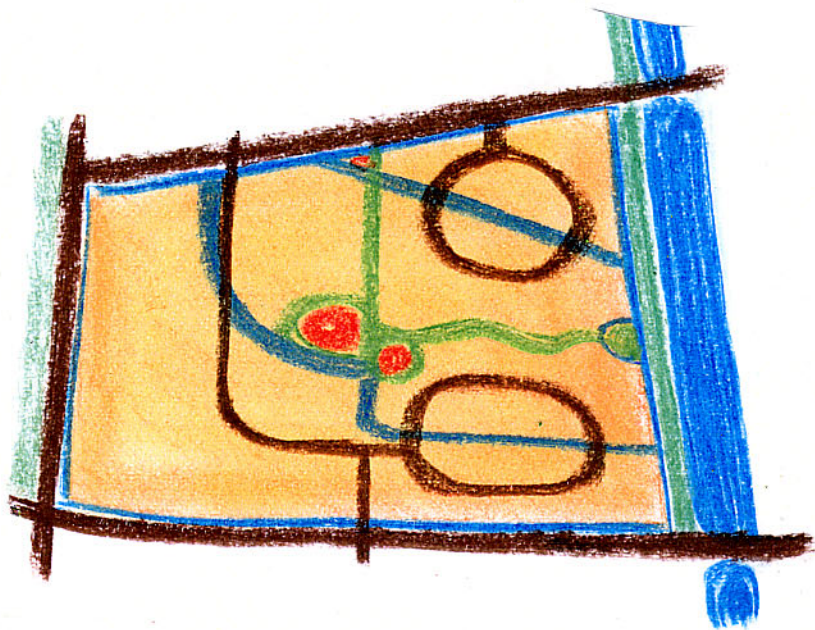


Bestemmingsplan
Voorhof
Gemeente Leiderdorp



Haskoning Nederland B.V. is a company of



ROYAL HASKONING

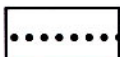

Bestemmingsplan Voorhof
Gemeente Leiderdorp

Utrecht, juli 2004

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding tot het plan	1
1.2.	Begrenzing van het plangebied	1
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen	1
2.	Beleidskader	2
2.1.	Rijksbeleid	2
2.2.	Provinciaal beleid	2
2.3.	Regionaal en gemeentelijk beleid	3
3.	Ruimtelijke aspecten	8
3.1.	Ruimtelijke structuur Voorhof verkaveling	8
3.2.	Cultuurhistorische waarden	8
3.3.	Groen en water	9
4.	Functionele aspecten	10
4.1.	Bevolking en wonen	10
4.2.	Winkelvoorzieningen	10
4.3.	Overige voorzieningen	10
4.4.	Verkeer en vervoer	11
5.	Milieu-aspecten	12
5.1.	Wegverkeersgeluid	12
5.2.	Hinder door bedrijven	12
5.3.	Luchtverontreiniging	12
5.4.	Bodemverontreiniging	14
5.5.	Kabels, leidingen en straalverbindingen	14
6.	Juridische planopzet	15
7.	Economische uitvoerbaarheid	19
8.	Overlegresultaten	20
8.1.	Inspraakavond	20
8.2.	Inspraak – Schriftelijke reacties	23
8.3.	Overleg met instanties (art. 10 overleg)	25



-  plangrens
-  plangebied

figuur 1.1 begrenzing van het plangebied

1. Inleiding

1.1. Aanleiding tot het plan

Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Voorhof maakt onderdeel uit van een initiatief van de gemeente Leiderdorp om voor een groot deel van de bebouwde kom nieuwe bestemmingsplannen op te stellen. De aanleiding tot deze herziening is in het algemeen gelegen in het feit dat de huidige bestemmingsplannen een (te) gedetailleerde opzet hebben en deels verouderd zijn. Daarnaast is er nieuw beleid ontwikkeld en hebben er zich ontwikkelingen in de wetgeving voorgedaan, waarvan de ruimtelijk gevolgen moeten worden meegenomen.

Het vigerende bestemmingsplan voor Voorhof is opgesteld toen de wijk nog gebouwd moest worden. Het had ten doel een juridische basis te leggen voor woningbouw en de daarbij behorende voorzieningen. Vanuit een oogpunt van flexibiliteit is er destijds gekozen voor een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht (ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening). Momenteel is de gehele woonwijk gerealiseerd.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het bestemmingsplan Voorhof wordt begrensd door de Engelendaal, de Gallaslaan, de Dwarswetering en de Persant Snoepweg (zie figuur 1.1). Het plangebied omvat daarmee de gehele woonwijk Voorhof.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

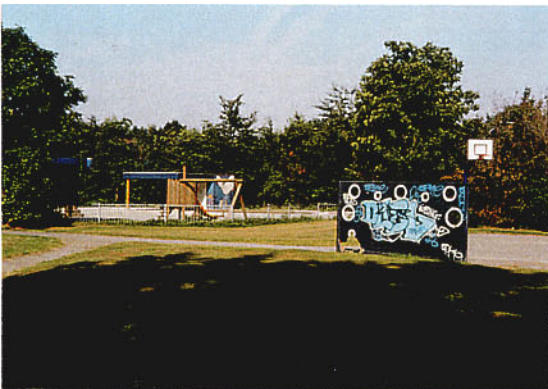
- *Voorhof*; vastgesteld op 24 september 1973 en goedgekeurd op 28 augustus 1974;
- *De Houtkamp*; vastgesteld op 13 december 1982 en goedgekeurd op 2 augustus 1983;
- *Herziening uitbreidingsplan in hoofdzaak 1960*; vastgesteld op 12 januari 1960 en goedgekeurd op 2 augustus 1961;
- *Winkelhof*; vastgesteld op 31 mei 1976 en goedgekeurd op 12 januari 1977;
- *Binnenhof*; vastgesteld op 29 mei 1967 en goedgekeurd op 17 januari 1968;
- *Elisabethhof*; vastgesteld op 27 juni 1983 en van kracht geworden na K.B. d.d. 24 juni 1987.

Het bestemmingsplan Voorhof is in de loop van de tijd nader uitgewerkt op grond van een tweetal wijzigings- en uitwerkingsvoorschriften (1984 en 1986). Verder geldt voor het plangebied de Partiële herziening voorschriften erfbebouwing Leiderdorp (vastgesteld op 12 februari 1996).

Dit bestemmingsplan vervangt alle bestemmingsplannen voor gronden, met name die met bestemmingen erf en/of tuin bij woningen, die binnen het plangebied gelegen zijn.



Een groene wijk door singels en een centraal park met waterpartij



Speelplaats in het park en molen in het groen langs de Dwarswetering



Kiosk aan de Voorhoflaan en scholen centraal in de wijk



Benzinestation langs hoofdwegestructuur en kerk aan het Heelblaadjespad

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (1999)

In de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra zijn de hoofdlijnen van het nationaal ruimtelijk beleid samengevat voor de periode 1995-2010. Ten aanzien van de structuurschema's en andere sectornota's fungeert deze planologische kernbeslissing wat betreft de ruimtelijke aspecten als 'parapluplan'.

Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is gericht op bundeling van de (dagelijkse) functionele relaties op het gebied van wonen, werken en verzorging binnen stadsgewesten. De achterliggende gedachte hiervan is onder andere de beperking van de groei van de mobiliteit en versterking van het stedelijk draagvlak.

Het beleid is erop gericht nieuwe woon-, werk- en recreatiegebieden en verzorgingselementen in en zo dicht mogelijk bij grote en middelgrote steden te lokaliseren. Zo heeft het benutten van de ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw in het stedelijk gebied de voorkeur. In het plangebied ZuidWest is op meerdere plekken gebruik gemaakt van inbreidingsmogelijkheden. Daarnaast wordt hier ook middels wijzigingsbevoegdheden op ingespeeld.

Voor bedrijfslocaties is dit beleid uitgewerkt in het zogenaamde ABC-locatiebeleid, waarbij wordt gestreefd naar een goede afstemming van de vervoersbehoefte van bedrijven en instellingen en het bereikbaarheidsprofiel van de vestigingsplaats. Beoogd wordt dat bedrijven en voorzieningen met een hoog potentieel openbaar vervoergebruik zich vestigen op locaties die goed zijn ontsloten door het openbaar vervoer (zogenaamde A- en B-locaties). De bedrijvenlocaties in het plangebied ZuidWest zijn aan te merken als C-locatie. De bedrijven en kantoren in het plangebied zijn niet in die mate arbeidsintensief of bezoekers aantrekkelijk dat zij op een A- dan B-locatie gevestigd zouden moeten worden. De bedrijvenlocaties worden ontsloten door een openbaar vervoersverbinding. Daarnaast zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen waardoor de mogelijkheid wordt geboden in de toekomst de bedrijven te verplaatsen.

2.2. Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West (2003)

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 19 februari 2003 het streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. Het streekplan heeft geen directe invloed op dit bestemmingsplangebied.

Het uitgangspunt van het streekplan Zuid-Holland West is de doorontwikkeling en concentratie van het stedelijk netwerk van de Deltametropool binnen haar grenzen, waarbij sterk gelet wordt op belangrijke natuur- en landschapswaarden. Ruimte voor wonen moet, nog strikter dan in het verleden, binnen bestaand stedelijk gebied (rode contour) worden gerealiseerd, hierbij neemt stedelijke vernieuwing een belangrijke plaats in.



Binnen de wijk een grote diversiteit aan woningtypen



Onderdoorgangen en overbouwde singels



Duidelijk onderscheid in verblijfsgebieden en hoofdwegen

Uiteindelijk betekent dit dat door intensief ruimtegebruik 10% meer water, 5 tot 15% ruimtewinst bij bedrijventerreinen moet kunnen worden behaald. Herstructurering gaat daarbij voor uitleg.

Leiderdorp maakt onderdeel uit van de stedelijke as Leiden-Katwijk langs de Oude Rijnmond. Leiderdorp is tevens onderdeel van het samenwerkingsverband A4/W4 (wonen, werken, wegen en water) waarin afspraken zijn gemaakt om te komen tot een integrale ontwikkeling van het gebied rondom de te verbreden A4, waarbij de A4 op een hoogwaardige wijze wordt ingepast, de barrièrewerking van de weg wordt verminderd en een evenwichtige toevoeging van functies plaatsvindt. Ruigekade/Doeshof wordt aangemerkt als binnenstedelijke woningbouwlocatie om tegemoet te komen aan de woningbehoefte, tevens wordt Kalkhaven ingericht voor wonen en sport. Bij Vierzicht is er een mogelijkheid voor verschillende voorzieningen en kantoren.

