

Bestemmingsplan	Merenwijk
Onderdeel	Regels

Gemeenteraad	28 februari 2006
Gedeputeerde Staten	17 oktober 2006
Raad van State	20 juni 2007

Disclaimer

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

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

GEMEENTE LEIDEN

Bestemmingsplan Merenwijk

Voorschriften

Paragraaf I. Definities	2
Artikel 1. Begripsbepalingen.....	2
Artikel 2. Bepalingen over het meten	7
Paragraaf II. Bestemmingen.....	9
Artikel 3. Woondoeleinden	9
Artikel 4. Maatschappelijke doeleinden.....	17
Artikel 5. Gemengde doeleinden	20
Artikel 6. Bedrijfsdoeleinden.....	23
Artikel 7. Kantoren.....	26
Artikel 8. Sport en recreatie.....	28
Artikel 9. Rioolwaterzuiveringsinstallatie	31
Artikel 10. Groenvoorzieningen	33
Artikel 11. Water	35
Artikel 12. Verkeersdoeleinden	36
Artikel 13. Verblijfsgebied.....	38
Artikel 13a Beschermingszone windmolens (dubbelbestemming)	40
Artikel 14. Spoorwegdoeleinden.....	41
Artikel 15. Nutsdoeleinden	42
Artikel 16. Waterkering (dubbelbestemming)	43
Artikel 17. Hoogspanningsleiding (dubbelbestemming).....	44
Paragraaf III. Algemene bepalingen	46
Artikel 18. Straalpad	46
Artikel 19. Algemene vrijstellingen	47
Artikel 20. Procedure vrijstellingen	49
Artikel 21. Algemene wijzigingsbevoegdheden.....	50
Artikel 22. Procedure wijziging	51
Artikel 23. Gebruiksbeepalingen	52
Artikel 24. Overgangsbepalingen	53
Artikel 25. Strafrechtelijke bepaling	54
Artikel 26. Slotbepaling.....	55

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten

PARAGRAAF I. DEFINITIES

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. plan:
het bestemmingsplan Merenwijk van de gemeente Leiden, vervat in deze voorschriften en de kaart;
- b. kaart:
de plankaart bestaande uit 1 blad met tekeningnummer VIC 0304, schaal 1:2000, deel uitmakend van het bestemmingsplan.
- c. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- d. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- e. bebouwing:
een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. kap:
een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een helling elk van ten minste 30° en ten hoogste 75° ten dienste van de afdekking van een gebouw. De dakschilden dienen tenminste 40% van het dak te bedekken;
- g. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolderverdieping;
- h. onderbouw:
een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m. boven peil is gelegen;
- i. bebouwingsvlak:
een op de kaart (mede) door bebouwingsgrenzen omsloten vlak, waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd;

- j. bebouwingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
- k. voorgevelrooilijn:
een naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, als zodanig aangeduid op de kaart;
- l. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
- m. bebouwingspercentage:
een op de kaart of in de voorschriften genoemd percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak of een in de voorschriften aangegeven gebied aangeeft, dat per bouwperceel maximaal mag worden bebouwd;
- n. bestemmingsvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;
- o. hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- p. bijgebouw:
een zelfstandig gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie;
- q. aanbouw:
een als functioneel onderdeel van een hoofdgebouw (woning) aan te merken aangebouwde uitbreiding, die uit architectonisch oogpunt herkenbaar is als afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw;
- r. woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;
- s. aan huis gebonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat door tenminste een van de bewoners in een woning wordt uitgeoefend. Hiertoe worden gerekend:
- zakelijke dienstverlening (zoals advocaat, makelaar, administratiekantoor, verzekeringskantoor);

- eerstelijnsgezondheidszorg (zoals huisarts, tandarts, fysiotherapeut, verloskundige);
- kinderopvang;
- persoonlijke dienstverlening (zoals kapper, pedicure), met uitzondering van prostitutie;

t. woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats en dat in geheel of in delen kan worden verplaatst;

u. bedrijfs- of dienstwoning:

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

v. dienstverlening:

commerciële activiteiten met een baliefunctie voor de verrichting van diensten aan of ten gunste van het publiek, niet zijnde detailhandel. Dienstverlening omvat zowel persoonlijke als zakelijke dienstverlening;

w. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstallingen ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitvoering van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

x. detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels, alsmede tuincentra en bouwmarkten, waarvoor vanwege de omvang en de aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig is voor de uitstalling;

y. showroom:

uitstallingsruimte voor goederen ten behoeve van de detail- of groothandel, waarbij de goederen niet direct kunnen worden geleverd;

z. horeca:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

de volgende categorieën horeca-instellingen worden onderscheiden:

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

aa. kantoor:

een ruimte of complex van ruimten, dat door indeling en inrichting is gebouwd en/of geschikt is voor niet op het publiek gerichte administratieve, zakelijke of maatschappelijke dienstverlening;

bb. gebruiksvloeroppervlakte:

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

cc. straatmeubilair:

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

dd. jongerenontmoetingsplek (JOP):

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van beperkte omvang die zijn bedoeld als ontmoetingsplaats voor jongeren;

ee. dubbel grondgebruik:

de mogelijkheid om een perceel naast bebouwing bovengronds, ondergronds of middels overbouw geheel of gedeeltelijk meerdere keren te gebruiken of te bebouwen;

ff. bestaand::

- bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

gg. kinderopvang:

het tegen vergoeding bieden van verzorging, onderdak en begeleiding aan minderjarigen door anderen dan de eigen ouders, pleeg- of stiefouders;

hh. carport:

een overdekte stallingsruimte voor personenauto's, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

ii. garageboxen:

stallingsruimten voor personenauto's in aaneengesloten bebouwing;

jj. woonboot:

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

kk. voordakvlak:

het naar de wegzijde gekeerde gedeelte van de kap.

