

Beantwoording reacties op concept Visie op Bouwhoogtes

Digitale informatiebijeenkomst 20 januari 2022 (inclusief reacties via chat)		
Vraag/opmerking	Antwoord	Resultaat
Afwijkingsmogelijkheden		
<p>Bestaat er nog ruimte om af te wijken? Concreet voorbeeld: in de visie staat dat ergens tot 5 lagen gebouwd mag worden, is daarmee 6 lagen dan ook direct uitgesloten?</p> <p>Hoe bindend is deze visie? Wat is het proces en wat zijn criteria om af te wijken van de visie. Bijvoorbeeld om je niet te houden aan 45 m maximum maar toch voor 72 m te gaan zoals destijds bij de ROC toren? Worden bewoners betrokken bij uitzonderingen?</p> <p>Gaat de gemeente Leiderdorp erop aansturen dat er niet wordt afgeweken van deze visie? Dus wordt men aan deze "afspraken" gehouden en zijn afwijkingen uitgesloten?</p> <p>Wat zijn de criteria voor afwijking en worden bewoners hierbij betrokken?</p> <p>Tip voor de raad: hou vast aan deze visie en zwicht niet voor druk van commerciële projectontwikkelaars. Hou de regie en zorg voor fraaie architectuur.</p> <p>De nu gekozen hoogbouw dient als absoluut maximum gehanteerd te worden!</p>	<p>De Visie op Bouwhoogtes is een beleidsdocument. Ze bevat geen wettelijke regels zoals in een bestemmingsplan. Na vaststelling door de gemeenteraad is het beleid voor bouwhoogtes een van de soorten beleid waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. Afwijking van dit beleid is dan alleen mogelijk met goede argumenten. Ieder bouwplan wordt bovendien in detail bekeken en getoetst aan specifiek voor dat plan opgestelde randvoorwaarden. Daarnaast worden belanghebbenden, zoals bewoners, altijd betrokken bij nieuwe initiatieven.</p>	<p>De status van de visie is toegelicht in het beleidsdocument</p>

De regels zijn goed, maar het gaat om handhaving		
Wil je daar ook een groenvoorwaarde aan toevoegen? Dus als de openheid vervalt dan ook compenseren met groen op/aan de bebouwing?	Groen wordt als aandachtspunt meegegeven. Vanuit het (bestaande) groenbeleid moet worden bepaald waaraan op het gebied van groen moet worden voldaan.	Dit aandachtspunt is onderdeel van de visie.
Hoe komt het dat er nu steeds over 5-7 lagen gesproken wordt terwijl men begon aan te geven dat een basislaag 5-6 lagen is. Basislaag is dus een flexibel begrip.	De basislaag verschilt per deelgebied. In het Oude Dorp en de bestaande woonwijken is deze wat lager. In andere gebieden zoals de Engelendaal is deze wat hoger.	De maximale hoogte van de basislaag voor de Engelendaal was niet in overeenstemming met de algemene regels. Dit heeft ertoe geleid dat de hoogte is aangepast naar 5-6 bouwlagen.
In de visie ontbreken spelregels over afstand van bestaande bebouwing in relatie tot hoogte. Hoe hoger de bebouwing hoe breder de straatprofielen dienen te zijn. Het begrip "goede buur" is nog niet verwerkt in de getoonde profielen.	De getoonde afbeeldingen met regels zijn niet bedoeld als profielen en zijn ook geen beelden van specifieke plannen. Bij nieuwe ontwikkelingen worden per locatie specifieke randvoorwaarden opgesteld waarin ook het begrip "goede buur" wordt uitgewerkt.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.
Winkelhof		
De gebruikte referentiebeelden sluiten niet aan op de getoonde profielen. Ik wil graag spelregels opgenomen zien over straatprofielen in relatie met hoogtes. De afgelopen jaren is er tussen gemeente en omwonenden van Winkelhof een maximale bouwhoogte van 12 m overeengekomen hetgeen is opgenomen in het bestemmingsplan. Hier is in de visie geen rekening mee gehouden. De visie heeft het over een hoogte van max 15 m met accenten tot 21 m! In hoeverre worden gemaakte afspraken met omwonenden gerespecteerd door de gemeente? Het bestemmingsplan Winkelhof geeft een bouwhoogte van 12 m voor de locatie van het voormalig gemeentehuis. De visie spreekt van 21 m. Geeft deze visie een handvat voor de	In de visie zijn per deelgebied regels opgesteld voor passende bouwhoogtes. De visie gaat niet op specifieke plekken in. Bij nieuwe ontwikkelingen biedt de Visie op Bouwhoogtes input die wordt uitgewerkt in specifiekere randvoorwaarden met bijbehorende hoogtes (binnen de in de visie aangegeven mogelijkheden). De gemeente kan de keus maken om de hoogtes uit het bestemmingsplan aan te houden maar kan ook besluiten om beargumenteerd hiervan af te wijken. Bij die afwijking is het beleid uit deze visie vervolgens leidend.	De begrenzing van het deelgebied Winkelhof is aangepast. Daarnaast is een overgangszone toegevoegd om extra aandacht te vragen voor de overgang tussen het winkelgebied en de omliggende woonwijken.