Nota Planbeoordeling 2002

De Nota Planbeoordeling 2002 is een belangrijk instrument voor het provinciaal ruimtelijk beleid. In de nota zijn de regels voor de ruimtelijke ordening voor Zuid-Holland neergelegd. Gemeenten kunnen met deze nota ruimtelijke plannen tot een bepaald niveau uitwerken zodat bij toetsing aan het provinciaal- en rijksbeleid geen problemen meer worden ondervonden. Samen met het streekplan vormt de Nota Planbeoordeling het provinciale toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Deel A Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP; 2004)

Het PVVP geeft aan hoe de provincie de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil geven. Deel A (de vastgestelde hoofdlijnen van beleid) is in januari 2004 door Provinciale Staten vastgesteld. Dit zal samen met deel B (de beleidsagenda) uiteindelijk het beleidskader bieden voor het Meerjaren Programma Provinciale Infrastructuur (MPI) en voor de beoordeling van subsidieaanvragen.

2.3. Regionaal en gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Leiderdorp 2015

In de toekomstvisie worden een viertal ontwikkelingsthema's uitgewerkt:

- het creëren van een echte gemeenschap met samenhang en identiteit;
- versterken van het woon- leefklimaat op vele fronten;
- intensieve regionale samenwerking waarbinnen optimaal wordt ingespeeld op de mogelijkheden van het groene hart;
- een klantgerichte overheid met interactieve beleidsvorming;

Voor het gebied Zuid West zijn de bovenste twee thema's het meest van belang. Deze zijn vertaald in de ambities "Centrumontwikkeling", "Levensloopbestendig wonen". Vanuit deze ambities wordt bezien op welke wijze kan worden omgegaan met het dorpscentrum waar Zuid West aan ligt. De ambities voor "Centrumontwikkeling" bestaan o.a. uit: een opwaarding van het gebied tussen Santhorst en het Winkelhof. De laan van Ouderzorg wordt in deze zone een autovrije parkpromenade waaraan vier nieuwe woontorens worden gerealiseerd. Een centrum dat ook de omliggende buurten op natuurlijke wijze met elkaar verbindt.

Voor de uitwerking van deze ambitie is het Masterplan Centrum Leiderdorp (2001) gemaakt. Verder wordt gestreefd naar een verantwoorde mix van woonvormen voor alle groepen Leiderdorpers: jong en oud, meer en minder draagkrachtig, met en zonder kinderen.

Integrale Verkeer- en Vervoersplan (IVVP)

Het IVVP is op 2 juni 2003 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit plan staat de visie van de gemeente met betrekking tot het verkeer in Leiderdorp. Ook staan de hoofdlijnen vermeld als uitgangspunt voor verdere maatregelen. Eén van de uitgangspunten is dat op de Persant Snoepweg diverse maatregelen getroffen zullen worden om de doorstroming te bevorderen. Daarnaast zullen in de woonwijken meer verblijfsgebieden, 30 km zones, zullen worden gerealiseerd conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig.

Landschapsbeleidsplan

In het in 1 juli 2002 vastgestelde "Landschapsbeleidsplan Leidse Regio en Warmond" wordt een zo goed mogelijke afstemming van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op de kwaliteit van het landschap en het duurzaam waterbeheer nagestreefd.

Uitgangspunten zijn de volgende:

- Water en groen zijn sturend voor de ruimtelijke ontwikkeling van de Leidse regio;
- Stimuleren van natuurontwikkeling door een verbreding van het ecologisch spectrum en het vergroten van de onderlinge samenhang;
- Bescherming van gave landschappelijke ensembles, de zogenoemde "parels" (landschapsmonumenten). In deze gebieden staan behoud en versterking van het oude cultuurlandschap en het vergroten van de betekenis voor natuur en recreatie centraal. In de randzones, en dan met name langs de stadsranden en drukke wegen, wordt extra geïnvesteerd in de aanleg van kwalitatief goede groenvoorzieningen. Dit zijn de zogenoemde "lijsten" die naast afbakening ook bijdragen aan aantrekkelijke recreatieve en ecologische verbindingen;
- Ten behoeve van een goede waterhuishouding is extra ruimte voor waterberging noodzakelijk;
- Aansluiting van de stedelijke groenstructuur op de te ontwikkelen groenblauwe structuur in het buitengebied, bijvoorbeeld door de aanleg van een goed fietspadennetwerk ter verbetering van de recreatieve ontsluiting van het buitengebied en de verbindingen daarvan met het stedelijk gebied.

Ontwerp Milieubeleidsplan 2003 - 2010

Voor de Leidse regio, en in het bijzonder Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Warmond en Zoetermeer, is een ontwerp milieubeleidsplan gereed (2003). Centraal in het beleidsplan staat een drietal thema's waarin wensbeelden en doelstellingen zijn verwoord.

De milieubelasting, gerelateerd aan risiconormen en grenswaarden met betrekking tot luchtverontreiniging, lawaai en stank, wordt afgestemd op de functie van het gebied. Om dit te kunnen bepalen wordt het milieubeleid meer gebiedsspecifiek, gebiedsafhankelijk.

Gebiedsafhankelijk milieubeleid en de daarvoor benodigde indeling in gebiedstypen zal moeten leiden tot een goed inzicht in welke milieuaspecten belangrijk zijn, welke milieukwaliteitsdoelen behaald moeten worden en met welke kansen en bedreigingen rekening moet worden gehouden. In 2010 is het gebiedsafhankelijk milieubeleid gerealiseerd.

Algemeen doel met betrekking tot luchtkwaliteit is dat in 2010 geen overschrijdingen van de grenswaarden meer voorkomen. Voor de Leidse regio is dat doel aangescherpt tot het streven naar een aanmerkelijk lagere waarde dan deze grenswaarde specifiek voor verblijfsgebieden. Bij overschrijding van de normen voor NO₂ en benzeen zijn de gemeenten verplicht plannen te maken (met planologische of verkeerstechnische maatregelen) om dit tegen te gaan.

Voor wat betreft akoestisch aspecten wordt gestreefd naar in ieder geval één geluidluwe zijde bij woningen waarop een hoge geluidbelasting plaatsvindt. Om inzicht te krijgen in de geluidssituatie worden alle gemeenten afzonderlijk verplicht een geluidbelastingkaart te maken, aangepast aan de Europese richtlijnen. Nadelige akoestische situaties kunnen worden voorkomen door in voldoende mate geluidsisolerende maatregelen (zoals opgenomen in het nieuwe Bouwbesluit), maar ook verkeerstechnische (bijvoorbeeld infrastructurele) of bedrijfstechnische maatregelen te treffen. Er dient wel een onderscheid te worden gemaakt naar nieuwe geluidsgevoelige objecten en bestaande geluidsgevoelige objecten. Algemene doelstelling is in 2010 de geluidbelasting op alle woningen in de regio onder de 70 dB(A) te krijgen. De Leidse regio is een relatief veilige regio als het gaat om risicovolle activiteiten (zware industrie of transportroutes voor gevaarlijke stoffen) in deze regio. Een ruimtelijke scheiding van risicovolle activiteiten in relatie tot gevoelige bestemmingen of het treffen van maatregelen waardoor de kans op een calamiteit wordt verkleind zijn goede oplossingsrichtingen.

Een duurzame inrichting en een toename van functies op minder oppervlakte kunnen goed samengaan als in voldoende mate aandacht wordt besteed aan meervoudig (intensief) ruimtegebruik, compact en duurzaam bouwen bij OV-knooppunten, herstructurering in plaats van uitbreiding van het stedelijke gebied, een goede waterhuishouding, een voldoende bodemkwaliteit en het in stand houden van ecologisch of landschappelijk waardevol gebied.

In 2010 heeft elke gemeente binnen de Leidse regio een goed functionerend milieuzorgsysteem en een vervoersplan.

*Tweede economisch Beleidsplan Leiderdorp: poort tot de regio
(2001)*

Uit het tweede economisch beleidsplan blijkt dat Leiderdorp een tekort heeft aan passende bedrijfslocaties. Het huidige aanbod beantwoordt maar ten dele aan de wensen die het bedrijfsleven aan de bedrijfsomgeving stelt. Ondernemers hechten steeds meer waarde aan een goede bereikbaarheid en aspecten als zichtbaarheid, veiligheid, representativiteit en uitstraling van de omgeving. Ook is de werkgelegenheid in toekomstgerichte sectoren achtergebleven ten opzichte van de landelijke ontwikkelingen. Dit belemmert een dynamische economische ontwikkeling.

Het economisch beleidsplan heeft als doel een evenwichtige economische dynamiek te bevorderen, gericht op vergroting van vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven en met aandacht voor de bestaande bedrijven. Hierin zijn vier prioriteiten te onderscheiden:

1. het optimaliseren van het vestigingsmilieu op bestaande locaties;
2. het ontwikkelen van nieuwe locaties;
3. het versterken van de toekomstgerichte positionering van detail- en ambulante handel;
4. het wegnemen van belangrijke overige knelpunten.

Concept Welstandsnota (december 2003)

Sinds de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2003 zijn gemeenten verplicht voor 1 juli 2004 een Welstandsnota te hebben vastgesteld om welstandsbeleid te kunnen voeren. Deze nota vormt een nieuw instrument binnen het bestaande welstandsbeleid en de basis voor de welstandsadvisering en -toetsing van bouwaanvragen op "redelijke eisen van welstand".

Woningbehoefte-onderzoek (1995)

Het woningbehoefte-onderzoek geeft de omvang van de woningbehoefte voor de periode 1996 tot en met 2000 weer. Ook heeft (op grond van de op dat moment bekende gegevens) een toedeling aan locaties plaatsgevonden. De uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad, inclusief de opvang van vestiging vanuit het buitenland en van huishoudens met een binding aan de Leidse regio, bedraagt 150 à 200 woningen per jaar. Daarmee komt het totaal benodigd aantal woningen in de periode 1996 tot en met 2000 uit op 1.000 woningen. Een deel van dit aantal betreft zogeheten 'pijplijnplannen', waardoor voor 564 woningen nog een locatie gezocht dient te worden. daarbij wordt gedacht aan locaties die tot circa 2005 nog beschikbaar zijn in Leiderdorp. Deze restlocaties bieden ruimte aan samen 780 woningen, maar zullen niet allemaal tussen nu en 2000 bebouwd worden. Het gaat om:

- restant Leynhof 620 woningen;
- Vegmoterrein/Doeskwartier 135 woningen;
- locatie Hoogmadeseweg/Ericalaan 60 woningen;
- overige restlocaties, inclusief Ruigekade 160 woningen.

Werk en samenwerking (1995)

Deze nota verwoordt het gemeentelijk economisch beleid. Op basis van een economische positionering van de gemeente zijn de uitgangspunten van beleid geformuleerd. Er wordt onder andere aandacht besteed aan bedrijvigheid, detailhandel en de aanwezige centra.

Leiderdorp beschikt over vier bedrijventerreinen, waarvan nagenoeg alle gronden zijn bebouwd, dan wel uitgegeven. Slechts kleine locaties zijn nog aanwezig. Het optimaliseren van de vestigingsmogelijkheden en het vestigingsmilieu op beide grote bedrijfsterreinen de Baanderij en Elisabethhof wordt dan ook voorgestaan. Hierdoor ontstaan opvang mogelijkheden voor bedrijven op kleine locaties in gebieden met een woonfunctie. Deze locaties kunnen dan vrijgemaakt worden voor andere bestemmingen. Voorts wordt het scheppen van mogelijkheden voor kleinschalige bedrijfs- en/of kantoorvestigingen op daarvoor geschikte locaties binnen de gemeente voorgestaan.