ARTIKEL 2. BEPALINGEN OVER HET METEN

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. peil:
voor gebouwen: de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hoofdtoegang. De hoogte is 20 mm boven de aan de hoofdtoegang aansluitende definitieve verharding;
voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- b. hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:
vanaf peil tot het hoogste punt;
- c. hoogte van een gebouw:
vanaf peil tot het hoogste punt, ondergeschikte bouwdelen zoals ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, zonnepanelen, torenspitsen en antennes niet meegerekend;
- d. goothoogte van een gebouw:
vanaf peil tot aan de laagste horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak;
- e. breedte van een gebouw:
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande dat indien de zijgevels niet evenwijdig lopen dan wel verspringen, het gemiddelde geldt van de kleinste en grootste breedte;
- f. diepte van een gebouw:
buitenwerks tussen de voorgevel en de achtergevel, met dien verstande dat, indien een gevel niet evenwijdig loopt of verspringt, het gemiddelde geldt van de kleinste en grootste diepte;
- g. oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk:
buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 m. boven peil meegerekend;
- h. vloeroppervlakte van een gebouw:
binnenwerks; het totaal van alle horizontale oppervlaktes van alle ruimtes binnen dat gebouw met inbegrip van eventuele binnenwanden, maar met uitzondering van de onderbouw en van oppervlaktes waarboven geen vrije hoogte van tenminste 1,5 m. aanwezig is.

2.2 Uitzondering ondergeschikte bouwdelen

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

2.3 Anti-dubbeltelbepaling

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

2.4 Ondergrondse bouwwerken

De bepalingen van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.

PARAGRAAF II. BESTEMMINGEN

ARTIKEL 3. WOONDOELEINDEN

3.1 Doeleindenomschrijving

3.1.1 De op de kaart voor woondoeleinden 'W' aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen, meergezinshuizen, bijzondere woonvormen en wooneenheden, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen, fietsenbergingen, tuinen, erven, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en speelruimte, leidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.1.2 Ter plaatse van de aanduiding 'gb' (garageboxen) op de kaart zijn de gronden bestemd voor garageboxen.

3.1.3 De gronden zijn mede bestemd voor de volgende in een woonwijk passende voorzieningen:

- * kinderopvang ('ko');
- * detailhandel ('d'), uitsluitend op de begane grond;
- * praktijkruimte ('pr')

3.1.4 Souterrain/ openbare ruimte

De gronden op de kaart aangeduid met 'souterrain/ openbare ruimte' zijn bestemd voor een souterrain ten behoeve van ondergrondse bergingen, met daarop openbare ruimte.

3.1.5 Watertoets

Bij een vergroting van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande toestand van meer dan 10 m², dient binnen het plangebied een oppervlak van minimaal 15% van de vergroting te worden gereserveerd voor extra open water.

Onder verhard oppervlak wordt gerekend: gebouwen, overkappingen, wegen, voet- en fietspaden en parkeerterreinen.

3.2 Inrichtings- en gebruiksvoorschriften

3.2.1 Beroep aan huis

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden ingericht ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en overigens de woonfunctie van het perceel niet wordt aangetast. De uitoefening van milieuvergunningplichtige activiteiten of activiteiten die

passen in categorie 2 of een hogere categorie in de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage) is niet toegestaan.

3.2.2 Gebruik bijgebouwen

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

3.2.3 Kinderopvang

Gebruik en inrichting van gronden en gebouwen voor kinderopvang is uitsluitend toegestaan op of nabij de aanduiding 'ko' op de kaart. De functie mag uitsluitend worden uitgeoefend op de begane grond en de eerste verdieping. Voor de kinderopvang mag maximaal 800 m² gebruiksvloeroppervlakte worden gebruikt.

3.2.4 Niet-woonfuncties op begane grond

Gebruik en inrichting van de begane grond voor detailhandel is uitsluitend toegestaan, waar dat op de kaart is aangegeven met de aanduiding 'd'.

3.2.5 Praktijkruimte

Gebruik en inrichting van gronden en gebouwen voor praktijkruimte is uitsluitend toegestaan op of nabij de aanduiding 'pr' op de kaart. De functie mag uitsluitend worden uitgeoefend op de begane grond. Voor iedere praktijkruimte mag maximaal 100 m² gebruiksvloeroppervlakte worden gebruikt terwijl de hoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 m.

3.2.6 Maximaal aantal woningen

Het aantal woningen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan het ten tijde van de tervisielegging van het plan aanwezige aantal woningen; dit geldt niet voor woningen ter plaatse van de op de kaart voor 'nieuwbouw' aangegeven gronden.

3.3 Bebouwingsvoorschriften

3.3.1 Situering gebouwen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.
- b. De op de kaart aangegeven gronden met de aanduiding 'onbebouwd erf' mogen niet bebouwd worden.
- c. De voorgevels van hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn geplaatst worden.

3.3.2 Hoogte en goothoogte hoofdgebouwen

De hoogte respectievelijk goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte respectievelijk goothoogte van de hoofdgebouwen.

Binnen gronden die op de kaart zijn aangeduid voor 'nieuwbouw', mag de hoogte niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven.

Binnen bebouwingsvlakken die zijn aangeduid voor woningtype W22 of W23, mag de bestaande bebouwing aan de achterzijde worden opgehoogd, mits aangesloten wordt bij de aansluitende bestaande bebouwing en de hoogte niet meer bedraagt dan de bestaande hoogte van de aansluitende hoofdgebouwen.

3.3.3 Kapbepaling

Indien een gebouw ten tijde van de tervisielegging van dit ontwerp-bestemmingsplan is voorzien van een kap of daarmee vergelijkbare dakconstructie, dient de kap te worden gehandhaafd.