gemeente om de bouwhoogte makkelijker op te hogen?		
Regels voor de Winkelhof en omgeving: gelden die ook voor de Heinsiuslaan?	Ja, ze gelden ook voor de Winkelhofzijde van de Heinsiuslaan.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.
Regels voor de Winkelhof en omgeving: Wat is 'terugliggend' in dit kader? En wat gebeurt er met het criterium dat bewoners er geen last van zouden moeten hebben?	In de visie is maatvoering opgenomen voor de terugliggende hogere bebouwing. Deze bebouwing heeft ten opzichte van de gevel van de basislaag een grotere afstand tot de straat. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de algemene aandachtspunten, zoals bezonning (en dus schaduwwerking), wind, mobiliteit, parkeren en alle andere beleidsaspecten die ook worden genoemd en waarvoor de gemeente beleid heeft opgesteld of beschikbaar heeft. Verder moeten initiatieven uiteraard voldoen aan de wettelijke normen en regels om overlast naar de omgeving te beperken.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.
<p>Is het niet goed om op de plek van het oude gemeentehuis een evenemententerrein te realiseren?</p> <p>Het is nu juist zo mooi dat er vanuit het Winkelhofplein een open zicht is op groen, de Houtkamp. Dat versterkt het dorpse karakter en gezelligheid. Zou zonde zijn dat op te offeren</p> <p>Waar het gemeentehuis stond, is een mooie plaats voor evenementen zoals circus, jaarmarkt/ kermis en de markt.</p> <p>Het zou zo mooi zijn om ook buiten gebaande paden te denken en dit voormalig gebied gemeentehuis meer geschikt te maken voor leefbaarheid en saamhorigheid. Misschien juist niet bebouwen maar maatschappelijk inrichting op basis van DNA Leiderdorp</p>	De Visie op Bouwhoogtes spreekt zich niet uit over welke functie waar moet of kan komen. Dit wordt in andere plannen en visies gedaan, zoals gebiedsvisies. Daarnaast wordt in de Visie op Bouwhoogtes geen uitspraak gedaan over specifieke locaties.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.

<p>Wordt nu de hele discussie over Winkelhof verpakt in een totaalpakket en voorkomt de gemeente op deze manier een specifieke discussie over deze plek?</p>	<p>In de visie zijn per deelgebied regels opgesteld. De visie gaat niet in op specifieke plekken zoals de voormalige locatie van het gemeentehuis. Bij nieuwe ontwikkelingen biedt de Visie op Bouwhoogtes input die wordt uitgewerkt in specifiekere randvoorwaarden met bijbehorende hoogtes (binnen de in de visie aangegeven mogelijkheden).</p>	<p>Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.</p>
<p>Ik verzoek de gemeente nog eens goed met de bewoners rond de Winkelhof te gaan praten voordat dit voorstel daadwerkelijk beleid wordt gemaakt want ik kan met redelijke zekerheid zeggen dat het draagvlak van de wijk voor dit voorstel nihil is.</p>	<p>Voor de opstelling van de visie is een breed participatietraject doorlopen waarbij de mening van de Leiderdorpsse bewoners meerdere keren is gepeild. Ook bewoners uit de omgeving Winkelhof hebben hun reactie gegeven.</p>	<p>De begrenzing van het deelgebied Winkelhof is aangepast. Daarnaast is een overgangszone toegevoegd om extra aandacht te vragen voor de overgang tussen het winkelgebied en de omliggende woonwijken.</p>
<p>In het overleg enige tijd geleden in het gemeentehuis werd een presentatie gegeven over de hoogbouwplannen bij de Winkelhof. Daarin een mooi verhaal dat juist hoogbouw daar mooier is vanwege de andere hoogbouw in deze buurt. Een verhaal geschreven naar de wens van de opdrachtgever denk ik. Als ik uw verhaal hoor over het DNA van Leiderdorp, het behoud van groen etc. denk ik dat dit volledig de plank mislaat bij hoogbouw naast de Winkelhof. Juist het dorpsse karakter is ook verweven met het centrumgebied. Het bouwen c.q. hoog bouwen heeft juist een ghetto effect rond een winkelcentrum en het groene zicht valt weg. Kortom gaan we nu wel of geen voorkeur geven aan laagbouw of anders inrichten van dat gebied van voormalig gemeentehuis?</p>	<p>In de Visie op Bouwhoogtes geven we aan dat in het gebied rond de Winkelhof vooral aandacht moet komen voor een goed vormgegeven basislaag van maximaal 4 à 5 lagen en dat er daarboven terugliggend tot maximaal 6 à 7 lagen hoog (incl. de basislaag) kan worden gebouwd. De hoogtes aangegeven in voormalige plannen zijn daarmee achterhaald.</p>	<p>De begrenzing van het deelgebied Winkelhof is aangepast. Daarnaast is een overgangszone toegevoegd om extra aandacht te vragen voor de overgang tussen het winkelgebied en de omliggende woonwijken.</p>
<p>Zijn er rondom Winkelhof verschillende bouwhoogtes denkbaar tussen Heinsiuslaan en Engelendaal? Heinsiuslaan hoogte 4-7 lagen -</p>	<p>Voor de Winkelhof en omgeving hebben we aangegeven dat juist een goed vormgegeven basislaag van maximaal 4 à 5 lagen belangrijk is en dat er daarboven terugliggend tot maximaal 6 à 7</p>	<p>De begrenzing van het deelgebied Winkelhof is aangepast. Daarnaast is een overgangszone toegevoegd om extra aandacht te vragen voor</p>

Engelendaal zijde hoger tot 11 lagen en afbouwend richting wonen.	lagen hoog kan worden gebouwd. Een nieuw gebouw van 11 lagen zou een extra accent vormen en dat vinden wij hier niet passend.	de overgang tussen het winkelgebied en de omliggende woonwijken.
Zegt het nog iets dat omgeving Winkelhof op nr 5 staat bij status in prioritering?	De volgorde van de deelgebieden zegt niets over prioritering.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.
Lege plek Winkelhof wordt bij Statendaalder en Winkelhof getrokken maar meeste last van bebouwing hebben juist de woningen ernaast.	Voor de gebiedsindeling hebben we gezocht naar logische grenzen. De lege plek van de voormalige gemeentehuislocatie is bepalend voor de ruimtes er omheen, zoals het plein erachter. Daarom is deze meegenomen bij de Winkelhof en omgeving.	De begrenzing van het deelgebied Winkelhof is aangepast. Daarnaast is een overgangszone toegevoegd om extra aandacht te vragen voor de overgang tussen het winkelgebied en de omliggende woonwijken.
In het Leiderdorps Weekblad van 12 januari 2022 staat dat er op de Engelendaal hoogbouw komt van 11 lagen, maar waar komt dit? Aan welke kant van de Engelendaal?	Voor de Winkelhof en omgeving hebben we aangegeven dat een goed vormgegeven basislaag van maximaal 4 à 5 lagen belangrijk is en dat er daarboven terugliggend tot maximaal 6 à 7 lagen hoog kan worden gebouwd. Een nieuw gebouw van 11 lagen zou een extra accent vormen en dat vinden wij hier niet passend. Voor het deelgebied Engelendaal (niet het gebied Winkelhof bevattende) zijn ook regels opgesteld. Daar komt een hoogtemaat van 11 lagen voor. Een verdere verdichting van dit gebied is niet aan de orde. Nieuwe accenten worden niet toegestaan. Er wordt een beeld gegeven van wat er eventueel in dit gebied zou kunnen komen, als iets weg gaat.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.
Baanderij		
De Baanderij zou toch goed gebruikt kunnen worden om hoger te gaan omdat dit aardig in de luwte ligt van het dorpse?	De Baanderij is een van de deelgebieden (naast de A4 zone) waar we wel meer hoogte toestaan en ook nieuwe accenten. De Visie op Bouwhoogtes sluit aan bij de gebiedsvisie voor de Baanderij. Daarbij is gezocht naar bouwhoogtes die passen in het gebied, goed aansluiten bij de omgeving en tevens nog passen bij het dorpse en groenstedelijke karakter van Leiderdorp. Dit leidt tot de in de visie opgenomen hoogtes.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.