Sectorplan emancipatie ruimtelijke ordening en volkshuisvesting (1995)

In deze nota staan de beleidsuitgangspunten van het gemeentelijk emancipatiebeleid aangegeven. Daarnaast wordt in de nota door middel van actiepunten aangegeven hoe emancipatie in ruimtelijke plannen gestalte kan krijgen. Belangrijk hulpmiddel daarbij is de in de nota opgenomen tabel met aandachtspunten emancipatie ruimtelijke planvorming.

Watertoets

De watertoets is sinds 1 november 2003 voor ruimtelijke plannen verplicht gesteld in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen.

Onderdeel van de watertoets is een beschrijving van het relevante waterbeleid. In de *Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) (1998)* is het nationale waterbeleid vastgelegd. Doelstelling van dit beleid is het "hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft". Een strategie die leidt tot een duurzame oplossing vergt maatregelen die niet alleen betrekking hebben op de waterkering of het watersysteem zelf. Een integrale benadering dient daarom nagestreefd te worden, waarbij meer samenhang ontstaat tussen het beleid voor water, milieu en ruimtelijke ordening. Het kabinet is van mening dat een omslag in het waterbeleid en in het denken over water noodzakelijk is om Nederland de komende eeuw, wat het water betreft, voldoende veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Dit kabinetsstandpunt heeft zij neergelegd in de notitie *Waterbeleid voor de 21ste eeuw* en kan gezien worden als een verdere concretisering van het thema veiligheid uit de Vierde Nota Waterhuishouding.

De volgende uitgangspunten staan hierin centraal:

- Betere bewustwording creëren onder de bevolking van gevaren en meer draagvlak voor het waterbeleid
- Een ander aanpak voor veiligheid en wateroverlast (de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren' is dan op het niveau van stroomgebieden en deelstroomgebieden het leidende principe)
- Ruimte voor water behouden en vergroten

Onderdeel van de watertoets is ook overleg met de waterbeheerders van het gebied over de waterhuishouding van het plangebied. In dit geval zijn dat het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Waterschap De Oude Rijnstromen. Het bestemmingsplan is eind oktober ter visie gelegd en was dus al ver in de procedure. Daarnaast betreft het hier bestaand stedelijk gebied, zonder fysieke ruimtelijke herstructureringen die belangrijke gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Daarom is er voor dit bestemmingsplan uitgegaan van het overleg en de ingebrachte reacties in het kader van artikel 10 Bro (zie paragraaf 8.3 onder 3 en 4).

Eén en ander dient te resulteren in het opnemen van randvoorwaarden die vanuit het perspectief van de waterhuishouding van belang zijn. Dit betreft het bestemmen van relevante waterkeringen, (water)leidingen en oppervlaktewater (en opnemen van relevante beschermende voorschriften), alsook (het streven naar) voldoende oppervlaktewater en een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Dit is beschreven in paragrafen 3.2 en 5.5.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1. Ruimtelijke structuur Voorhof verkaveling

Voorhof wordt omsloten door een ruit van ontsluitingswegen, waterlopen en groenstroken. De invulling met bebouwing, straten en paden volgt deels de richtingen van de ruit. Vooral in het westelijk deel zijn de bouwblokken op kleine schaal steeds ten opzichte van elkaar verschoven en van richting veranderd. Door groen en water is de wijk in betrekkelijk kleine "eilanden" verdeeld. Dit was bedoeld om overzichtelijke buurten te creëren met een redelijk homogene bevolking (naar woningtype en prijsklasse). De "eilanden" keren veelal hun achterzijde naar ontsluitingswegen en waterlopen. Omdat de eilanden zo klein zijn, bleek het moeilijk een regelmatig stratenpatroon in te vullen. Er is gestreefd naar een goede bezonning. Er komen dan ook veel confrontaties van voor- en achterzijden voor.

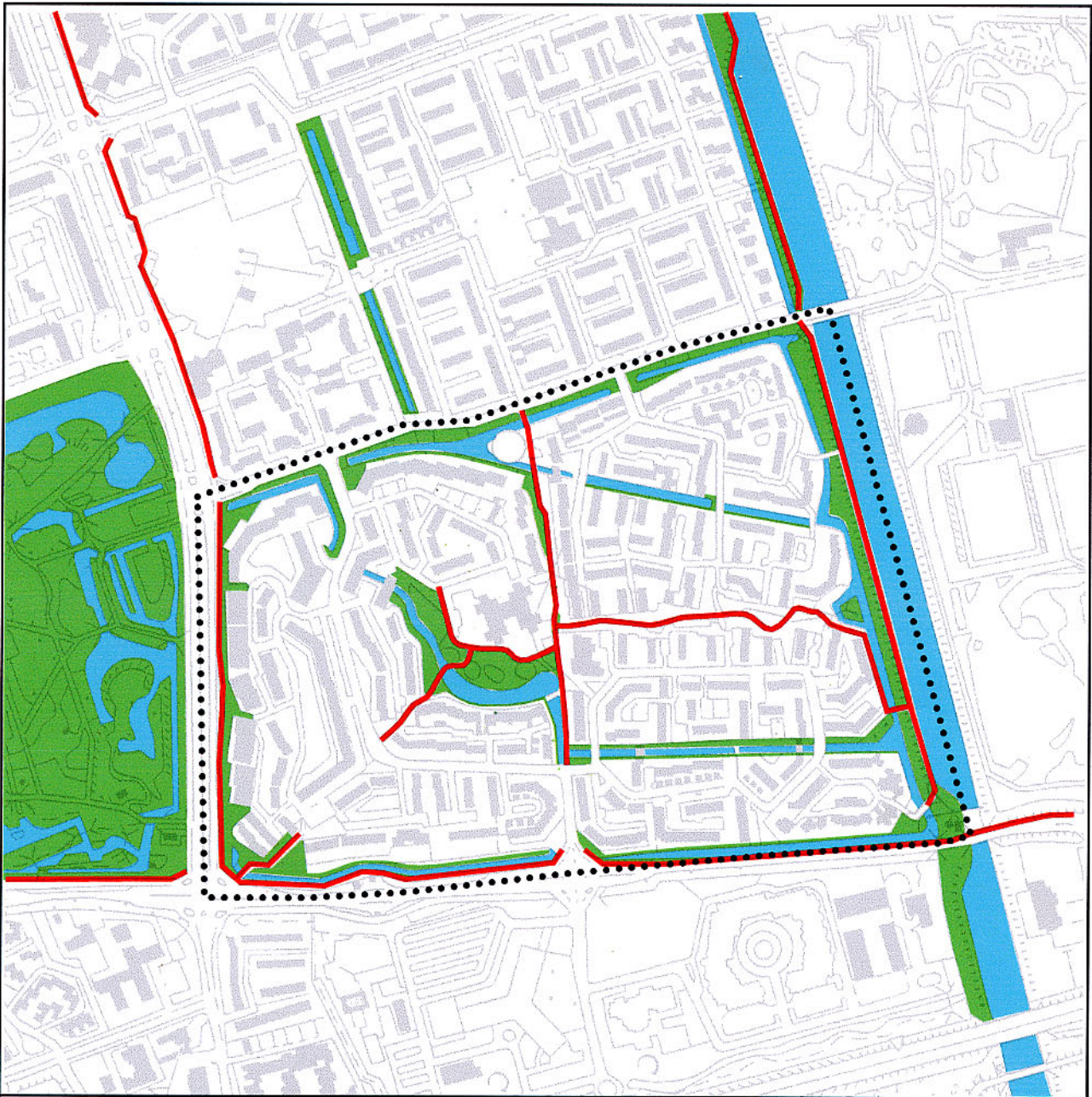
De "eilanden" worden overbrugd door weglussen. Deze worden begeleid door gestapelde bouw met karakteristieke overbouwingen over waterlopen. De liften en trappenhuisen van gestapelde woningen liggen vaak niet aan de straat maar aan de achterzijde. Voor bezoekers is de wijk niet overzichtelijk. Veel bergingen van de laagbouw liggen aan de straatzijde, wat ongunstig is voor het contact tussen de woningen en de straat.

Betrokkenheid van de bewoners met de woonomgeving is nagestreefd door bij de gestapelde bouw niet alleen bergingen op de begane grond te situeren, maar ook woningen en tuinen.

3.2. Cultuurhistorische waarden

Het plangebied wordt in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland aangeduid als 'structuur met een redelijke tot zeer grote kans op archeologische sporen'. Het plangebied betreft echter bestaande woonwijk en het bestemmingsplan is consoliderend van aard. De kans op verstoring van archeologische waarden in de bestaande woonomgeving is in de gegeven situatie minimaal te noemen.

Binnen het plangebied ligt de Zijllaanmolen, tevens een rijksmonument. De molenbiotoop voldoet niet aan de richtlijnen die de provincie Zuid-Holland hieraan stelt. De provincie hanteert hiervoor de "Planologische Richtlijn Traditionele Windmolens". Hierin is opgenomen dat binnen 100 m geen bebouwing mag worden gerealiseerd, of beplanting mag worden aangebracht die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. De bebouwing rondom de molen is te hoog. De richtlijn dateert echter van september 1994, terwijl de bebouwing van voor die tijd is. Bij de bouwplannen van de woningen is destijds zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de molen.