In de dakvlakken van woningen in woningtype W32 zijn geen dakkapellen toegestaan.

3.3.4 Onderdoorgangen/overbouwingen

Ter plaatse van de op de kaart aangegeven 'onderdoorgang/overbouwing' mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht.

3.3.5 Souterrain

In afwijking van het onder 3.3.1. gestelde mag ter plaatse van de aanduiding 'souterrain/ openbare ruimte' het in 3.1.4. bedoelde souterrain worden opgericht met een hoogte van maximaal 2 m.

3.3.6 Situering aanbouwen en bijgebouwen

In afwijking van het onder 3.3.1. gestelde mogen aan- en bijgebouwen, met uitzondering van garages, buiten de bebouwingsgrenzen worden opgericht.

De aan- en bijgebouwen dienen achter de op de kaart aangegeven 'bebouwingsgrens aan- en bijgebouwen toegestaan' te worden opgericht en, waar deze bebouwingsgrens ontbreekt, achter de naar de weg gekeerde bebouwingsgrenzen.

3.3.7 Oppervlakte aanbouwen en bijgebouwen

Bebouwing van tuinen met aan- en bijgebouwen, met uitzondering van (individuele) garages, is toegestaan tot maximaal 50% van het bij de woning behorende oppervlak buiten de bebouwingsgrenzen achter de voorgevelrooilijn en het verlengde van die voorgevelrooilijn, met dien verstande dat het maximale oppervlak dat door aan- en bijgebouwen, met uitzondering van garages, buiten de bebouwingsgrenzen achter de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan wordt ingenomen, niet meer bedraagt dan 35 m².

De oppervlakte van garageboxen wordt niet meegerekend bij de berekening van de oppervlakte van aan- en bijgebouwen.

3.3.8 Diepte aanbouwen

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

3.3.9 Hoogte aanbouwen en bijgebouwen

De hoogte van aanbouwen en tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen. De hoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m. bedragen.

3.3.10 Garageboxen

In afwijking van het onder 3.3.1. gestelde mogen garageboxen buiten de bebouwingsgrenzen worden opgericht, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gb' (garageboxen) op de kaart, waarbij aan de volgende bepalingen dient te worden voldaan:

- a. de grondoppervlakte van iedere stallingsruimte mag niet minder bedragen dan 15 m² en niet meer dan 25 m²;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 m. bedragen.

3.3.11 Carport

Carports gelegen voor de voorgevel van de woning en tevens voor de bebouwingsgrens aan- en bijgebouwen toegestaan, zijn uitsluitend toegestaan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. het betreft een van de volgende woningtypes: W03, W04, W10, W11, W15, W19;
- b. de carport wordt voor een bestaande schuur gebouwd;
- c. de hoogte bedraagt maximaal 3 m.;
- d. de oppervlakte bedraagt maximaal 15 m² per carport.

3.3.12 Hoogte tuinmeubilair

De hoogte van tuinmeubilair mag voor de voorgevelrooilijn en het verlengde van die voorgevelrooilijn niet meer dan 2 m. bedragen en achter de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan niet meer dan 3 m.

3.3.13 Hoogte erfafscheidingen

De hoogte van een erfafscheiding die voor de voorgevelrooilijn wordt geplaatst mag niet meer dan 1 m. bedragen; voor het overige mag de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m. bedragen.

3.3.14

Vervallen.

3.3.15

Vervallen.

3.4 Vrijstellingen

3.4.1 Ophogen bovenste verdieping/ ruimte in de kap bij woningtype W03, W07, W13, W20, W21 en W25

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.2. teneinde te kunnen toestaan dat de bovenste verdieping wordt verhoogd bij woningen in woningtype W03, W07, W13, W20, W21 of W25, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. bij woningtype W03 mogen uitsluitend de op de kaart aangeduide hoekwoningen worden verhoogd;
- b. bij woningtype W07, W20 en W21 mag een woning uitsluitend worden verhoogd, indien het hele blok aaneengebouwde woningen, waarvan de woning deel uitmaakt, wordt verhoogd. Voorts dient de verhoging per blok éénduidig te zijn;
- c. de extra verdieping wordt opgericht middels verlenging van het bestaande voordakvlak en de bestaande achtergevel;
- d. de bestaande dakhellingen gehandhaafd blijven;
- e. de goothoogte aan de achtergevelzijde bedraagt niet meer dan de bestaande bebouwingshoogte;
- f. de privacy van aangrenzende gronden wordt niet onevenredig aangetast.
- g. bij woningtype W20 en W21 dient de verhoging minimaal 0,30 m. uit de voorgevel van de bestaande bouw te worden geplaatst;
- h. bij woningtype W20 en W21 zijn uitsluitend platte dakopbouwen toegestaan.

3.4.2 Opbouw hoekwoningen woningtype W30 en W31

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.2. teneinde bij woningtype W30 en W31 een grotere hoogte toe te staan ter plaatse van platte delen van het hoofdgebouw (dakterras) alsmede een grotere hoogte toe te staan in een hellend dakschild, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. vrijstelling kan uitsluitend worden verleend voor hoofdgebouwen die een rij aaneengebouwde hoofdgebouwen beëindigen ('hoekwoningen');
- b. de bebouwing mag niet boven aansluitende delen van het hoofdgebouw uitsteken.

3.4.3 Dakopbouw woningtype W37

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.2. teneinde bij woningtype W37 een dakopbouw te kunnen toestaan middels verlenging van het voordakvlak. Uitsluitend kan worden toegestaan een dakopbouw conform reeds bestaande opbouwen binnen het blok van aaneengebouwde woningen.

Burgemeester en Wethouders kunnen de vrijstelling weigeren indien de dakopbouw de ruimtelijke kwaliteit van de straat of het perceel aantast.