Wat is de max hoogte voor de Baanderij?	De maximale bouwhoogte, in de vorm van 1 of 2 accenten bedraagt 15 lagen (circa 46 meter).	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.
Waarom op de Baanderij niet hoger dan 45 meter? Het terrein ligt namelijk redelijk in de luwte van het dorpse en heeft daarom weinig impact op het karakter.	De Visie op Bouwhoogtes sluit aan bij de gebiedsvisie voor de Baanderij. Daarbij is gezocht naar bouwhoogtes die passen in het gebied, goed aansluiten bij de omgeving en tevens nog passen bij het dorpse en groenstedelijke karakter van Leiderdorp. Dit leidt tot de in de visie opgenomen hoogtes.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.
Als wij op de Baanderij aan hoogbouw beginnen: aan de overkant van de Zijl is laagbouw. Is hier met Leiden overleg over geweest?	De Visie op Bouwhoogtes sluit aan bij de gebiedsvisie voor de Baanderij. Bij de opstelling van de visie voor de Baanderij is een participatietraject doorlopen waarbij ook bewoners van de overzijde (Leiden) zijn uitgenodigd. In de visie voor de Baanderij wordt aan de Zijl lagere bebouwing voorgeschreven, zodat de bebouwing aansluit bij het lintkarakter dat hier aanwezig is. De hogere bebouwing krijgt meer centraal in het gebied van de Baanderij een plek.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.
A4-zone		
Mag er in de A4-zone woningbouw komen?	De Visie op Bouwhoogtes spreekt zich niet uit over welke functies waar komen.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.
Het ziekenhuisterrein behoort tot het oranje A4 zone terrein. Wat is de visie op (toekomstige) hoogteaccenten op dit terrein?	Zie de spelregels voor de A4-zone in de visie. Hier zien we de mogelijkheid voor 1 á 2 hoogteaccenten van maximaal 15 bouwlagen (circa 46 meter). De visie gaat niet in op de invulling van specifieke locaties.	De kaart op pagina 28 leidt tot verwarring en suggereert dat we specifieke plekken aanduiden. De kaart is aangepast.
Worden er ook spelregels toegevoegd om de gezondheid te waarborgen? Wonen bij de snelweg betekent een hogere geluidbelasting en een slechtere luchtkwaliteit.	Randvoorwaarden voor een goede luchtkwaliteit en geluidsbelasting vallen onder de Wet geluidhinder en de Wet Milieubeheer. Hier moet bij nieuwe ontwikkelingen te allen tijde aan worden voldaan. Dit hebben we daarom niet specifiek in de visie opgenomen.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.
Bij hoogbouw is ook van groot belang hoe je het van ver ervaart: silhouet van de stad. Ik heb nog	In het geval van concrete initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan biedt deze visie hiervoor	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.

grote twijfels bij A4-west. Hier geldt grote zorgvuldigheid	belangrijke randvoorwaarden waar rekening mee moet worden gehouden, net als beleid op andere terreinen (groen, parkeren etc).	
Ik vraag mij af waar in dit gebied wordt gebouwd.	De visie gaat niet op de invulling van specifieke locaties in.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.
Mag er ook op het Ikea terrein gebouwd worden? Waarom is dat Ikea-terrein niet in de visie meegenomen? Als ik het goed zie staat het accent op het terrein van Ikea. Wat voor programma hebben jullie in gedachte?	Het IKEA-terrein valt onder de A4-zone. In de Visie op Bouwhoogtes zijn per deelgebied regels opgesteld. De visie gaat niet in op de invulling van specifieke locaties. Een accent past op een plek waar de entree van Leiderdorp wordt gemarkeerd.	De kaart op pagina 28 leidt tot verwarring en suggereert dat we specifieke plekken aanduiden. De kaart is aangepast.
Lintbebouwing in de polders		
Mag er in de polder bij Achthovenerweg gebouwd worden? Achthoven is een zeer bijzonder gebied met een serie rijksmonumenten van 6 tot 9 meter hoog. Graag afblijven. Graag specifiekere bescherming voor lint Achthoven	Voor de lintbebouwing in onder andere de Achthovenerpolder hebben we specifiekere gekeken naar de regels. In dit lint mag niet zomaar gebouwd worden.	Het polderlint, waar de Achthovenerweg onder valt, is als apart deelgebied toegevoegd aan de Visie op Bouwhoogtes. Hier geldt een basislaag van twee tot drie bouwlagen inclusief kap en is terugliggende hogere bebouwing en/of een accent niet toegestaan.
Woningbouwvraagstuk		
Waar is gezien de woningvraag behoefte aan? Hoogbouw, zoals Laan van Berendrecht of Rietschans zijn niet of nauwelijks geschikt voor gezinnen Hoe wordt deze visie gerelateerd aan de vraag naar soorten woningen (meerpersoons, eenpersoons, kangoeroe) en bedrijven? 6 Bouwlagen zijn het meest kosteneffectief, daarboven wordt het steeds duurder. Hoe kan de hoogbouwvisie bijdragen aan de betaalbaarheid huur/koop voor de grote groep starters en woningzoekenden?	De Visie op Bouwhoogtes richt zich op de bouwhoogtes, niet op de specifieke invulling van locaties. De visie vormt input voor de Omgevingsvisie die de gemeente gaat opstellen en waarin meer integrale keuzes worden gemaakt over verdichting, doelgroepen waarvoor wordt gebouwd e.d. Daarnaast heeft de gemeente woonbeleid waarin ze specifiekere keuzes maakt voor nieuw toe te voegen woningen.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.