-  (openbaar) groen
-  water
-  langzaam verkeersroutes

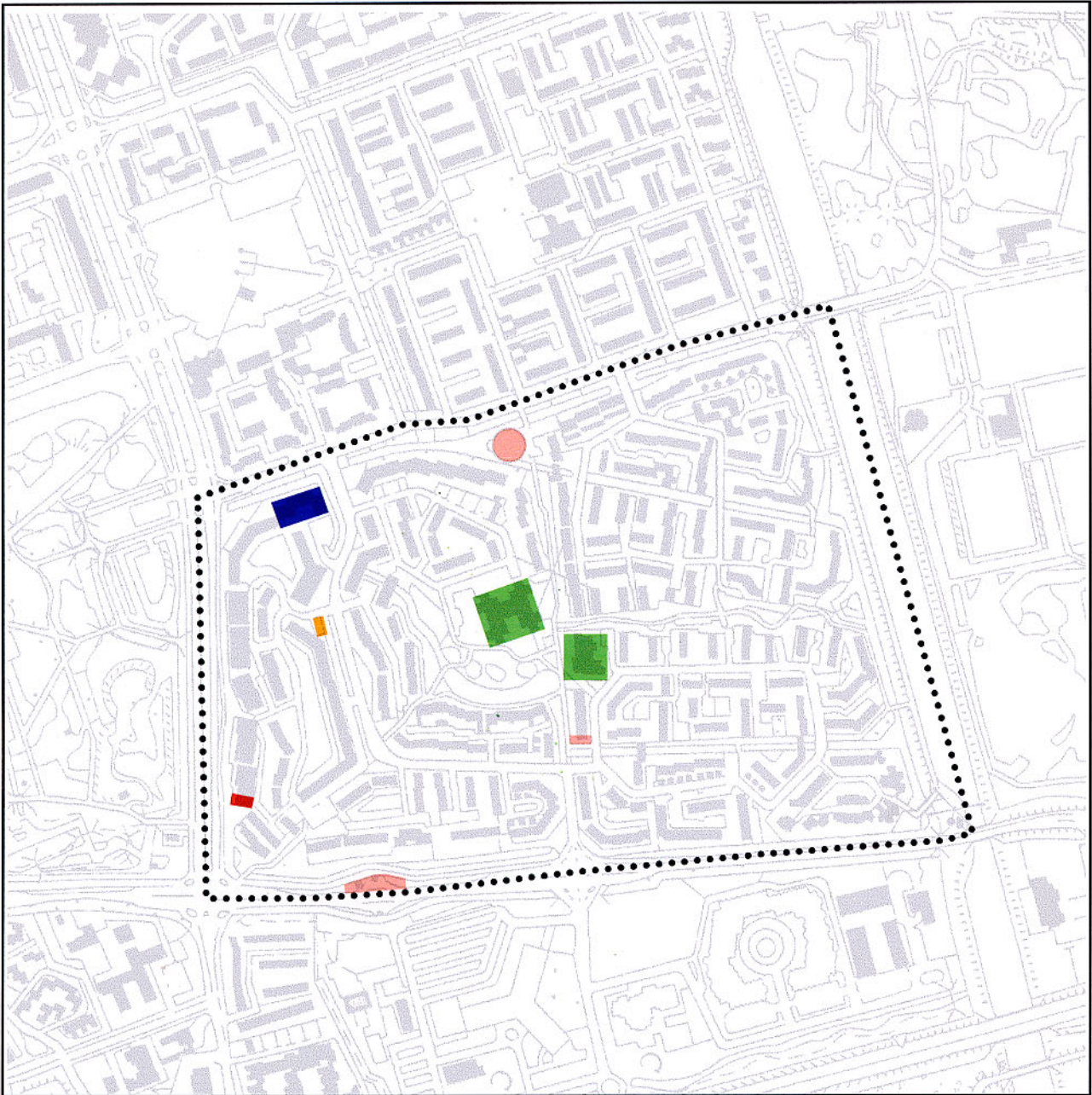
figuur 3.1 Water- en groenstructuur

3.3. Groen en water

De groene oeverzone langs de Dwarswatering en daarop aansluitend een smalle groene zone door het woongebied naar het centraal gelegen buurtplantsoen zijn belangrijke onderdelen van de groenstructuur in de wijk. Deze groengebieden zijn rustig en alleen toegankelijk voor wandelaars en fietsers. Deze gebieden hebben een uitgesproken natuurlijk karakter. Vanaf de Dwarswatering doorkruisen in westelijke richting langs de aanwezige singels nog twee groenstroken het plangebied. De overige groenstructuren zijn gekoppeld aan de ontsluitingswegen. Ook deze zijn veelal gekoppeld aan singels. Het groen is weelderig opgeschoten en vooral 's zomers op veel plaatsen bepalend voor het karakter van de wijk.

De singels vormen samen met waterlopen in het park de Houtkamp een circuit en zijn van belang voor de waterhuishouding en het waterbergende vermogen. Deze zijn als zodanig bestemd. In het kader van de waterhuishouding wordt uitgegaan van behoud en - indien nodig en mogelijk - vergroten van het areaal oppervlaktewater. Bij voorgenomen veranderingen van functies in het plangebied zullen de waterbeheerders worden geïnformeerd c.q. betrokken. De waterkering langs de Dwars Watering is als zodanig bestemd en beschermd.

De bovenwijkse langzaam verkeersverbindingen kruisen de drukke ontsluitingswegen of lopen dood, bijvoorbeeld naar het park de Houtkamp of de route langs de Dwarswatering bij de molen. Binnen de wijk zelf is een aantal autovrije routes aanwezig, zodat voor veel kinderen vanuit de woning een veilige route naar school en de aanwezige speelvoorzieningen beschikbaar is.



-  detailhandel
-  medische voorzieningen
-  dienstverlening
-  maatschappelijke voorzieningen
-  onderwijs

figuur 4.1 Functiekaart

4. Functionele aspecten

4.1. Bevolking en wonen

De wijk Voorhof omvat in totaal 1.430 woningen. Van dit aantal bestaat 447 uit gestapelde woningen. Van de gestapelde woningen maken er 158 deel uit van de bejaardenflats van Huis ter Does aan de Klaprooskamp. De bevolking van het gebied 'de hoven' (Winkel-, Binnen- en Voorhof) veroudert in snel tempo. De gemiddelde leeftijd is 38,9 jaar en de gemiddelde woningbezetting bedraagt 2,49. Opvallend is het hoge aandeel van de 45-50 jarigen en hoewel sinds drie jaar licht stijgend, het lage aandeel van de 0-4 jarigen.

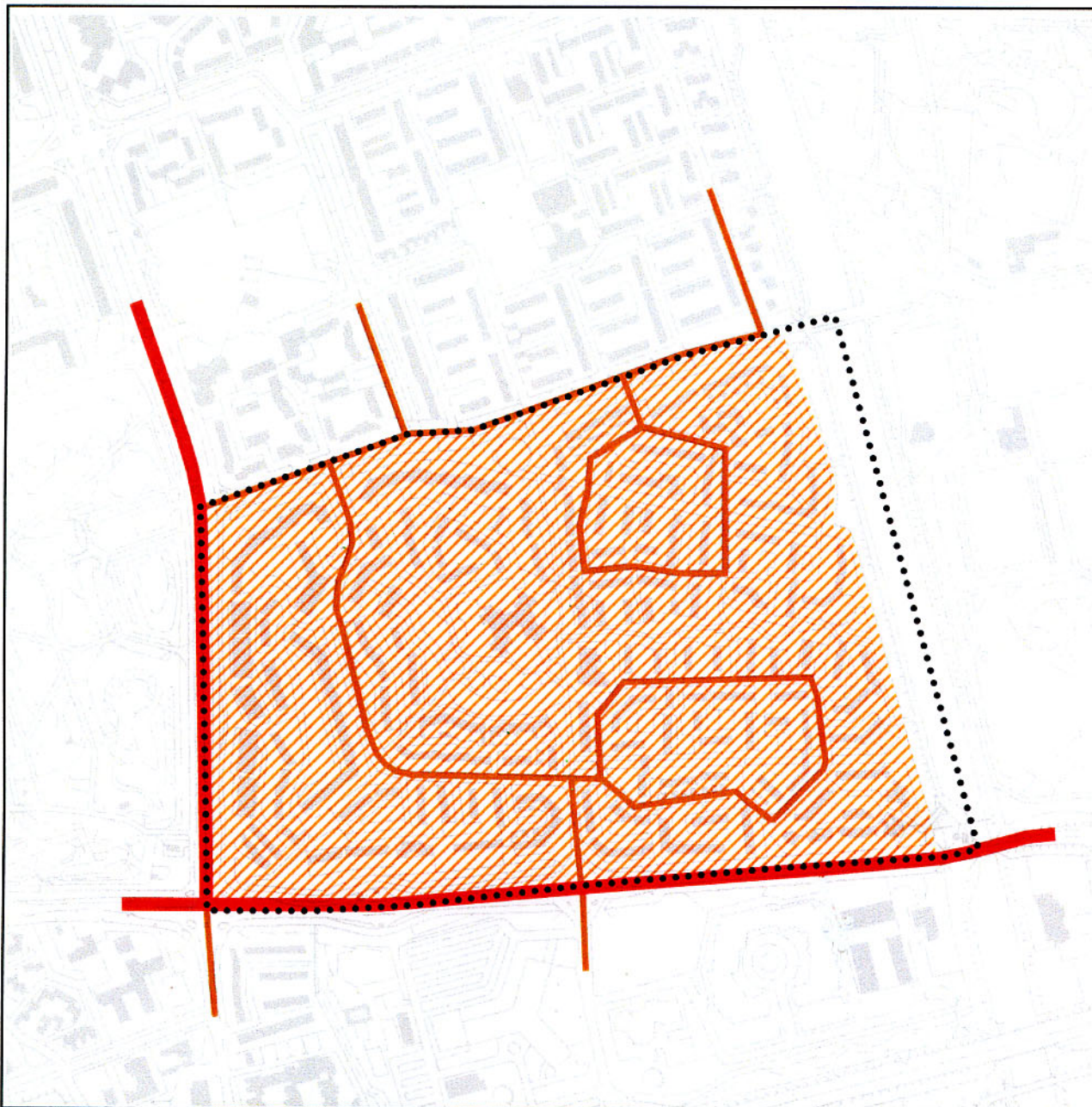
4.2. Winkelvoorzieningen




Afgezien van een bloemenstal aan de Voorhoflaan bevinden zich in de wijk geen winkelvoorzieningen. De bewoners van Voorhof zijn voor hun (dagelijkse) boodschappen aangewezen op het nabijgelegen winkelcentrum 'de Winkelhof'. Dit centrum ligt in de gelijknamige wijk Winkelhof op circa 600 m van het centrum van de wijk Voorhof. De voorzieningen binnen de wijk zijn weergegeven in figuur 4.1.

4.3. Overige voorzieningen

Aan de Klaprooskamp is het bejaardenverzorgingshuis Huis ter Does gevestigd (152 wooneenheden). Centraal binnen de wijk liggen de basisscholen De Hobbit, de Regenboog en Elckerlyc, die deels ook een functie vervullen voor de wijken Binnenhof en Winkelhof. In het noorden van de wijk is één kerkgebouw gelegen: de R.K. Kerk 'De Menswording' aan het Heelblaadjespad. Voorts bevindt zich aan de Bolderikkamp het kantoor van de Algemene Woningbouwvereniging Leiderdorp (AVL) en een kinderdagverblijf. In de wijk zijn verder een arts aan de Vlaskamp, een tandarts aan de Dalkruidzoom en een kapper aan de Klimopzoom aanwezig.

Het buurtpark in het midden van de wijk vormt samen met de oever van de Dwarswatering de belangrijkste recreatieve voorziening binnen het plangebied. Deze twee gebieden zijn onderling verbonden via een groenstrook tussen de Lisdoddekreek/Waterbieskreek en de Klimopzoom. Verder kunnen de bewoners van de Voorhof gebruik maken van het park De Houtkamp, ten zuidwesten grenzend aan de wijk, en het sport- en recreatiepark De Bloemerd, dat ten noordoosten aan de wijk grenst.