3.4.4 Fietsenberging voortuin

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van 3.3.6 ten behoeve van de oprichting van een bergplaats voor fietsen. De hoogte mag niet meer dan 1,5 m bedragen en de oppervlakte niet meer dan 6 m². Burgemeester en Wethouders kunnen de vrijstelling weigeren indien de bergplaats de ruimtelijke kwaliteit van de straat of het perceel aantast.

3.4.5 Garages/carports

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van 3.3.6 en 3.3.7, ten behoeve van de oprichting van een garage en/of carport van ten hoogste 20 m² en een hoogte van maximaal 3 m. buiten de bebouwingsgrenzen naast de woning, mits het in 3.3.7. genoemde oppervlak van 35 m² en het percentage van 50% niet overschreden worden.

Burgemeester en Wethouders kunnen de vrijstelling weigeren indien:

- er verkeerstechnische of stedenbouwkundige bezwaren zijn;
- de aanleg ten koste gaat van groenvoorzieningen en/of bomen;
- de aanleg ten koste gaat van parkeerplaatsen op de openbare weg.

3.4.6 Aanbouw aan voorgevel woningtype W01, W02 en W03

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.6 teneinde aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de voorgevel van woningen in woningtype W01, W02 of W03 toe te staan buiten de bebouwingsgrenzen en buiten de bebouwingsgrens aan- en bijgebouwen toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de aanbouw of het bijgebouw mag de voorgevelrooilijn en het verlengde van die voorgevelrooilijn met maximaal 2,5 m. overschrijden;
- b. de aanbouw of het bijgebouw is uitsluitend toegestaan, indien voor alle hoofdgebouwen van het blok aaneengebouwde woningen, waarvan het betreffende hoofdgebouw deel uitmaakt, eenzelfde aanbouw/ bijgebouw wordt gebouwd;
- c. voldaan wordt aan het bepaalde in 3.3.9.

3.4.6a. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.6 teneinde aanbouwen aan de voorgevel van woningen in woningtype W24 toe te staan buiten de bebouwingsgrenzen en buiten de bebouwingsgrens aan- en bijgebouwen toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De aanbouw mag de voorgevelrooilijn en het verlengde van die voorgevelrooilijn met maximaal 2 m. overschrijden.
- b. De aanbouw mag maximaal 6 m² bedragen.
- c. De vrijstelling mag slechts worden verleend als het stedenbouwkundig beeld ter plaatse gehandhaafd blijft dan wel bevorderd wordt.
- d. Voldaan wordt aan het bepaalde in 3.3.9.

3.4.7 Aanbouw aan zijgevel woningtype W05, W06, W24, W34 en W35
Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.6 teneinde aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de zijgevel toe te staan bij hoekwoningen (woningen die een rij aaneengebouwde woningen beëindigen) in woningtype W05, W06, W24, W34 en W35, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de aanbouw of het bijgebouw wordt gesitueerd achter de voorgevelrooilijn en het verlengde van die voorgevelrooilijn;
- b. voldaan wordt aan het bepaalde in 3.3.7. en 3.3.9.

3.4.8 Aanbouw aan achtergevel woningtype W25
Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.9. teneinde een aanbouw of aangebouwd bijgebouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw te kunnen toestaan met een grotere hoogte, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de aanbouw mag bestaan uit maximaal 3 bouwlagen met een hoogte per bouwlaag van maximaal 3 m.;
- b. de diepte van de aanbouw vanuit de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 1,5 m;
- c. de oppervlakte mag maximaal 40 m² bedragen.

3.4.9 Aanbouw aan achtergevel woningtype W39
Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.9. teneinde een aanbouw of aangebouwd bijgebouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw te kunnen toestaan met een grotere hoogte, mits voldaan wordt aan het volgende:
de aanbouw/ aangebouwd bijgebouw wordt gebouwd in het verlengde van het bestaande hoofdgebouw, waarbij de hoogte van het hoofdgebouw niet mag worden overschreden.

3.4.10 Carports/garages
Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.1 onder a. ten behoeve van een carport of garage voor de voorgevel en tevens voor de bebouwingsgrens aan- en bijgebouwen toegestaan binnen woningtype W17, mits voldaan wordt aan het bepaalde in 3.3.1 onder b. en c.
Burgemeester en Wethouders kunnen de vrijstelling weigeren indien de carport of garage de ruimtelijke kwaliteit van de straat of het perceel aantast. Dit betekent dat een carport of garage in ieder geval niet kan worden toegestaan aan de Vuurbloem en de Spoorbloem.

3.4.11 Watertoets

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.1.5. ten behoeve van het vergroten van het verhard oppervlak zonder compensatie binnen het plangebied, mits vooraf de waterbeheerder is gehoord en deze compensatie op grond van het Integraal Waterplan Leiden elders gevonden kan worden.

3.5 Procedure vrijstellingen

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in het vorige lid, wordt de in artikel 20 voorgeschreven procedure gevolgd.

3.6 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen over de situering van gebouwen en bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, bestaande boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit voor het verkrijgen van een stedenbouwkundig aanvaardbare indeling noodzakelijk is.

ARTIKEL 4. MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

4.1 Doeleindenomschrijving

4.1.1. De op de kaart voor maatschappelijke doeleinden 'MD' aangewezen gronden zijn bestemd voor (gebouwen voor) maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijsvoorzieningen, (para)medische en verpleegvoorzieningen, bejaardenvoorzieningen, verzorgingstehuizen, kinderdagverblijven, welzijns- en culturele voorzieningen, sociale voorzieningen (waaronder opvangcentra of sociaal pensions), overheidsvoorzieningen (waaronder wijkonderkomens, politiebureaus, brandweerkazernes), religieuze voorzieningen en voorzieningen van openbaar nut, met de daarbij behorende dienstwoningen, aanbouwen, bijgebouwen, fietsenstallingen, tuinen, erven, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water en speelruimte, leidingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.1.2. De op de kaart met 'MD-W' aangeduide gronden zijn op de verdiepingen uitsluitend bestemd voor woondoeleinden, als bedoeld in artikel 3.