Als we bijv. willen dat een "toren" in eigen parkeerbehoefte voorziet, zal dat leiden tot hogere kosten. Wat zijn dan de gevolgen voor huur/koop?		
Bestemmingsplannen		
<p>Gaat deze visie op zich al leiden tot wijzigingen van in bestemmingsplannen vastgelegde hoogten of gebeurt dat pas als er concrete bouwplannen zijn?</p> <p>De visie is dus een handvat om bestaande bestemmingsplannen open te breken? De omwonenden krijgen dan een slechtere positie.</p>	In het geval van concrete initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan biedt deze visie hiervoor belangrijke randvoorwaarden waar rekening mee moet worden gehouden, net als beleid op andere terreinen (groen, parkeren etc).	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.
Algemeen		
Betekent "slank accent" dus zo hoog dat de breedte achterblijft?	Ja, een slank accent mag verhoudingsgewijs niet te breed zijn. Naast maximale hoogtes voor deze accenten zijn er ook regels meegegeven voor de breedtes.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.
Is de ROC toren een eenmalige en lelijke niet-slanke uitzondering?	De Visie op Bouwhoogtes voorziet niet in een hoogteaccent van de afmetingen als de toren in het wijkje Bij de Zijl	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.
De foto's gaven een gezellig beeld in de winkelgedeeltes van Leiderdorp. Is dat in werkelijkheid hier mogelijk?	We hebben in de visie beelden opgenomen waarvan we aannemen dat die in deze gebieden passend en mogelijk zijn.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.
Doel is dus loslaten van maatwerk?	De Visie op Bouwhoogtes bepaalt mogelijke bouwhoogtes voor verschillende gebieden in de gemeente waardoor samenhang ontstaat en het Leiderdorps DNA behouden en versterkt kan worden. Bij nieuwe ruimtelijke initiatieven zullen specifiek randvoorwaarden worden opgesteld (binnen de in deze visie gestelde regels) waaraan wordt getoetst. Bij nieuwe ontwikkelingen is dus nog steeds sprake van maatwerk, maar dan wel binnen de regels van deze visie.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.

<p>Is het niet handig om bouwinitiatieven tevoren mee te geven dat bij bouw boven 2 lagen parkeergelegenheid onder de grond moet worden gerealiseerd?.</p>	<p>Voor parkeeroplossingen bij bouwinitiatieven sluit de visie aan bij het bestaande beleid van de gemeente. Wel noemen we het slim oplossen van mobiliteitsvraagstukken, zoals het parkeren, als algemeen aandachtspunt in de Visie op Bouwhoogtes.</p>	<p>Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.</p>
<p>De enquête was qua opties niet objectief/volledig maar sturend: hoe hoog wilt u? > 5hoog, >10hoog, etc, maar 0 of niet ontbrak. Er wordt dus een self fulfilling situatie gecreëerd: er komt hoogbouw, vraag is hooguit hoe hoog. Hoe ziet u dit en hoe voorkomen we dit?</p>	<p>In de enquête is eerst aan respondenten gevraagd waar hoogbouw passend is en waar niet. Alleen voor de deelgebieden waar een respondent had aangegeven dat hoogbouw passend is, is gevraagd hoe hoog dat zou kunnen zijn.</p>	<p>Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.</p>
<p>Ik heb mijn hoop gevestigd op de vraag: Willen we (nog meer) hoogbouw? Vraag 1 lijkt mij. Vervolg vragen zijn hoe en waar</p>	<p>Er komen veel initiatieven op de gemeente Leiderdorp af. Om die reden wil de gemeente een helder kader bieden aan initiatiefnemers. Zo ontstaat aan de voorkant meer duidelijkheid richting initiatiefnemers en andere betrokkenen over wat wel en niet passend wordt gevonden op bepaalde plekken in Leiderdorp. Op die manier kunnen nieuwe initiatieven zorgvuldig worden ingepast en bijdragen aan het versterken van de identiteit van Leiderdorp. Dit komt bovendien de kwaliteit van de leefomgeving ten goede.</p> <p>Door middel van de enquête hebben we onder Leiderdorpers gepeild waar hoogbouw wenselijk is en waar niet.</p> <p>Bovenstaande uitgangspunten zijn vertaald in de voorliggende Visie op Bouwhoogtes.</p>	<p>Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.</p>
<p>Dus het Oude Dorp krijgt geen hoogbouw en daar waar al wat hogere bouw is, komt dus nog meer hoogbouw en wordt het nog drukker</p>	<p>Nee, er is juist gezocht naar passende hoogtes voor verschillende gebieden. In sommige gebieden is al veel hoogbouw aanwezig waardoor we denken dat er geen hoogbouw moet worden toegevoegd. Wel</p>	<p>Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.</p>