-  woonerven
-  hoofdontsluitingsstructuur
-  wijkontsluitingswegen

figuur 4.2 Binnenwijkse verkeersstructuur

4.4. Verkeer en vervoer

Ontsluitingsstructuur

Voorhof wordt in het zuidwesten begrensd door de Engelendaal; in het noordwesten door de Gallaslaan, de weg die de Voorhof aansluit op de Engelendaal en die een verbinding geeft met het recreatiepark De Bloemerd; en in het zuidoosten door de Persant Snoepweg, de uitvalsweg van Leiderdorp in de richting van Amsterdam (aansluiting op de A4). Voorhof heeft geen directe aansluitingen op de Engelendaal. De wijk wordt ontsloten via een drietal aansluitingen op de Gallaslaan en slechts één op de Persant Snoepweg.

Interne verkeersstructuur

De verkeersstructuur voor auto's is duidelijk hiërarchisch opgebouwd. De belangrijkste doorgaande route wordt gevormd door de Voorhoflaan. Deze weg verbindt de Gallaslaan met de Persant Snoepweg. Het noordelijk deel van de wijk wordt ontsloten door twee ringen welke zijn aangesloten op respectievelijk de Gallaslaan en (indirect via de Voorhoflaan) op de Persant Snoepweg. Tussen deze twee ringen bevindt zich een kortsluiting voor hulpverlening in noodgevallen (brandweer, ambulance, politie, etc) en voor fietsers.

Woonerven

De gehele wijk is aangewezen als woonerfgebied. Alleen de ontsluitingswegen die binnen het plangebied lopen vallen buiten deze regeling.

Openbaar vervoer

Voor treinverbindingen is men aangewezen op de NS- stations in Leiden. De verbinding tussen het station Leiden centraal en het plangebied wordt door diverse buslijnen van de busmaatschappij Zuid-West Nederland (ZWN) in stand gehouden.

5. Milieu-aspecten

5.1. Wegverkeersgeluid

Volgens de Wet geluidhinder moet een bestemmingsplan inzicht geven in de geluidsbelasting van nieuwe woningen. In het bestemmingsplangebied is slechts één locatie aanwezig waar nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze locatie betreft een scholenlocatie die een woonbestemming kan krijgen en zich (gedeeltelijk) bevindt langs een woonstraat waarvoor geen 30 km/uur-regime geldt. Deze woonstraat is de Klimopzoom waarvoor een maximum snelheid van 50 km/uur geldt en daardoor van rechtswege zones heeft waarbinnen de geluidsbelasting bij nieuwe woningen onderzocht moet worden. De werkelijke rijsnelheid ligt, mede vanwege de korte rechtstanden, aanmerkelijk lager. De verkeersintensiteit van het betreffende gedeelte van de Klimopzoom vervult een functie voor de bereikbaarheid van circa 100 woningen. Hierdoor kan de etmaalintensiteit op maximaal 500 personenauto's worden geschat (gegevens van verkeerstellingen zijn niet beschikbaar). Vanwege de lage gemiddelde rijsnelheid en de beperkte verkeersbelasting kan op voorhand worden aangenomen dat de streefwaarde uit de Wet geluidhinder niet overschreden zal worden. Verkeersonderzoek en akoestisch onderzoek wordt daarom niet zinvol geacht en is daarom achterwege gelaten.

Ook is onderzoek naar bestaande geluidhinderknelpunten niet uitgevoerd. Aangezien voor bestaande woningen reeds afzonderlijk onderzoek heeft plaatsgevonden, is het niet langer noodzakelijk dergelijk onderzoek in het kader van het bestemmingsplan te doen.

Het onderzoek naar bestaande knelpunten heeft geresulteerd in de opstelling van zogenaamde A- en B-lijsten met woningen die voor gevelisolatie in aanmerking komen en daarvoor bij het ministerie van VROM zijn aangemeld. Voor de geluidsenering van bestaande situaties geldt een wettelijke regeling die separaat van bestemmingsplanprocedures wordt toegepast.

5.2. Hinder door bedrijven

In het plangebied zelf worden alleen bedrijfsactiviteiten in een zeer lichte milieucategorie verricht. Buiten het plangebied liggen het gebied Elisabethhof, waar een grote diversiteit aan functies aanwezig. Dit varieert van het Rijnland ziekenhuis en kantorenpark Leiderdorp tot Meubelplein Leiderdorp. Geen van de aanwezige functies heeft een milieuzonering die van invloed is op de Voorhof.

5.3. Luchtverontreiniging

Het plangebied wordt begrensd door de Dwarswetering, de Persant Snoepweg, het Engelendaal en de Gallaslaan. De wijk kan worden gekarakteriseerd als een woonwijk. In de wijk komen geen bedrijfsmatige activiteiten voor. Aan de buitenrand, net binnen het plangebied (aan de Persant Snoepweg) ligt een tankstation.

De luchtkwaliteit in het gebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie en de bijdrage van het verkeer binnen het plangebied of op geringe afstand van het gebied. In het zuidelijk deel van het plangebied is de invloed van de snelweg A4 merkbaar. De Persant Snoepweg en het Engelendaal maken deel uit van de hoofdontsluitingsstructuur. De Gallaslaan is een wijkontsluitingsweg. De overige wegen in het plangebied hebben een functie op wijkniveau voor bestemmingsverkeer.

Om een globaal inzicht in de luchtkwaliteit te krijgen is de Regionale Verkeersmilieukaart (RVMK) Leidse Regio beschikbaar. Dit computermodel is in 2002 geactualiseerd, waarbij verkeerscijfers op grond van het Integraal Verkeers- en Vervoerplan (IVVP) zijn ingevoerd en het CAR II model voor berekening van de luchtkwaliteit is opgenomen. Het CAR II model is ontwikkeld ten behoeve van rapportages voor het nieuwe Besluit luchtkwaliteit. Dit besluit is in de zomer van 2001 van kracht is geworden en vormt de Nederlandse vertaling van de Europese normen voor de luchtkwaliteit.

Naast de gegevens uit de RVMK is nog informatie beschikbaar uit het TNO onderzoek naar de luchtkwaliteit in het W4 gebied. Dit gedetailleerde onderzoek is begin 2003 uitgevoerd in verband met de ruimtelijke ontwikkelingen in het W4 gebied, gelegen langs Rijksweg A4. De Persant Snoepweg vormt de scheiding tussen het bestemmingsplan Voorhof en het W4 gebied. Het W4 onderzoek geeft informatie over de luchtkwaliteit in het zuidelijk deel van het bestemmingsplan Voorhof.

Uit de Regionale Verkeersmilieukaart blijkt dat in 2001 de grenswaarde voor stikstofdioxide ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde) aan de Persant Snoepweg wordt overschreden. Voor benzeen ($10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde) en fijn stof ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde) worden geen overschrijdingen gegeven. De prognose van de RVMK voor 2010 geeft in het plangebied geen overschrijdingen.

In het TNO onderzoek Luchtkwaliteit W4-plangebied is onderzoek gedaan naar de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) voor de jaren 2001, 2006 en 2010. Hierbij is de invloed van de Rijksweg A4 zo nauwkeurig mogelijk meegenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat in 2001 de grenswaarde voor stikstofdioxide in een strook van 35 meter ten noordwesten van de Persant Snoepweg overschreden. Ook langs het zuidelijk Engelendaal wordt de grenswaarde voor NO_2 in een strook van 60 meter langs de weg overschreden. De plandrempel voor stikstofdioxide wordt in het plangebied echter niet overschreden. In 2006 wordt de grenswaarde voor stikstofdioxide alleen nog op het kruispunt van de Persant Snoepweg met het Engelendaal overschreden. In 2010 zijn er geen overschrijdingen van de grenswaarde voor stikstofdioxide.

Voor fijn stof geeft het TNO onderzoek in 2001 een overschrijding van de grenswaarde op het kruispunt van de Persant Snoepweg met het Engelendaal. In 2006 en 2010 treden geen overschrijdingen meer op.

Het tankstation aan de Persant Snoepweg kan lokaal een verhoging van de benzeenconcentratie veroorzaken, als gevolg van ademverliezen bij het tanken van benzine.

Aangezien dampretour stage I en II zijn toegepast is de benzeenemissie van het tankstation zeer beperkt. De benzeenconcentratie ter plaatse van het tankstation (achtergrond) ligt ver onder de grenswaarde, zodat hier geen knelpunt zal ontstaan.

Op grond van de Regionale Verkeersmilieukaart en het TNO onderzoek W4 gebied kan worden geconcludeerd dat in de situatie 2001 overschrijdingen van de grenswaarde voor stikstofdioxide optreden aan de Persant Snoepweg en het zuidelijk Engelendaal. Voor de overige stoffen uit het Besluit luchtkwaliteit worden geen grenswaarden overschreden. In 2010 wordt ook de grenswaarde voor stikstofdioxide niet langer overschreden. De luchtkwaliteit voldoet daarmee aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit.

5.4. Bodemverontreiniging

Bij de bouw van Voorhof in de jaren zeventig is geen gericht bodemonderzoek verricht. Destijds was het niet gebruikelijk om bodemonderzoek te verrichten. Opgemerkt dient te worden dat, aangezien Voorhof is gebouwd op agrarisch in gebruik zijnde gronden, er geen redenen bestaan om te veronderstellen dat er ernstige gevallen van bodemverontreiniging, in de zin van de Wet bodembescherming, aanwezig zullen zijn in Voorhof.

Dit bestemmingsplan betreft over het algemeen de bestaande situatie. Voor de twee schoollocaties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming wonen. Bij gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid moet voor wat betreft bodemverontreiniging een procedure gevolgd worden. Deze houdt in dat er een globaal historisch onderzoek verricht dient te worden. Daarnaast is gericht onderzoek noodzakelijk bij het verlenen van een bouwvergunning.

5.5. Kabels, leidingen en straalverbindingen

Aan de westzijde van het plangebied ligt in de middenberm van Engelendaal een persleiding. De persleiding transporteert afvalwater vanaf het rioolgemeel Engelendaal naar de Afvalwaterzuiveringsinstallatie Leiden-Noord. In het tracé weergegeven op de plankaart, liggen twee persleidingen met een doorsnede van respectievelijk 400 mm en 600 mm. De hartlijnen van de twee leidingen liggen 1 m uit elkaar. Aangezien aan weerszijde van een persleiding een zone van 5 m moet worden opgenomen is rekening gehouden met een strook van 11m breed. Deze strook valt gedeeltelijk binnen het plangebied. Eveneens aan de westzijde ligt een hoofdwaterleiding. In het tracé weergegeven op de plankaart ligt één leiding, met een doorsnede van 500 mm. Deze zijn als zodanig bestemd en beschermd.

Ten behoeve van een kwalitatief betere waterhuishouding wordt bij nieuwbouw en/of herstructurering gestreefd naar het realiseren van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

6. Juridische planopzet

Algemeen

Voor het nieuwe bestemmingsplan Voorhof is voor de vorm van een globaal eindplan gekozen om:

- ruimtelijk en functioneel beleid te kunnen voeren op hoofdlijnen;
- het aantal procedures te verminderen.