4.1.3. Watertoets

Bij een vergroting van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande toestand van meer dan 10 m², dient binnen het plangebied een oppervlak van minimaal 15% van de vergroting te worden gereserveerd voor extra open water.

Onder verhard oppervlak wordt gerekend: gebouwen, overkappingen, wegen, voet- en fietspaden en parkeerterreinen.

4.2. Gebruiks- en inrichtingsvoorschriften

4.2.1 Milieucategorie

Uitsluitend toegestaan zijn activiteiten die passen in categorie 1 of 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten.

In aanvulling hierop is:

- binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding 'bk' op de kaart een brandweerkazerne (categorie 3) toegestaan;
- binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding 'bh' op de kaart een buurthuis (categorie 3) toegestaan.

4.3 Bebouwingsvoorschriften

4.3.1 Situering gebouwen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.
- b. De op de kaart aangegeven gronden met de aanduiding 'onbebouwd erf' mogen niet bebouwd worden.

4.3.2 Hoogte en goothoogte gebouwen

De hoogte respectievelijk goothoogte van gebouwen mag niet hoger zijn dan de maximale hoogte respectievelijk goothoogte die is aangegeven op de plankaart.

4.3.3 Bebouwingspercentage

Bebouwingsvlakken mogen voor 100% worden bebouwd.

4.3.4 Onderdoorgangen/overbouwingen

Ter plaatse van de op de kaart aangegeven 'onderdoorgang/overbouwing' mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht.

4.3.5 Dienstwoning

Het volume van een dienstwoning mag ten hoogste 500 m³ bedragen.

4.4 Vrijstellingen

4.4.1 Situering aan- en bijgebouwen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.3.1. voor de oprichting van aanbouwen en bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak tot een maximum van 100 m² per bouwperceel, mits dit stedenbouwkundig en wat betreft terreinindeling aanvaardbaar is, en mits geen parkeerplaatsen verloren gaan, tenzij compensatie is aangegeven.

4.4.2 Watertoets

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.1.3. ten behoeve van het vergroten van het verhard oppervlak zonder compensatie binnen het plangebied, mits vooraf de waterbeheerder is gehoord en deze compensatie op grond van het Integraal Waterplan Leiden elders gevonden kan worden.

4.5 Procedure vrijstellingen

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in het vorige lid wordt de in artikel 20 voorgeschreven procedure gevolgd.

4.6 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, het aantal en de situering van parkeerplaatsen en de inrichting van een perceel, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, (bestaande) boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit uit een oogpunt van stedenbouwkundige of ruimtelijk/functionele kwaliteit wenselijk is.

ARTIKEL 5. GEMENGDE DOELEINDEN

5.1 Doeleindenomschrijving

5.1.1 De op de kaart voor gemengde doeleinden 'GD' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, detailhandel, horeca, maatschappelijke doeleinden als bedoeld in artikel 4, dienstverlening en kantoren, met de daarbij behorende dienstwoningen, aanbouwen, bijgebouwen, fietsenstallingen, tuinen, erven, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte, nutsvoorzieningen, leidingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.1.2 De op de kaart met 'GD-W' aangeduide gronden zijn op de verdiepingen uitsluitend bestemd voor Woondoeleinden als bedoeld in artikel 3.

5.1.3 Watertoets

Bij een vergroting van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande toestand van meer dan 10 m², dient binnen het plangebied een oppervlak van minimaal 15% van de vergroting te worden gereserveerd voor extra open water.

Onder verhard oppervlak wordt gerekend: gebouwen, overkappingen, wegen, voet- en fietspaden en parkeerterreinen.

5.2 Gebruiks- en inrichtingsvoorschriften

5.2.1 Woondoeleinden

Woondoeleinden zijn niet toegestaan op de begane grond.

5.2.2 Milieucategorie

Uitsluitend toegestaan zijn activiteiten die passen in categorie 1 of 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten.

5.2.3 Horecacategorie

Uitsluitend toegestaan zijn horecabedrijven die passen in de categorieën I en II.

Behoudens het pand aan Watermolen 10, zijn in het gebied Watermolen 2 tot en met 12 geen horecabedrijven toegestaan.

5.3 Bebouwingsvoorschriften

5.3.1 Situering gebouwen

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.

5.3.2 Hoogte gebouwen

De hoogte van gebouwen mag niet hoger zijn dan de maximale hoogte die is aangegeven op de plankaart.

5.3.3 Bebouwingspercentage

Bebouwingsvlakken mogen voor 100% worden bebouwd, tenzij anders aangegeven op de plankaart.

5.3.4 Onderdoorgangen/overbouwingen

Ter plaatse van de op de kaart aangegeven 'onderdoorgang/overbouwing' mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht.

5.4 Vrijstellingen

5.4.1 Woondoeleinden begane grond

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.2.1. voor woondoeleinden op de begane grond, mits wordt aangetoond dat een verwezenlijking van de bestemming niet rendabel is.

5.4.2 Watertoets

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5.1.3. ten behoeve van het vergroten van het verhard oppervlak zonder compensatie binnen het plangebied, mits vooraf de waterbeheerder is gehoord en deze compensatie op grond van het Integraal Waterplan Leiden elders gevonden kan worden.

5.5 Procedure vrijstelling

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in het vorige lid wordt de in artikel 20 voorgeschreven procedure gevolgd.