omdat er steeds meer mensen op een kluitje wonen?	moet duidelijk zijn welke hoogtes passend zijn als er wordt gesloopt en nieuw gebouwd. Daarbij moet aan verschillende andere randvoorwaarden worden voldaan, zoals het mobiliteitsbeleid (Eerst bewegen, dan bouwen), parkeerbeleid en beleid voor groen en water.	
Aandacht voor schoonheid van ontwerp. Besteed geld aan goede stadsarchitect	Bij nieuwe ontwikkelingen is ook altijd aandacht voor beeldkwaliteit. Dit wordt geborgd in ander beleid zoals de welstandsnota en randvoorwaarden bij nieuwe ontwikkelingen.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.
I.p.v. aandacht aan groen, verplichting in x% groen. Duurzame bouw. Gezond binnenklimaat van woningen. Maak goed buur belangrijk. Denk aan zon in de tuin EN op de zonnepanelen. Ik ben best tevreden, maar denk bijvoorbeeld aan deelauto's (greenwheels etc). Nu is er in deze gemeente nog weinig tot niets geregeld. De vraag is hoelang de auto nog domineert. Betaalbaarheid van de woningen is ook erg belangrijk. Let op verdiepinghoogte nieuwe bouwbesluit. Belangrijk is dat er genoeg groen in de woonwijken komt.	De Visie op Bouwhoogtes richt zich op de bouwhoogtes en beoogt niet het andere beleid aan te passen. Wel moet ook aan dit andere beleid worden voldaan.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.
Het is wel wat behoudend. Een klein accent??	Onduidelijk is over welk gebied deze opmerking en vraag gaat. We zien mogelijkheden voor een paar hoogteaccenten bij entreeplekken van Leiderdorp. Daar hebben de accenten een duidelijke plek en functie in de grotere structuur. Daarnaast zien we met name kansen voor hogere bebouwing in de Baanderij en de A4-zone. Het is daarbij belangrijk dat de hoogtes goed aansluiten bij de hoogtes in de omgeving en dat er goede overgangen ontstaan tussen verschillende hoogtes.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.

<p>We moeten als gemeente Leiderdorp onze verantwoordelijkheid nemen voor de beschikbaarheid van voldoende (betaalbare)woningen waardoor de doorstroming weer op gang komt. Als je niet het groen wilt opofferen rond Leiderdorp zal je hiervoor nou eenmaal de hoogte in moeten. Er wachten al zoveel jonge mensen en nog erger complete gezinnen op een woning! En het wordt er de komende 5 jaar niet beter op. En niemand wil "te" hoog als het over zijn eigen dorp of stad gaat. Maar ergens zal men over zijn eigen schaduw moeten stappen.</p>	<p>Deze visie vormt input voor de Omgevingsvisie die de gemeente gaat opstellen en waarin meer integrale keuzes worden gemaakt over verdichting, doelgroepen waarvoor wordt gebouwd e.d.</p>	<p>Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.</p>
<p>Hoogbouw bij oude gemeentehuis is niet wenselijk!! Met Statenhof met straks 204 studenten is het al overvol. Een groene plek is goed voor de menselijke maat.</p>	<p>De Visie op Bouwhoogtes richt zich op de bouwhoogtes, niet op de specifieke invulling van locaties.</p>	<p>Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.</p>
<p>Geen "terugliggend" terugliggend? Laat maar zien wat er is</p>	<p>Aangezien we het dorpse en kleinstedelijke karakter van Leiderdorp willen ondersteunen en het Leiderdorpse DNA willen versterken, kiezen we voor de aangegeven basishoogtes en hogere bebouwing in een terugliggende situering. Het doel van de basislaag is het versterken van de relatie tussen de gebouwen en de straat en de aansluiting op de menselijke schaal. We vinden het belangrijk dat de hogere bouwlagen daarin ondergeschikt zijn en het straatbeeld minder sterk beïnvloeden.</p>	<p>Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.</p>
<p>Wil je het dorpse karakter ook in de toekomst nog behouden dan van buiten naar binnen redeneren als het om hoogbouw gaat. Risico van veel hoogbouw bij elkaar is ghettovorming met oa verhoogde kans op extra overlast en criminaliteit Van buiten naar binnen betekent hoogbouw</p>	<p>De Visie op Bouwhoogtes geeft weer waar we kansen zien voor hogere bebouwing en waar niet. Op sommige plaatsen is dit meer aan de rand van de gemeente en op sommige plaatsen meer centraal in de kern.</p>	<p>Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.</p>

meer aan de rand van de gemeente en minder in de kern van je gemeente		
Voor een gewone woonwijk is 5 lagen wat veel. Op de plaatjes staan ook alleen 2 lagen en 2 lagen terugliggend en dat ziet er goed leefbaar uit.	Afhankelijk van de hoogte van de bestaande bebouwing en een passende aansluiting daarop is er soms net wat meer mogelijk dan 4 lagen. Bij de planvorming van specifieke plekken moet dit nader worden bepaald in specifiek voor de plek op te stellen randvoorwaarden.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.
Nagekomen schriftelijke reacties		
<p>Reactie 1 Brief van 30 januari 2022</p> <p>Inzicht in kaders / Draagvlak: De visie zou in eerste instantie duidelijkheid moeten geven aan de inwoners van Leiderdorp: waar kan en mag hoogbouw plaatsvinden en hoe hoog kan dit op verschillende deellocaties zijn. Daarna kan het een leidraad zijn voor gemeente en initiatiefnemers om initiatieven verder te ontwikkelen. Belangrijk is dan ook dat de visie gedragen wordt door de inwoners. Uit het rapport burgerpeiling Leiderdorp Hoogbouwvisie (mei 2021) blijkt volgens ons niet dat er op deze plek veel interesse voor (hoge) hoogbouw is vanuit de bevolking / deelnemers.</p> <p>Wat opviel in het hele participatieproces is dat de vraag werd gesteld waar hoogbouw kon en hoe hoog de hoogbouw mocht worden. De vragen die werden gesteld waren altijd gericht óp hoogbouw en hierdoor was geen open discussie mogelijk. Aangegeven is dat de hoogbouw voort komt uit de behoefte naar</p>	<p>De Visie op Bouwhoogtes is opgesteld omdat de blijvende vraag naar woningen, bedrijfsruimte en ruimte voor voorzieningen leidt tot de noodzaak om een en ander in bestaand bebouwd gebied toe te voegen. Daarnaast speelt soms ook de behoefte om bestaande gebouwen te verhogen. Omdat de ruimte beperkt is en we niet in de polders willen bouwen zal een deel van de bebouwing gestapeld moeten worden uitgevoerd. Daarbij begrijpen we dat niet alle woningzoekenden op zoek zijn naar een appartement. Er zullen ook grondgebonden woningen een plek krijgen.</p> <p>Voor de voormalige gemeentehuis locatie geven we geen specifieke hoogtes en randvoorwaarden aan. De Visie op Bouwhoogtes richt zich op welke bouwhoogtes er passend zijn in bepaalde gebieden. Uitspraken over hoogtes op specifieke plekken vragen om uitgebreidere en integrale studies per plek. En dat is te veel om in een gemeente brede visie uit te werken.</p>	<p>De begrenzing van het deelgebied Winkelhof is aangepast. Daarnaast is een overgangszone toegevoegd om extra aandacht te vragen voor de overgang tussen het winkelgebied en de omliggende woonwijken.</p>