Een globaal eindplan is een bestemmingsplanvorm waarbij het ruimtelijk beleid in hoofdlijnen wordt omschreven en het eindbeeld wordt aangegeven. Het kaartbeeld is relatief eenvoudig. In de voorschriften worden de verschillende bestemmingen geregeld. Afhankelijk van de doeleinden van de bestemmingen zijn de voorschriften in meer of mindere mate gedetailleerd. Het plan vormt, hoewel het technisch globaal is, een directe toetsingsnorm en geeft een direct bouwrecht: het hoeft niet nader te worden uitgewerkt (in die zin is deze planvorm te vergelijken met een gedetailleerd bestemmingsplan). Het voorliggende plan is vooral een flexibel opgezet bestemmingsplan.

De bestemmingsregeling bevat als meest kenmerkende element de beschrijving in hoofdlijnen voor de bestemming "woondoeleinden". Door de beschrijving in hoofdlijnen in de voorschriften op te nemen is aangegeven op welke wijze aan de in het plan opgenomen bestemming gestalte wordt gegeven.

Het nieuwe bestemmingsplan is niet alleen bedoeld om de bestaande situatie te legaliseren, maar ook om ontwikkelingsprocessen te sturen. Hiertoe zijn criteria opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen.

Openbare bestemmingen

De gemeente is zelf beheerder van de openbare ruimte. De procedures van uitvoeringsplannen zijn openbaar. Daarom hoeft een bestemmingsplan de openbare ruimte niet gedetailleerd vast te leggen. Het aantal openbare bestemmingen is beperkt tot de hoofdfuncties verkeer, verblijf, groen en water. Een duurzame ordening van deze hoofdfuncties vraagt een beleid op de langere termijn. Hiertoe is het bestemmingsplan een geschikt instrument. Gedetailleerde indelingen van voetpaden, rijbanen, parkeervakken en groenbermen in individuele straten kunnen beter in inrichtingsplannen worden geregeld. Het bestemmingsplan laat zich daar derhalve niet over uit.

Particuliere bestemmingen

Het aantal bestemmingen van particuliere gronden is drastisch beperkt. De particuliere bestemmingen bevatten "spelregels" voor de verhouding tussen particulieren onderling en tussen de gemeente en particulieren, maar veel globaler dan voorheen. In het kaartbeeld is dit direct zichtbaar. De bestemmingsgrenzen zijn vrijwel overal getekend op de kadastrale grenzen tussen particulier terrein en openbare ruimte.

Binnen de bouwgrenzen is de goothoogte zowel aan de voorzijde als ook aan de achterzijde in een matrix vastgelegd. De goothoogte is gedefinieerd als de bovenkant van de verticale gevel. Daarboven dienen bouwonderdelen te liggen achter een (denkbeeldige) hoek van 60 graden vanaf dat punt. Goten van dakkapellen mogen daarbuiten steken. Indien geen hoogte is aangegeven mag de hoogte maximaal 3 m boven de op de plankaart aangegeven goothoogte liggen.

Indien op de plankaart in de matrix uitsluitend een goothoogte is aangegeven betekent dit overigens niet dat de woning met een kap moet worden afgedekt, maar wordt tezamen met de maximale dakhelling de bebouwingscontour van de woning bepaald.

Bouwgrenzen

In het bestemmingsplan zijn twee soorten bouwgrenzen aangegeven. Er is onderscheid gemaakt tussen een voorgevelrooilijn en een bouwgrens. Een voorgevelrooilijn is aan de voorgevel getekend bij rijtjeswoningen en bij gestapelde woningen waar een duidelijke voorgevel te onderscheiden is. De bouwdiepte van het hoofdgebouw is in dit plan in het algemeen beperkt tot de bestaande diepte achter de aangegeven voorgevelrooilijn.

Een bouwgrens is rondom de toegelaten bebouwing getekend waar niet duidelijk sprake is van een voor- en een achtergevel, zoals bij flats en bijzondere gebouwen. De woningen (en bijzondere gebouwen) moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Aan de westkant van het plangebied komt een strook woonbebouwing voor, waar aan twee kanten van de bebouwing voorgevelrooilijnen zijn ingetekend. Dit is bij de Vlaskamp en Boekweitekamp. Dit is gedaan om ook in dit deel van het plangebied de hoofdlijn van beleid "voorkomen van dichtslibben van erven" bij dit type woningen vorm te kunnen geven. Dit type woningen heeft nu als enige in het plangebied een dussdanige regeling dat er verschillende maximale goothoogtes gelden voor het voor-, midden- en achterdeel van de woningen.

Bijgebouwen en uitbreidingen van woningen

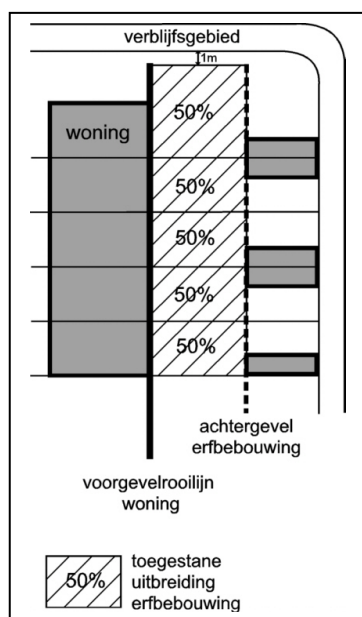
In het plangebied zijn alle woningen reeds gerealiseerd en zijn derhalve ook vele bijgebouwen en uitbreidingen van woningen aanwezig. De regeling betreft niet expliciet de bouw van bijgebouwen en uitbreidingen, maar in beginsel de handhaving daarvan. Naast handhaving is uiteraard ook herbouw mogelijk en kan direct of indirect een vergroting van de bebouwde oppervlakte plaatsvinden.

Bij herbouw en/of vergroting dienen wel bebouwingsregels in acht te worden genomen.

- De belangrijkste basisregel is de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en uitbreidingen.
- Deze gezamenlijke oppervlakte mag niet meer zijn dan de helft van de oppervlakte van het perceel, waarop de woning staan gemeten vanaf 2 m achter de voorgevellijn.
- Bijgebouwen en uitbreidingen zijn in beginsel toegestaan achter of naast de woning, mits ten minste 2 m achter de voorgevel van de woning.
- Bijgebouwen en uitbreidingen zijn ook toegestaan vóór de voorgevel met name als de achtertuin grenst aan de bestemmingen verkeersdoeleinden of water en er reeds bebouwing ten tijde van ter visielegging van dit plan aanwezig is.

In dat geval mag niet meer dan de helft van de oppervlakte van het gebied vóór de woning worden bebouwd.

- Vergroting van bijgebouwen en uitbreidingen van woningen vóór de voorgevel zijn echter uitsluitend toegestaan onder stringente voorwaarden (zie voorbeeld hiernaast van artikel 4 lid 3 onder h sub 5). De afstand tot de weg of het pad moet ten minste 1 m zijn en er moet rekening gehouden worden met de belangen van de burens.



Voorts zullen in het kader van de gevarieerde architectuur van de bestaande woningen hogere eisen aan kleur en materiaal worden gesteld, dan aan een bijgebouw of uitbreiding aan de achterzijde.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan erfbebouwing en uitbreidingen van woningen in relatie tot het openbare gebied, alsmede ten behoeve van het handhaven van parkeergelegenheid op het erf. Zij kunnen van deze mogelijkheid gebruik maken o.a. met betrekking tot de situering van uitbreidingen van woningen en/ of bijgebouwen.

Woondoeleinden

Naast de hierboven aangegeven algemene bebouwingsregels gelden de volgende regelingen:

- woningen mogen in beperkte mate worden gebruikt voor vrije, aan huis gebonden beroepen;
- de kenmerkende overbouwingen moeten worden gehandhaafd;
- door middel van aanduidingen zijn de, in het plangebied in woningen aanwezige andere functies, bestemd. Dit betreft een huisarts, een tandarts, een kapper, een kinderdagverblijf en een winkel. Voorts is een kantoor aangegeven.

Bijzondere doeleinden

In de bestemming bijzondere doeleinden is de bebouwing geregeld met bouwgrenzen.

Verkooppunt motorbrandstoffen

Een verkooppunt motorbrandstoffen aan de Persant Snoepweg is als zodanig bestemd. Er mag geen LPG worden verkocht of opgeslagen. Detailhandel is toegestaan. Gezien de zeer beperkte bouwmogelijkheden zijn aan de oppervlakte daarvan geen beperkingen gesteld.

Verkeersdoeleinden

Deze bestemming is gegeven aan de ontsluitingswegen rondom de wijk en de lussen binnen de wijk die ook een ontsluitingsfunctie hebben.

Verblijfsdoeleinden

Deze bestemming is gegeven aan de woonerven, parkeerterreinen, paden en ondergeschikte groenstroken in de wijk. Een bloemenkiosk is apart aangeduid, evenals enkele rijen garageboxen die niet direct grenzen aan de woonbestemming.

Groenvoorzieningen

Deze bestemming is opgenomen voor structureel groen, inclusief paden. Er zijn ruime uitwisselingsmogelijkheden met de bestemming water.

Water

De bestemming water is gegeven aan alle water dat structureel of voor de waterhuishouding van belang is. Langzaam verkeersbruggen zijn overal toegestaan, dus niet apart aangeduid.

Molen

Langs de Dwarswetering staat een watermolen. Dit monument vervult geen waterstaatkundige functie meer en is slechts visueel cultuurhistorisch van belang. Er is geen molenbiotoop aangegeven, mede omdat er diverse woningen binnen de zogenaamde molenkring zijn gerealiseerd.

Rioolpersleiding en hoofdwaterleiding.

Beide forse transportleidingen zijn als toegevoegd element op de plankaart aangegeven en voorzien van een beschermingsregeling.

Primair waterkering

Langs de Dwarswetering ligt een waterkering. Aan het einde nabij de Persant Snoepweg staat een gemaal.

7. Economische uitvoerbaarheid

Aan het beheersgebied zijn, voor wat betreft de handhaving van de feitelijke situatie, geen bijzondere plankosten verbonden.

8. Overlegresultaten

8.1. Inspraakavond

Verslag van de inspraakavond naar aanleiding van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Voorhof', welke gehouden is op 12 maart 1998, locatie: Cultureel Centrum Muzenhof te Leiderdorp.

1. Opening

De heer A.M. van Dijk, wethouder Verkeer, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Openbare Werken en Milieu heet de aanwezigen van harte welkom op de inspraakavond, welke gehouden wordt naar aanleiding van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Voorhof'.

De bedoeling van deze avond is alle belangstellenden te informeren over het voorontwerp en tevens een ieder in de gelegenheid te stellen zijn/haar vragen en/of inspraakreacties te geven en eventuele wensen te uiten. Op deze avond worden geen besluiten genomen. De vragen zullen zo goed mogelijk beantwoord worden. Wanneer de wensen/opmerkingen in aanmerking komen om verwerkt te worden in het (voor)ontwerp bestemmingsplan dan zal het aan college van burgemeester en wethouders worden voorgesteld om de gewenste aanpassing te verwerken. Uiteindelijk is het de bevoegdheid van de raad om het plan vast te stellen. Het is de bedoeling dat alle vigerende bestemmingsplannen in het jaar 2000 geactualiseerd zijn. Door de heer Van Dijk worden vervolgens voorgesteld:

- de heer Hanou, jurist van het bureau Zandvoort *Ordering en Advies*¹;
- de heer Lammertink, beleidsmedewerker en werkzaam bij de gemeente Leiderdorp, afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu;
- mevrouw Crutzen, werkzaam bij de gemeente Leiderdorp, afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu.