5.6 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, het aantal en de situering van parkeerplaatsen en de inrichting van een perceel, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, (bestaande) boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit

uit een oogpunt van stedenbouwkundige of ruimtelijk/functionele kwaliteit wenselijk is.

ARTIKEL 6. BEDRIJFSDOELEINDEN

6.1 Doeleindenomschrijving

6.1.1 De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden 'B' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven en detailhandel met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, kantoren, werkplaatsen, magazijnen, showrooms, gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bedrijfswoningen, aanbouwen, bijgebouwen, leidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede voor zover zij niet bebouwd (mogen) worden voor erf, parkeergelegenheid, groenvoorziening, water en toegangsweg.

6.1.2 Watertoets

Bij een vergroting van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande toestand van meer dan 10 m², dient binnen het plangebied een oppervlak van minimaal 15% van de vergroting te worden gereserveerd voor extra open water.

Onder verhard oppervlak wordt gerekend: gebouwen, overkappingen, wegen, voet- en fietspaden en parkeerterreinen.

6.2 Gebruiks- en inrichtingsvoorschriften

6.2.1 Milieucategorie

Uitsluitend toegestaan zijn bedrijven, die passen in de op de kaart aangegeven of een lagere categorie, zoals genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten.

6.2.2 Zelfstandige kantoren

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

6.2.3 Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan, indien:

- a. de verkoop van goederen uitsluitend een niet-zelfstandig onderdeel van de betrokken bedrijfsvestiging betreft en slechts een gering bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening in het betrokken complex;
- b. het een bouwmarkt betreft, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bm' (bouwmarkt) op de kaart.

6.2.4 Dienstwoningen

Dienstwoningen zijn uitsluitend toegestaan, waar dat op de plankaart is

aangegeven met de aanduiding 'dw'. Per bouwperceel is niet meer dan één dienstwoning toegestaan.

6.3 Bebouwingsvoorschriften

6.3.1 Situering gebouwen

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.

6.3.2 Goothoogte gebouwen

De goothoogte van gebouwen mag niet hoger zijn dan de maximale goothoogte die is aangegeven op de plankaart.

6.3.3 Bebouwingspercentage

De bebouwingsvlakken mogen voor 100% worden bebouwd.

6.3.4 Dienstwoning

Het volume van een dienstwoning mag ten hoogste 500 m³ bedragen.

6.4 Vrijstellingen

6.4.1 Perifere detailhandel

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 6.2.3. teneinde de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen te kunnen toestaan, behoudens detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in meubels en woninginrichting, mits:

- a. per 50 m² gebruiksvloeroppervlak één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is;
- b. een ruimtelijke inpassing in een winkelcentrum c.q. de woonbebouwing niet mogelijk is;
- c. de vestiging geen structurele verstoring van het bestaande voorzieningenpatroon met zich meebrengt;
- d. voor de vrijstelling ten behoeve van een bouwmarkt van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

6.4.2 Dienstwoningen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 6.2.4. voor dienstwoningen met een inhoud van niet meer dan 500 m³, een goothoogte van niet meer dan 6 m en een hoogte van niet meer dan 10 m, mits dit uit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is en de gebruiksmogelijkheden op de omliggende percelen er niet door verminderd worden.

6.4.3 Watertoets

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6.1.2. ten behoeve van het vergroten van het verhard oppervlak zonder compensatie binnen het plangebied, mits vooraf de waterbeheerder is gehoord en deze compensatie op grond van het Integraal Waterplan Leiden elders gevonden kan worden.

6.5 Procedure vrijstellingen

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in het vorige lid wordt de in artikel 20 voorgeschreven procedure gevolgd.

6.6 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, het aantal en de situering van parkeerplaatsen en de inrichting van een perceel, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, (bestaande) boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit uit een oogpunt van stedenbouwkundige of ruimtelijk/functionele kwaliteit wenselijk is.

ARTIKEL 7. KANTOREN

7.1 Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor kantoren 'K' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren met de daarbij behorende (ondergrondse) parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, aanbouwen, bijgebouwen, leidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede voor zover zij niet bebouwd (mogen) worden voor erf, parkeergelegenheid, groenvoorziening, water en toegangsweg.

7.1.1 Watertoets

Bij een vergroting van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande toestand van meer dan 10 m², dient binnen het plangebied een oppervlak van minimaal 15% van de vergroting te worden gereserveerd voor extra open water.

Onder verhard oppervlak wordt gerekend: gebouwen, overkappingen, wegen, voet- en fietspaden en parkeerterreinen.

7.2. Gebruiks- en inrichtingsvoorschriften

7.2.1 Milieucategorie

Uitsluitend toegestaan zijn kantoren, die passen in categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten.

7.3 Bebouwingsvoorschriften

7.3.1 Situering gebouwen

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.

7.3.2 Hoogte en goothoogte gebouwen

De hoogte respectievelijk goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte respectievelijk goothoogte van (aansluitende delen van) de gebouwen.

7.3.3 Bebouwingspercentage

Het bebouwingsvlak mag voor 100% worden bebouwd.

7.3.4 Onderdoorgangen/overbouwingen

Ter plaatse van de op de kaart aangegeven 'onderdoorgang/overbouwing' mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht.

7.4 Vrijstellingen

7.4.1 Watertoets

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 7.1.1. ten behoeve van het vergroten van het verhard oppervlak zonder compensatie binnen het plangebied, mits vooraf de waterbeheerder is gehoord en deze compensatie op grond van het Integraal Waterplan Leiden elders gevonden kan worden.

7.5 Procedure vrijstellingen

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in het vorige lid wordt de in artikel 20 voorgeschreven procedure gevolgd.

