. Lid 1.1 is dus strijdig met de gemaakte afspraken en moet worden aangepast aan wat is afgesproken (zie in dit verband ook het programma van eisen).
4. Anticipatiebevoegdheid B&W bij de uitwerking van UW (artikel 11, lid 2.3, voorontwerp)
Volgens artikel 11, lid 2.3, onder b, 3°, van het voorontwerp kan aan B&W de bevoegdheid worden gegeven om alvast te gaan bouwen, ook al heeft het uitwerkingsplan (waar artikel 11 van het voorontwerp op ziet) nog geen rechtskracht gekregen. Dat bouwen mag, als het bouwplan kan worden ingepast:

1. in een ontwerp, of
 2. in een door B&W vastgestelde uitwerking
- en GS vooraf schriftelijk hebben verklaard dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben.

Deze bepaling zou om de volgende redenen moeten vervallen:

- voor de bevoegdheidsverlening bestaat geen expliciete basis in de wet;
- er moet bij de uitwerking worden gekozen of voor vrijstaande huizen of voor een groot appartementenblok als de van Alphenstate (zie bv. ook artikel 11, lid 3, onder 4^o!) Deze verschillen zijn zo aanzienlijk dat het niet aangaat om in verband met de te maken keuze een versnelde, vereenvoudigde, procedure toe te passen. Passend is om hier de geijkte procedure, bedoeld in artikel 11, lid 2.3, onder b, 2^o, af te lopen.

5. Wijzigingsbevoegdheid B&W ex artikel 11 Wet op de ruimtelijke ordening (artikel 25, onder b en f voorontwerp)

Op grond van artikel 25, onder b, mogen B&W de op de kaart aangegeven begrenzing met maximaal 10 m verschuiven als dat "in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is".

Op grond van artikel 25, onder f, kunnen B&W de bestemming G (Groenvoorzieningen) wijzigen in woonbestemmingen ten behoeve van de uitbreiding van tuinen en erven bij woningen.

Deze beide bepalingen (onder b en f) toegepast op de groenvoorziening tussen de Spiegheldreef en de Luykendreef zouden desastreuze gevolgen kunnen hebben voor die groenvoorziening. Dat is duidelijk niet de bedoeling van wie dan ook. In artikel 25 moet dan ook een nadere bepaling worden opgenomen dat de regels onder b en f niet gelden voor de groenvoorziening tussen de Spiegheldreef en de Luykendreef

6. Programma van eisen (bij het voorontwerp gevoegde versie dd. 20-11-2001)

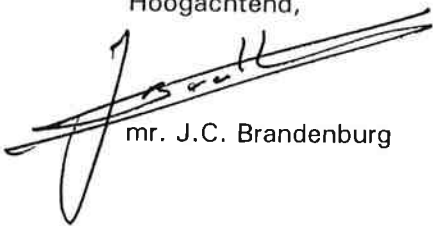
Ik hecht er aan hier nog eens onder de aandacht te brengen dat de punten die ik al tijdens de vergadering dd. 16 oktober jl. van de commissie 2 naar voren heb gebracht over dit stuk, niet aan betekenis hebben ingeboet. Heel kort aangegeven waren mijn punten tot wijziging:

- schrappen van de passage dat het grasveld, de groenstroken en het speelveld betrokken worden bij de nieuwbouw (de gemeente moet zich houden aan haar toezeggingen in haar brief van 22-7-1999). Ik voeg daar nu aan toe dat uit het voorontwerp van het bestemmingsplan ook overduidelijk blijkt dat van betrokkenheid van de groenvoorziening bij de nieuwbouw geen sprake kan zijn;
- wijzigen van "wegenstructuur" in punt 11 in: "wegennet" (de gemeente moet zich houden aan haar toezeggingen);
- aangeven dat in het gebied UW ruimte nodig is voor parkeren, groen, tuinen e.d. zoals door de gemeente in haar brief van 22-7-1999 is toegezegd.

Voor de detaillering verwijs ik naar de eerder door mij ingebrachte stukken op dit punt.

Tenslotte deel ik u mee dat ik op 20 december a.s. graag gebruik maak van de door u geboden mogelijkheid om nader van gedachten te wisselen over bovengenoemd onderwerp.

Hoogachtend,



mr. J.C. Brandenburg

- cc. - buurtbewoners
- Vereniging Houdt Leiderdorp Groen
- Leids Nieuwsblad