De heer van Dijk zegt toe dat de aanwezigen die prijs stellen op toezending van het verslag, hun naam en adres bij mevrouw Crutzen kunnen opgeven.

De inspraakperiode eindigt op 2 april. Tot die datum kunnen inspraakreacties bij de gemeente worden ingediend. Vanavond kunnen ook mondelinge reacties worden ingediend. Van deze bijeenkomst wordt een verslag gemaakt. Dat verslag wordt toegezonden aan diegenen die hun naam en adres op de presentielijst hebben ingevuld. Tot 1 week na verzending kunnen eventueel opmerkingen over de wijze van verslaglegging worden gemaakt.

2. Informatie over het voorontwerp-bestemmingsplan 'Voorhof'

De heer Lammertink licht toe dat Voorhof een woonwijk is. Door groen en water is de wijk in betrekkelijk kleine "eilanden" verdeeld. Het voorontwerp bestemmingsplan "Voorhof" is vooral bedoeld om de bestaande situatie te handhaven maar ook om ontwikkelingsprocessen te sturen.

¹ Sinds 2002 onderdeel van Royal Haskoning

De planvorm die is gekozen voor dit bestemmingsplan is een globaal eindplan. Het is de bedoeling dat alle bestemmingsplannen in deze gemeente globale eindplannen worden. Hiervoor is gekozen omdat nadat het plan in werking is getreden de gemeente over een flexibele juridische regeling kan beschikken en met dergelijke bestemmingsplannen een goed ruimtelijk beheer gevoerd kan worden, waarbij het streven is gericht op het behouden van en waar mogelijk het versterken van de (ruimtelijke) kwaliteit.

De kenmerken van een globaal eindplan zijn: een simpele kaart en een bepaalde mate van flexibiliteit. Kaartbeeld (zichtbaar voor aanwezigen) is overzichtelijk en eenvoudig. In de voorschriften worden de verschillende bestemmingen geregeld.

Wat toegestaan is binnen de op de kaart aangegeven bestemmingen, wordt beschreven in de voorschriften.

Door het verwoorden van randvoorwaarden en beleidsuitgangspunten in de beschrijving in hoofdlijnen is in een globaal eindplan de rechtszekerheid niet meer of minder gewaarborgd dan in andere planvormen.

Vervolgens wordt door de heer Lammertink kort ingegaan op de verschillende bestemmingen.

De bestemming woondoeleinden is de belangrijkste bestemming in dit plangebied.

De bestemmings- en bouwgrenzen zijn vrijwel allemaal getekend op het grensvlak tussen particulier terrein en openbare ruimte. Er zijn twee soorten bouwgrenzen aangegeven: de voorgevelrooilijn en een bouwgrens.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden is aangesloten bij de erfbebouwingsregeling.

Het aantal openbare bestemmingen is beperkt tot de hoofdfuncties: verkeer, verblijf, groen en water. In inrichtingsplannen zullen de gedetailleerde inrichting van voetpaden, rijbanen, parkeervakken en groenbermen in individuele straten geregeld worden. Het gemeentebestuur is voornemens om, wanneer er inrichtingsplannen worden gemaakt, daar een inspraakprocedure voor te volgen.

Vervolgens legt de heer Lammertink uit hoe de procedure zal verlopen. De aanwezigen zijn in de gelegenheid gesteld om een kopie van deze procedure te krijgen.

3. Reacties/opmerkingen en aanvullingen

De heer J. de Werk: Globalisering van het bestemmingsplan biedt zijn inziens alleen voordelen voor de gemeente, hoe zit het met de rechtszekerheid van de burgers?

Antwoord van de heer Lammertink: voor de gemeente wordt het gemakkelijker om in de bestemming openbare gebieden wijzigingen aan te brengen. Wanneer daadwerkelijk wijzigingen in die gebieden zullen plaatsvinden zullen die in de vorm van inrichtingsplannen aan de burgers worden voorgelegd waarbij volgens de inspraakverordening de plannen ter inzage gelegd worden. Het voordeel hiervan is, een kortere, dus goedkopere procedure.

Ten aanzien van woningen geldt de globaliteit (flexibiliteit) maar ten dele. Uitgangspunt is de bestaande situatie te conserveren.

Aanvullend antwoord van de heer Hanou: teveel flexibiliteit bij woningen kan leiden tot problemen met burens. Het kiezen voor een globaal bestemmingsplan wil niet zeggen dat de rechtszekerheid voor de burgers niet gewaarborgd blijft, het is een andere vorm van rechtszekerheid en inspraak. De procedure verloopt sneller maar daardoor niet onzorgvuldiger.

In een bestaand gebied kun je eigenlijk alleen kiezen tussen een gedetailleerd of een globaal plan.

De heer J. de Werk: in het huidige bestemmingsplan zijn bestemmingen gedetailleerder en strakker vastgelegd, nu krijgt de gemeente méér vrijheid om die te wijzigen.

Antwoord van de heer van Dijk: een globaal eindplan biedt inderdaad meer flexibiliteit, maar inspraak wordt nog steeds gewaarborgd.

De heer v.d. Bijl: het pad (vanaf Gallaslaan) dat nu een groenbestemming heeft kan dus geen weg worden, kan het wel een fietspad worden?

Antwoord van de heer Lammertink: Ja, het bestemmingsplan maakt dat mogelijk. Een dergelijke wijziging zal middels een inrichtingsplan gewijzigd kunnen worden waarvoor een inspraakprocedure gevolgd dient te worden. Het gaat daarbij dus om het argument. In het oude bestemmingsplan zou een hele procedure opgestart moeten worden, ook als iedereen het ermee eens is.

De heer v.d. Bijl: hoe zit het met het openbaar groen? Kunnen gronden in het nieuwe bestemmingsplan verhuurd/verkocht worden?

De heer van Dijk: Hier doet het bestemmingsplan geen uitspraak over. De heer van Dijk licht wel toe welk beleid nu gevoerd wordt ten aanzien van het huren/verkoopen van stukjes grond: er is onlangs nog discussie over dit punt geweest in de commissie. Er worden geen stukken grond verhuurd of verkocht. Voor 1996 heeft het college openbaar groen verhuurd en verkocht tenzij het bestemmingsplan dat niet toelaat omdat er bijvoorbeeld leidingen onder de grond lagen. In 1996 is besloten gronden niet meer uit te geven. Openbaar groen in het vigerende bestemmingsplan blijft openbaar groen.

Tot slot maakt de heer van der Bijl nog een opmerking over het uitbouwen aan de achterkant van de woningen. Hij vindt ze qua vorm niet allemaal mooi. Is hier niets aan te doen. De heer van Dijk antwoordt hierop dat het de bedoeling is om uitbreidingsmogelijkheden te uniformeren, wat het uiterlijk betreft moeten ze voldoen aan de welstandscriteria.

De heer Wassenaar ziet flexibiliteit in het nieuwe bestemmingsplan alleen maar voordelen bieden voor de gemeente. Voor de eigenaren is er niet veel mogelijk. Hij vraagt ook ten aanzien van deze groepering enig soepelheid te betrachten. Hij spreekt zijn teleurstelling uit over de eenzijdigheid en dringt bij het gemeentebestuur aan op gelijkheid met betrekking tot de flexibiliteit. Vijf bewoners, waarvan de heer Wassenaar er een is, hebben een plan gemaakt om aan de voorzijde van hun woning aanpassingen aan te brengen. Hij kan zich niet voorstellen dat wanneer de bewoners het met elkaar eens zijn over hun gezamenlijke aanpak, de gemeente daar geen goedkeuring aan kan verlenen.

De heer Lammertink: het verspringen van de woningen is in de wijk Voorhof aan de voorzijde vrij uniek. Teneinde de stedenbouwkundige en architectonische verscheidenheid te waarborgen is ervoor gekozen om

de voorgevelrooilijn te leggen op het meest teruggesprongen deel van de woningen. Dit betekent inderdaad dat aan de voorzijde van de woningen nagenoeg niet gebouwd kan worden.

De heer Hanou antwoordt dat het opnemen van de regeling/afspraken zoals door de heer Wassenaar voorgesteld, niet in een bestemmingsplan opgenomen kan worden.

Je begeeft je dan als gemeente op privaatrechterlijk terrein. Dit is juridisch onmogelijk. Ook de heer van Dijk geeft aan dat het juridisch niet mogelijk is om een regeling op te nemen.

De heer Lammertink evenals de heer Hanou zeggen de heer Wassenaar toe dat wanneer hij middels jurisprudentie kan aantonen dat een dergelijke constructie wettelijk mogelijk is, zij dit gegeven als nieuw uitgangspunt serieus zullen bestuderen.

De heer J.C. van Kleef: Naar aanleiding van de voorgaande discussie merkt hij op dat de gemeente aan de voorzijde van de woningen geen uitbreidingsmogelijkheid wil bieden, maar het wel wil toestaan dat de Elckerlyc school wordt uitgebreid.

De heer Lammertink antwoordt dat het maatschappelijke belang van de uitbreiding van een school een andere is dan die van een individueel huishouden die graag meer woonruimte wil. Vanuit die optiek zijn deze uitbreidingsbehoeften niet met elkaar te vergelijken.

De heer van Egmond: geeft aan in het plan gezien te hebben dat de bloemenkiosk bestemd is. Hoe zit het met de plaatsing van de vuilcontainers?

De heer van Dijk: Vuilcontainers worden in het bestemmingsplan niet apart bestemd, maar kunnen bijvoorbeeld binnen de bestemming verblijfsdoeleinden wel geplaatst worden. Aan de buurtbewoners is gevraagd of ze bezwaren hebben wanneer de containers elders ondergebracht worden.

Tevens deelt de heer van Dijk mede dat op 17 maart een wijkbijeenkomst gehouden wordt waarin informatie aan de bewoners gegeven wordt over een andere manier van onderhoud van wegen en groen.

De heer Lammertink licht de vervolgpprocedure toe aan de hand van een schema dat aan de aanwezigen wordt uitgereikt.

4. Sluiting:

De heer van Dijk sluit de bijeenkomst onder dankzegging voor de zinvolle bijdrage van de aanwezigen.

8.2. Inspraak – Schriftelijke reacties

Tijdens de inspraakperiode zijn vier schriftelijke reacties ontvangen. De reactie is onderstaand recht weergegeven en de beantwoording van gemeentewege cursief.