7.6 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, het aantal en de situering van parkeerplaatsen en de inrichting van een perceel, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, (bestaande) boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit uit een oogpunt van stedenbouwkundige of ruimtelijk/functionele kwaliteit wenselijk is.

ARTIKEL 8. SPORT EN RECREATIE

8.1 Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor sport en recreatie 'S&R' aangewezen gronden zijn bestemd voor (gebouwen voor) sportieve en recreatieve doeleinden met de daarbij horende aanbouwen, bijgebouwen, fietsenstallingen, tuinen, erven, (gebouwde) parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water en speelruimte, leidingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

8.1.1 Watertoets

Bij een vergroting van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande toestand van meer dan 10 m², dient binnen het plangebied een oppervlak van minimaal 15% van de vergroting te worden gereserveerd voor extra open water.

Onder verhard oppervlak wordt gerekend: gebouwen, overkappingen, wegen, voet- en fietspaden en parkeerterreinen.

8.2 Gebruiks- en inrichtingsvoorschriften

8.2.1 Milieucategorie

Uitsluitend toegestaan zijn activiteiten die passen in categorie 1 of 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten.

In aanvulling hierop:

- is binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding 'jh' op de kaart een jachthaven (categorie 3) toegestaan;
- zijn binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding 'tb' op de kaart tennisbanen (categorie 3) toegestaan, met dien verstande dat een deel van de binnen het bestemmingsvlak voorkomende bebouwing op of nabij de aanduiding 'fc' bestemd is voor een fitness-, sport en zonnectrum;
- is binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding 'sp' op de kaart een sporthal (categorie 3) toegestaan.

8.2.2 Kinderboerderij

In afwijking van het bepaalde in 8.2.1. is ter plaatse van het bestemmingsvlak met de aanduiding 'kb' uitsluitend een kinderboerderij toegestaan met de daarbij behorende dienstwoning, bijgebouwen, dierenverblijven, onderkomens, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeerplaatsen, fietsenstallingen, voet- en fietspaden, toegangspaden, dierenweiden, water en groenvoorzieningen

8.2.3 Dienstwoningen

Dienstwoningen zijn uitsluitend toegestaan, waar dat op de plankaart is aangegeven met de aanduiding 'dw'. Per bouwperceel is niet meer dan één dienstwoning toegestaan.

8.3 Bebouwingsvoorschriften

8.3.1 Situering gebouwen

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.

8.3.2 Hoogte gebouwen

De hoogte van gebouwen mag niet hoger zijn dan de maximale hoogte die is aangegeven op de plankaart.

8.3.3 Bebouwingspercentage

Het bebouwingsvlak mag voor 100% worden bebouwd.

In afwijking hiervan mag het bebouwingspercentage van het bebouwingsvlak binnen de gronden die zijn aangeduid voor kinderboerderij ('kb') niet meer bedragen dan is aangegeven op de kaart.

8.3.4 Dienstwoning bij kinderboerderij

Het volume van een dienstwoning binnen de gronden die zijn aangeduid voor kinderboerderij ('kb') mag ten hoogste 500 m³ bedragen.

8.3.5 Kleine gebouwen bij kinderboerderij

In afwijking van het bepaalde onder 8.3.1. mogen binnen het bestemmingsvlak dat is aangeduid voor kinderboerderij ('kb') kleine gebouwtjes, zoals schuilhutten en dierenverblijven, worden opgericht buiten de bebouwingsgrenzen, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de oppervlakte per gebouwtje mag maximaal 45 m² bedragen;
- b. de totale oppervlakte van de gebouwen buiten de bebouwingsgrens mag maximaal 300 m² bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de hoogte mag maximaal 6 m bedragen.

Vrijstelling

8.4 Watertoets

Burgemeester men Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 8.1.1. ten behoeve van het vergroten van het verhard oppervlak zonder compensatie binnen het plangebied, mits vooraf de waterbeheerder is gehoord en deze compensatie op grond van het Integraal Waterplan Leiden elders gevonden kan worden.

8.5 Procedure vrijstellingen

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in het vorige lid wordt de in artikel 20 voorgeschreven procedure gevolgd.

8.6 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, het aantal en de situering van parkeerplaatsen en de inrichting van een perceel, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, (bestaande) boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit uit een oogpunt van stedenbouwkundige of ruimtelijk/functionele kwaliteit wenselijk is.

ARTIKEL 9. RIOOLWATERZUIVERINGSINSTALLATIE

9.1 Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor rioolwaterzuiveringsinstallatie 'RI' aangewezen gronden zijn bestemd voor een inrichting ten dienste van de zuivering van het riool- en afvalwater met de daarbij behorende gebouwen, zoals een pompgebouw, een slibverwerkingsgebouw, werkplaatsen en magazijnen en een laboratorium, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen, zoals nabezinkbassins, gashouders, aan- en afvoerputten en goten, alsmede voor zover zij niet bebouwd (mogen) worden voor erf, opslag- en werkterreinen, toegangswegen, parkeergelegenheid, groen-voorzieningen, taluds en water.

9.1.1 Watertoets

Bij een vergroting van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande toestand van meer dan 10 m², dient binnen het plangebied een oppervlak van minimaal 15% van de vergroting te worden gereserveerd voor extra open water.

Onder verhard oppervlak wordt gerekend: gebouwen, overkappingen, wegen, voet- en fietspaden en parkeerterreinen.

9.2 Bebouwingsvoorschriften

9.2.1 Situering gebouwen

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.

9.2.2 Hoogte gebouwen

De hoogte van gebouwen mag niet hoger zijn dan de maximale hoogte die is aangegeven op de plankaart.

9.2.3 Bebouwingspercentage

Het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet worden overschreden.