<p>nieuwe woningen. De motivatie waarom er voor hoogbouw werd gekozen en of er behoefte is aan dit woningtype door de woningzoekenden werd niet door de gemeente/onderzoekers gegeven. Wij vragen ons af of de woningbehoefte naar woningtypes goed in kaart is gebracht door de gemeente voordat men zich stort op mogelijke (hoogbouw)bouwlocaties voor appartementen. De visie beschrijft dat er behoefte is aan betaalbare woningen en meer differentiatie.</p> <p>Projectontwikkelaar Citystone is koper van de voormalige gemeentehuislocatie. De OVC ziet een relatie tussen de belangen van de ontwikkelaar, de betaalde koopsom en de geschetste mogelijkheden in de hoogbouwvisie. Volgens de OVC kan het niet zo zijn dat de spelregels voor de locatie Winkelhof in de Hoogbouwvisie afgestemd zijn op de parameters van de koopovereenkomst met van Citystone.</p> <p>Dorpse karakter: De visie beschrijft de menselijke maat en dat de hoogbouw zorgvuldig zal worden ingepast. Er worden dorpse hoogtes van 2-3 lagen beschreven en kleinstedelijke hoogtes van 5-6 lagen wat hoop biedt op behoud van het dorpse karakter. Echter in de uitwerking van de deelgebieden worden deze hoogtes al snel overschreden en deels verantwoordt met setbacks. Bij de Houtkamp 7-9 lagen, Engelendaal 11 lagen, Winkelhof 7 lagen, Baanderij 9 lagen en A4 zone 10 lagen. De OVC</p>	<p>De Visie op Bouwhoogtes spreekt zich daarbij ook niet uit over aantallen woningen, woningtypes en de woningbehoefte. En ook niet over welke functie op welke plek moet komen.</p> <p>De omgevingsvisie die de gemeente nu gaat opstellen zal op een aantal van deze punten wel meer invulling gaan geven.</p> <p>De genoemde ontwikkelaar, Citystone, heeft de grond niet gekocht van de gemeente. Deze visie is niet geschreven op basis van de wensen van deze ontwikkelaar. Juist om een goede beoordeling van toekomstige plannen mogelijk te maken, is het wenselijk om deze visie te hebben.</p> <p>Voor de opstelling van de visie is een breed participatietraject doorlopen waarbij de mening van de Leiderdorpse bewoners meerdere keren is gepeild. Ook bewoners uit de omgeving Winkelhof hebben hun reactie gegeven.</p> <p>Dat de Visie op Bouwhoogtes en de participatie altijd alleen over hoogbouw zijn gegaan, is niet juist. In de visie zijn voor verschillende gebieden passende hoogtes bepaald. Die zijn niet voor alle gebieden hetzelfde. Toevoegingen moeten passen bij het karakter van het gebied. Hierdoor is in het ene gebied een basishoogte van 2 a 3 lagen passend en in een ander gebied kan dit 4 tot 6 lagen zijn. In het ene gebied kan er nog hogere bebouwing terugliggend worden toegevoegd en in het ander niet of nagenoeg niet. Zo zijn voor het oude dorp, de woongebieden en de linten in de polders lage bouwhoogtes aangegeven.</p> <p>Voor de Winkelhof zien we, zoals verwoord in de visie, mogelijkheden voor een basishoogte van 4 tot</p>	
---	---	--

<p>is van mening dat het dorpse karakter onvoldoende geborgd is in deze visie.</p> <p>Algemene aandachtspunten: De algemene aandachtspunten in de visie geven eveneens goede hoop op een goede vertaling in de deelgebieden. Echter in de uitwerking in de deelgebieden en bijbehorende profielen is hier weinig van terug te zien. De aansluiting op de laagbouwoningen bij Winkelhof laat geen getrapte gebouwworm zien. De gebouwde ondergrondse parkeervoorziening ontbreekt ook in de uitwerking. De hoogbouwvisie lijkt helderheid te geven, maar geeft in deze visie meer onzekerheid voor de direct omwonenden. De OVC is van mening dat de uitgangspunten van de visie onvoldoende zijn overgenomen in de uitwerking van de deelgebieden.</p> <p>Hoger langs hoofdstructuur. De OVC ging ervan uit dat de hoogbouwvisie de voormalige locatie van het gemeentehuis zou beschrijven. In deze visie is een veel groter gebied aangeduid dan tijdens het participatieproces besproken is en er is zelf een rode stip aangegeven hetgeen, volgens de legenda, bebouwing tot en met 12(!) bouwlagen mogelijk maakt aan de Engelendaal. De OVC wenst dat de aanduiding van de locatie Winkelhof terug wordt gebracht naar de locatie van het voormalig gemeentehuis en gemaximaliseerd wordt op een bouwhoogte van 12 meter zoals overeengekomen met omwonenden en is vast gelegd in het bestemmingsplan.</p>	<p>5 lagen en mogelijkheden om op sommige plekken nog wat hoger te bouwen, terugliggend, tot maximaal 6 a 7 lagen. Dit zijn zoals reeds gezegd geen specifieke randvoorwaarden voor de voormalige gemeentehuis locatie maar randvoorwaarden voor het gehele gebied 'Winkelhof en omgeving'.</p> <p>Naar aanleiding van de verschillende opmerkingen hebben we deze randvoorwaarden nogmaals bekeken, onder andere ten aanzien van een goede geleidelijke aansluiting op omliggende bebouwing. Dat heeft geresulteerd in het opnemen van een overgangszone.</p> <p>De afbeelding die u aanhaalt en is geplaatst bij 'Hoger, langs hoofdstructuur' met de rode stip en de legenda, betreft een uitsnede uit een kaart met de bestaande bouwhoogtes. De hoogte die hier is aangegeven met de rode stip is de hoogte van het bestaande gebouw 'de Statenhof' aan de Engelendaal.</p> <p>Bij de randvoorwaarden geven we aan dat we denken dat de hoogteaccenten hier eigenlijk al aanwezig zijn en dat nieuw toe te voegen bebouwing lager moet blijven dan deze accenten (zie verder alinea hierboven).</p> <p>U verzoekt om op de voormalige gemeentehuislocatie vast te houden aan de in het bestemmingsplan opgenomen 12 meter en uw standpunten over de voormalige gemeentehuislocatie. Wij nemen kennis van uw standpunt in deze en wijzen erop dat de situatie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan waarin deze 12 meter is opgenomen een heel</p>	
--	--	--