1. F.A.G.M. Jongenelen, Vlaskamp 20 (brief d.d. 27.03.1998)

De heer Jongenelen heeft al eerder een aanvraag ingediend voor het bouwen van een dakopbouw zoals bij Vlaskamp 14. Deze is op 14 oktober 1997 geweigerd. Hij meent dat is toegezegd dat bij het integraal herzien van

het bestemmingsplan Voorhof de mogelijkheid voor de gewenste dakopbouw opgenomen zou worden. Die mogelijkheid dient nu opgenomen te zijn

In het voorliggende bestemmingsplan Voorhof wordt de goothoogte gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de verticaal opgaande gevel. Het gevelvlak van de opbouw behoort hier niet toe.

Bij een goothoogte van 6 m mag de nokhoogte 9 m zijn en mag achter een denkbeeldig vlak vanaf de goot met een hoek van 60 graden gebouwd worden. De dakopbouw past binnen deze regeling.

2. P.B.G.M. van de Riet, Dragontuin 13 (brief d.d. 24.03.1998)

De inspraakreactie betreft de strook 'verkeersdoeleinden' bij de bocht in de Voorhoflaan aan de achterzijde van de woningen Dragontuin 11 t/m 18. De heer Van de Riet licht een aantal bezwaren toe van de huidige ligging van het trottoir, namelijk dat het trottoir het grootste deel van het jaar ingekneld wordt door overhangend groen van twee zijden, en dat de strook ruig groen langs de parkeerstrook het in- en uitstappen aan passagierzijde belemmert. Hij stelt een andere inrichting voor en vraagt of met dit bestemmingsplan aanpassing van de ligging van het trottoir en groenstrook in de toekomst niet onmogelijk zal blijken te zijn.

Binnen de bestemming 'verkeersdoeleinden' zijn wegen, bijbehorende verhardingen, bermen e.d. mogelijk. Er bestaat bestemmingsplantechnisch geen belemmering voor het eventueel aanpassen van inrichting van dit deel openbaar gebied.

3. J.M. de Werk, Klimopzoom 53 (brief d.d. 09.04.1998)

De indiener van de inspraakreactie stelt dat het bestemmingsplan geen flexibiliteit voor de inwoners oplevert. Tijdens de inspraakavond heeft het voornemen van de gemeente tot een besluit m.b.t. de zogenaamde rooilijn grote bezwaren opgeleverd. Met deze brief worden deze bezwaren bevestigd.

Het gemeentelijk bijgebouwenbeleid laat in principe geen uitbouwen aan de voorzijde van een woning toe. Gelet op de specifieke vragen heeft de gemeente zich opnieuw beraden en is tot een enigszins flexibelere opstelling gekomen. Dit geldt in het bijzonder voor het gebied Voorhof omdat reeds veel voorerfbebouwing aanwezig is.

In gevallen waar reeds erfbebouwing aan de voorzijde van de woning voorkomt mag deze worden gehandhaafd en onder stringente voorwaarden worden vergroot.

4. C.J.M.W. Wassenaar, Klimopzoom 77 (brief 26.03.1998)

De bewoners van Klimopzoom 75 t/m 83 willen graag een uitbouw van de keuken aan de voorzijde realiseren. De heer Wassenaar maakt bezwaar tegen de erfbebouwingregeling zoals die nu is vastgelegd. De eigenaren van woningen worden een onevenredige beperking opgelegd zeker in vergelijking met de uitbouwmogelijkheden aan de achterzijde van de woning. Stedenbouwkundige en esthetische argumenten voor de terughoudende

opstelling ten aanzien van uitbouwen aan de voorzijde worden ondermijnd daar er wel een enorme diversiteit vergunningen wordt afgegeven voor uitbouwen aan de achterzijde van woningen die naar de openbare weg zijn gekeerd.

Voorgesteld wordt een uitbouwregeling aan de voorzijde op te nemen in een vrijstellingsbepaling, met voorwaarden zoals een gelijktijdige en uniforme uitbouw voor aangrenzende woningen, of alleen mogelijk bij een voortuin groter dan 3 m diep of tot 1,50 m voorbij de voorgevelrooilijn e.d.

(zie *inspraakreactie onder 3*).

8.3. Overleg met instanties (art. 10 overleg)

In het kader van het overleg ex artikel 10 WRO is het plan toegestuurd aan de volgende instanties:

- a. Provincie Zuid-Holland;
- b. Inspectie van de Ruimtelijke Ordening West;
- c. Ministerie van Defensie, Directie Zuid-Holland;
- d. Kamer van Koophandel en fabrieken voor Rijnland;
- e. Hoogheemraadschap van Rijnland;
- f. Waterschap De Oude Rijnstromen.

De onder b. en c. genoemde instanties hebben aangegeven met het bestemmingsplan te kunnen instemmen.

De overige reacties worden onderstaand beantwoord. De reactie van de instantie is daarbij recht weergegeven en de beantwoording van gemeentewege cursief.

1. Provincie Zuid-Holland (brief d.d. 01.12.1998)

In de planbeschrijving dient tot uitdrukking te komen dat verdere aantasting van de molenbiotoop zal worden tegengegaan. In de planvoorschriften dienen beheersmaatregelen opgenomen te worden (in de sfeer van beplantingen) ter bevordering en verbetering van de vereiste molenbiotoop. Op de plankaart dient een molenbeschermingszone te worden opgenomen (G2). Wij verzoeken u met de gemaakte opmerkingen rekening te houden. Voor het overige stemmen wij met het plan in.

De woningen die binnen de molenbiotoop liggen worden qua hoogte en oppervlakte bestemd overeenkomstig de feitelijke situatie. Nieuwbouw of vergroting, anders dan via bijgebouwen is niet mogelijk. Op de dijk zelf zijn geen hoogopgaande beplantingen toegestaan op grond van de keur.

2. Kamer van Koophandel en fabrieken voor Rijnland

Het beleid van de Rijksoverheid en het Streekplan Zuid-Holland West is gericht op menging van woon- en werkfuncties binnen de stadsgewesten om zo de groei van de mobiliteit te beperken en het stedelijk draagvlak te versterken. De Kamer kan zich hier in het geheel mee vinden en derhalve ook met de in art. 4.2 en 4.4 genoemde mogelijkheden van vestigingen van bedrijven aan huis. De Kamer pleit voor een soepele benadering. De

nabijheid van voorzieningen en kleinschalige (kantoor)bedrijvigheid geven positieve effecten aan de levendigheid, veiligheid, het milieu (beperking woon-werkverkeer), de kwaliteit en leefbaarheid van een woonwijk.

De gemeente onderschrijft de visie dat enige mate van functiemenging een positief effect kan hebben op de wijk Voorhof. Dit mag echter niet tot overlast voor omwonenden leiden. Ter beperking van mogelijke overlast zijn 'spelregels' opgenomen waarin aangegeven wordt waar en in welke omvang aan huis gebonden beroepen mogelijk zijn. Deze regels zijn in de optiek van de gemeente helder en reëel. Een verruiming van de regeling is ongewenst.

3. Hoogheemraadschap van Rijnland (brief d.d. 29.10.1998)

Naar onze mening zou in hoofdstuk 2 (beleidskader) ook aandacht besteed moeten worden aan de hoofdlijnen van het waterbeleid, zowel gemeentelijk beleid als ook dat van de waterbeheerders.

In de voorschriften is de bestemmingsbepaling artikel 10 "Water" alsmede het artikel 11 "Primair waterkering" opgenomen. Wij verzoeken u om, analoog aan artikel 11, in artikel 10 de volgende uitbreiding op te nemen: "Voor het uitvoeren of het hebben van werken in, langs of over de op de plankaart als water aangewezen gronden uitsluitend toelaatbaar is, indien en voor zover gehoord de beheerder van het water, wanneer dit verenigbaar is met het belang van de waterhuishouding".

Bij de zorg voor de waterkeringen zijn meerdere beheerders betrokken, zowel het waterschap De Oude Rijnstromen als kwantiteitsbeheerder, als het Hoogheemraadschap van Rijnland, als boezembeheerder. Voor de duidelijkheid verzoeken wij u om artikel 11 "Primair waterkering" lid 3 als volgt te wijzigen: "al hetgeen in deze voorschriften omtrent de ondergeschikte bestemming, binnen het gebied met de bestemming primair waterkering is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en voorzover zulks, gehoord het Hoogheemraadschap van Rijnland en het waterschap De Oude Rijnstromen, verenigbaar is met het belang van de waterkering".

Rijnland is tevens verantwoordelijk voor de zuivering van afvalwater in het gebied. Op de grens van het plangebied, in de middenberm van de Engelendaal, liggen twee Rijnlandse afvalwaterpersleidingen van het rioolgemaal Leiderdorp-Engelendaal naar de afvalwaterzuivering Leiden-Noord. Het terrein waar deze leidingen lopen is niet als zodanig (mede-)bestemd op de plankaart. Wij verzoeken u deze strook alsnog als persleidingtracé te bestemmen op de plankaart en bijbehorende voorschriften voor deze tracés op te nemen in het plan.

De leidingentracés zijn als zodanig bestemd.

De tekst van artikel 10 wordt niet aangevuld, de gemeente heeft hier geen planologische belangen bij. Bovendien zijn deze zaken afdoende geregeld in het Keur van het waterschap.

In artikel 11 wordt gesproken van de 'beheerder van de waterkering'. Met deze formulering worden in dit geval het Hoogheemraadschap van Rijnland

en het waterschap De Oude Rijnstromen bedoeld. In artikel 11 lid 3 worden geen concrete namen opgenomen, maar is een meer algemene formulering gehanteerd in verband met mogelijke wijziging van naam of beheerder in de toekomst. De tekst zal gehandhaafd blijven. In de huidige bestemmingsregeling is het belang van de waterkering voldoende gewaarborgd doordat geregeld is dat ontwikkelingen binnen de ondergeschikte bestemming pas mogelijk zijn indien dit verenigbaar is met het belang van de waterkering.

4. Waterschap De Oude Rijnstromen (brief d.d. 24.11.1998)

In de voorschriften is in artikel 10, onder het kopje Water, gesteld dat de als water aangewezen gronden bestemd zijn voor waterlopen, oeverstroken en andere groenvoorzieningen enz. Wij wijzen erop dat het ruimtebeslag van water primair bedoeld is voor de waterhuishouding. Hieronder valt ondermeer een goede ruimtelijke verdeling van het water in de woonwijk, alsmede de zorg voor voldoende waterberging. Wij verzoeken u om het bestaande op de plantekening aangegeven stelsel van (hoofd)watergangen ook in de voorschriften aan te duiden als zijnde primaire bestemming water. Die bestemming heeft mede betrekking op alle voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals taluds en oevers en oeverbeschoeiingen. Tevens verzoeken wij u om het gestelde in artikel 11 lid 1, van de voorschriften te wijzigen in: 'de op de plankaart als waterkering aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de veiligheid van de achterliggende gronden door middel van dijken en kaden'.

In artikel 10 is aangegeven dat de gronden bestemd zijn voor waterlopen met de bijbehorende voorzieningen, zoals oeverstroken en andere groenvoorzieningen etc. Water is derhalve de primaire functie binnen deze bestemming, de overige voorzieningen die zijn toegelaten, zijn daarvan afgeleid.