<p>Omgeving Winkelhof: De vermelde bouwhoogtes sluiten echter niet aan op de eerder gemaakte afspraken met de OVC, namelijk maximaal 12 meter, en de maat van het Statendaalderplein. Ook bij bebouwing met een verhoogde plint. De maximale bouwhoogte van 12 meter zoals eerder overeengekomen met de OVC is opgenomen in het huidige vigerende bestemmingsplan voor de locatie van het voormalig gemeentehuis. De OVC gaat ervan uit dat het intensieve overleg met de gemeente en de daarin gemaakte afspraken gerespecteerd blijven. Voor ons is er geen nieuwe situatie ontstaan waardoor we opnieuw over hoogtes in overleg zouden moeten treden.</p>	<p>andere was. Er was toen, 10 jaar geleden, sprake andere ruimtebehoefte. De op deze locatie beoogde uitbreiding van het winkelcentrum Winkelhof is er nooit gekomen. Bij nieuwe ontwikkelingen biedt de Visie op Bouwhoogtes input die wordt uitgewerkt in specifiekere randvoorwaarden met bijbehorende hoogtes (binnen de in de visie aangegeven mogelijkheden). De gemeente kan de keus maken om de hoogtes uit het bestemmingsplan aan te houden maar kan ook besluiten om beargumenteerd hiervan af te wijken. Bij die afwijking is het beleid uit deze visie vervolgens leidend.</p>	
<p>Reactie 2 Mail 23 januari 2022</p> <p>In zijn algemeenheid kon ik mij redelijk vinden in de jl. donderdag 20 januari gepresenteerde hoogbouwvisie Dit geldt niet voor het Winkelhof. Een onduidelijkheid of rekenfout: Men rekent overal over bouwlagen van 3 meter. In Winkelhof heeft men het over 4-5 bouwlagen met verhoogde plint (max 15 meter). Dat kan niet kloppen en is dus niet duidelijk. Als we voor een verhoogde plint 4 meter rekenen (analoog aan de buurappartementen) dan is 4 lagen incl. verhoogde plint $1 \times 4 + 3 \times 3 = 13\text{m}$ 5 lagen incl. verhoogde plint $1 \times 4 + 4 \times 3 = 16\text{m}$</p>	<p>Ook in de raad is extra aandacht gevraagd voor de regels voor de Winkelhof en omgeving en is aandacht gevraagd voor verhoogde begane grondlagen. Deze zijn opnieuw bekeken en aangepast. De aangehaalde schets is toelichtend van aard. Het betreft hier niet de bouwcontour van een specifieke locatie in dit gebied.</p>	<p>De begrenzing van het deelgebied Winkelhof is aangepast. Daarnaast is een overgangszone toegevoegd om extra aandacht te vragen voor de overgang tussen het winkelgebied en de omliggende woonwijken. Verder zijn in de Visie op Bouwhoogtes het maximaal aantal bouwlagen aangegeven. De bijbehorende maximale bouwhoogte in meters is aangepast naar een indicatieve waarde.</p>

<p>Dit zet zich voort voor de terugliggende opbouw; dat, met 2 verdiepingen, zal nooit op max 21 meter uitkomen, wél op 22 meter.</p> <p>De naastliggende eengezinswoningen zijn bijna 9 meter hoog, het buurappartement is tegen de 11 meter hoog. Ten opzichte van met name de eengezinswoningen is 22 meter (excl technische voorzieningen) behoorlijk (te) hoog. Die gedachte vindt u terug in de multimeteruitslag met 20 man die het te hoog vinden.</p> <p>Ik merk verder op dat in het schetsje in de presentatie de hoogtes van deze eengezinswoningen resp appartementen getekend worden als even hoog als resp 2 en 4 lagen met verhoogde plint = dus respectievelijk 10 en 13 meter. i.p.v. 9 en 11. Dat geeft een vertekend beeld, waarbij de hoogte van de "nieuwbouw" lager lijkt dan hij in werkelijk is.</p>		
<p>Reactie 3 Mail 24 januari 2022</p> <p>Allereerst vind ik de geformuleerde visie goed uitgebalanceerd en met aandacht voor de noodzakelijke diversiteit en schaalaspecten. Ik zou willen dat die in het verleden ook al hadden bestaan, want misschien had dan een planologische misser als de hoogbouw aan de Zijl voorkomen kunnen worden. Daar zit wat mij betreft ook een pijnpunt in het plan. Bij het deel langs de A4 wordt wel geschreven over de noodzaak van een totale gebiedsvisie, maar het</p>	<p>Voor wat betreft uw vragen over de Baanderij geldt dat er inmiddels een gebiedsvisie is voor de Baanderij. Of de toren bij de Zijl er niet was gekomen als deze visie er eerder was geweest is nu niet meer te bepalen. Maar om initiatieven integraal te kunnen beoordelen op o.a. bouwhoogte is ook de reden dat het college en de raad deze Visie op Bouwhoogtes wilden hebben.</p>	<p>Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie op Bouwhoogtes.</p>

<p>zou wenselijk zijn en zijn geweest als zo'n visie voor het hele gebied van Baanderij tot het verlengde van de Willem de Zwijgerlaan/Oude Spoorbaan al had bestaan. Bij een soort piramidale ruimtelijke opbouw van dat gebied zou die torenflat waarschijnlijk niet op de plek zijn terecht gekomen waar die nu staat. Een ander zorgpunt is wat mij betreft dat ik de vraag mis wat bij een bestemmingsverandering van de gebieden Baanderij en langs de A-4 met de daar gevestigde bedrijven voorzien is. Een verplaatsing naar een nieuw terrein/nieuwe terreinen zou alleen maar ten koste gaan van het groene karakter van Leiderdorp en is dus onwenselijk. Overigens is hoe dan ook een menging van wonen en bedrijven, zolang er garanties zijn tegen overlast, m.i. aan te bevelen.</p> <p>De enige originele oplossing die ook in het stuk ontbreekt is de mogelijkheid om de woonboulevard te verplaatsen naar, en vorm te geven als gebouwen boven het overkluisde gedeelte van de A4 aan de Leiderdorpse kant tussen Ericalaan en Hoofdstraat (enigszins te vergelijken met wat in Den Haag bij het Malieveld is gedaan, maar met maximaal drie a vier lagen).</p>	<p>De Visie op Bouwhoogtes richt zich specifiek op de mogelijke bouwhoogtes binnen de gemeente. De visie spreekt zich niet uit over welke functies waar kunnen komen en hoe een ontwikkeling op een specifieke locatie er uit moet gaan zien.</p> <p>Voor de nieuwe ontwikkelingen op de Baanderij verwijzen wij naar de Gebiedsvisie Baanderij. Daarin wordt een gemengd gebied voorzien, met wonen en werkfuncties.</p> <p>Voor de A4 zone is in 2015/2016 een visie opgesteld die echter al weer een beetje verouderd is. Daar zal opnieuw naar gekeken worden in de komende tijd. De verhuisbeweging van bedrijven uit de Baanderij naar de A4 zone vindt u in de Visie op Bouwhoogtes daardoor niet terug. Dat neemt niet weg dat er wel naar wordt gekeken in het kader van de herontwikkeling van de Baanderij en de ontwikkelingen van de A4 zone. Dit is echter een vrij complex vraagstuk dat nog enige studie vergt en daarbij hebben bedrijven natuurlijk de vrijheid zelf naar nieuwe locaties te zoeken.</p>	
<p>Reactie 4 Mail 26 januari 2022</p> <p>Dit document is meer een bouwhoogtedocument dan hoogbouwvisie. Ik vind de naamwisseling dan ook goed gekozen. Je merkt dat de online aanwezigen vooral</p>	<p>We willen een beknopt document. We starten daarnaast ook met de Omgevingsvisie waarin naar verwachting bijvoorbeeld ook de Leiderdorpse identiteit verder zal worden verkend en uitgewerkt.</p>	<p>We hebben een extra algemeen aandachtspunt opgenomen dat een zorgvuldige opbouw van een gebouw (voet, middenstuk en kroon) wenselijk is.</p>

<p>aanslaan of er ergens een laagje bij of af moet, terwijl dat echt afhankelijk is van een specifiek voorstel op een plek.</p> <p>Beschrijf dat maatwerk op elke locatie mogelijk is. Een afwijking van wat nu beschreven staat kan namelijk echt het verschil in kwaliteit maken. Onderbouw de hoogte met verschillende thema's: bijvoorbeeld goede bezonningsstudies. En koppel ook je ambitie daaraan.</p> <p>Ik pleit ook voor het laten vervallen van de maximale hoogtes die nu gekoppeld worden aan lagen. Alleen lagen definiëren biedt juist meer sturingsruimte (houtbouw vergt bv meer verdiepingshoogte etc.).</p> <p>Op groter niveau kun je in het document nog meer de noodzaak voor een goede beëindiging, de kroon, benoemen. Op straat biedt nieuwe mobiliteit ook kwaliteitskansen.</p> <p>Ik vond het goede voorstel wat de identiteitsdragers kunnen zijn voor Leiderdorp maar kort besproken. Dat definiëren vormt namelijk de basis waar je heen wil sturen en welke kwaliteit je nastreeft.</p>		<p>Daarnaast is in de Visie ruimte voor maatwerk uitgelegd. Tot slot is de bijbehorende maximale bouwhoogte in meters aangepast naar een indicatieve waarde.</p>
Nagekomen inspraakreactie raad 19 april 2022		
Vraag/opmerking	Antwoord	Resultaat
Omwonenden Vereniging Centrumplein Leiderdorp (OVC)		

<p>De OVC betreft de wijze waarop het participatietraject gelopen is.</p> <p>De OVC vindt de regels rond de overgangszone onduidelijk en onvoldoende gewaarborgd.</p> <p>De OVC verbaast zich over de toegevoegde regels over bebouwing óp de Winkelhof</p> <p>De OVC wenst een duidelijke Visie, die recht doet aan het participatieproces en mogelijkheden biedt voor passende nieuwbouw in de wijk Winkelhof en in het bijzonder voor de locatie van het oude gemeentehuis.</p>	<p>Er is een uitvoerig participatietraject doorlopen.</p> <p>De begrenzing en de regels van de overgangszone zijn bij nader inzien inderdaad onvoldoende duidelijk en daardoor voor teveel discussie vatbaar.</p> <p>Het gaat over algemene regels over hoogtes die in een bepaald gebied aanvaardbaar worden geacht en dat kan betekenen dat er bij een herontwikkeling meer hoogte aanvaardbaar wordt geacht dan de huidige feitelijke bebouwing.</p> <p>Om hier recht aan te doen is er een overgangszone opgenomen. Bij een nieuwe ontwikkeling blijft de opstelling van locatie specifieke kaders en randvoorwaarden noodzakelijk. De visie biedt hierbij belangrijke spelregels ten aanzien van de mogelijke bouwhoogtes en een goede inpassing in het bestaande bebouwde gebied.</p>	<p>Naar aanleiding hiervan zijn de begrenzing en de regels van de overgangszone bij de Winkelhof verduidelijkt.</p> <p>De begrenzing en de regels van de overgangszone bij de Winkelhof zijn verduidelijkt.</p>