Vrijstelling

9.3 Watertoets

Burgemeester men Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 9.1.1. ten behoeve van het vergroten van het verhard oppervlak zonder compensatie binnen het plangebied, mits vooraf de

waterbeheerder is gehoord en deze compensatie op grond van het Integraal Waterplan Leiden elders gevonden kan worden.

9.4 Procedure vrijstellingen

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in het vorige lid wordt de in artikel 20 voorgeschreven procedure gevolgd.

ARTIKEL 10. GROENVOORZIENINGEN

10.1 Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor groenvoorzieningen 'G' aangewezen gronden zijn bestemd voor het gebruik als openbaar en particulier groen, voor speelgelegenheid, en voor nutsvoorzieningen; een en ander met de daarbijbehorende voorzieningen zoals speeltuinen, groenvoorzieningen, waterpartijen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden, toegangspaden, leidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.1.1 Watertoets

Bij een vergroting van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande toestand van meer dan 10 m², dient binnen het plangebied een oppervlak van minimaal 15% van de vergroting te worden gereserveerd voor extra open water.

Onder verhard oppervlak wordt gerekend: gebouwen, overkappingen, wegen, voet- en fietspaden en parkeerterreinen.

10.2 Inrichtings- en gebruiksvoorschriften

10.2.1 Fietspad

In ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'fietspad' op de kaart zijn de gronden bestemd voor een fietspad.

10.3 Bebouwingsvoorschriften

10.3.1 Uitsluitend zijn toegestaan:

- a. gebouwen van openbaar nut, zoals gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten e.d.;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van en passend in de bestemming, zoals bruggen, speelwerktuigen, lantaarnpalen, zitbankjes, erfafscheidingen en afrasteringen.

10.3.2 Gebouwen van openbaar nut dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².

10.3.3 De hoogte van gebouwde erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.

10.4 Vrijstellingen

10.4.1 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 10.2. indien dit uit een oogpunt van behoefte aan parkeerplaatsen gewenst is.

Burgemeester en Wethouders houden onder andere rekening met de ruimtelijke kwaliteit, de ecologische en groenstructuur en de gebruikswaarde van het groen.

10.4.2 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 10.1. t/m 10.3. voor tuinen behorend bij eengezins- of parterrewoningen ten behoeve van de bouw van in de tuin van een woning passende gebouwen en bouwwerken met overeenkomstige toepassing van artikel 3 (woondoeleinden).

10.5 Watertoets

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 10.1.1. ten behoeve van het vergroten van het verhard oppervlak zonder compensatie binnen het plangebied, mits vooraf de waterbeheerder is gehoord en deze compensatie op grond van het Integraal Waterplan Leiden elders gevonden kan worden.

ARTIKEL 11. WATER

11.1 Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor water 'WA' aangewezen gronden zijn bestemd voor watergangen en waterpartijen ten dienste van de waterhuishouding, de recreatie- en beroepsvaart en het recreëren, met de daarbijbehorende voorzieningen zoals oeverbeschoeiingen, ondergrondse leidingen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bebouwingsvoorschriften

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die passen binnen de bestemming, zoals bruggen, meerpalen, steigers, oeverbeschoeiingen, vlonders, duikers en zinkers zijn toegestaan.

11.3 Nadere bepalingen inzake de bestemming en het gebruik

- a. Uitsluitend de op de kaart met 'wb' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor ligplaatsen voor woonboten waarbij het aantal ligplaatsen niet groter mag zijn dan het op de kaart aangegeven aantal.
- b. Woonboten mogen niet groter zijn dan de in de Woonschepenverordening 2000 opgenomen maten.

11.4 Aanlegvergunning

Het vergraven, dempen, ondertunnelen of overkluizen van watergangen en waterpartijen is niet toegestaan, tenzij dit uit een oogpunt van ruimtelijke inrichting gewenst is en hiervoor door Burgemeester en Wethouders een aanlegvergunning wordt verleend. Burgemeester en Wethouders zullen de aanlegvergunning in ieder geval weigeren indien belangen van waterhuishoudkundige aard of de beroeps- of recreatievaart hierdoor onevenredig aangetast worden. Alvorens de aanlegvergunning te verlenen winnen Burgemeester en Wethouders advies in bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

11.5 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en omvang van bouwwerken en woonboten, indien zulks uit een oogpunt van ruimtelijke ordening of volkshuisvesting noodzakelijk is.

ARTIKEL 12. VERKEERSDOELEINDEN

12.1 Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor verkeersdoeleinden 'V' aangewezen gronden zijn bestemd voor het autoverkeer, openbaar vervoer (bus en taxi), fietsstroken en langzaam verkeer, alsmede voor nutsvoorzieningen; een en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals gebiedsontsluitingswegen, busbanen, fiets- en voetpaden, trottoirs, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, collectieve fietsenstallingen, leidingen, tunnels, tunneltaluds, aan- en toevoerwegen naar tunnels en tenslotte bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Inrichtings- en gebruiksvoorschriften

12.2.1 Fietspad

In ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'fietspad' op de kaart zijn de gronden bestemd voor een fietspad.

12.2.2 Aantal rijstroken

De gebiedsontsluitingswegen mogen over niet meer dan twee rijstroken (per richting) voor het autoverkeer beschikken, in- en uitvoegstroken en ventwegen uitgezonderd.

12.2.3 Benzinestations

Benzinestations zijn niet toegestaan.

12.3 Bebouwingsvoorschriften

12.3.1 Uitsluitend zijn toegestaan:

- a. gebouwen van openbaar nut, zoals gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten e.d.;
- b. binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals tunnels, viaducten, collectieve fietsenstallingen, loopbruggen, duikers, bouwwerken voor verkeersgeleiding en straatverlichting en straatmeubilair.

12.3.2 Gebouwen van openbaar nut dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².

12.4 Vrijstellingen

- 12.4.1** Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.2.1. indien dit uit een oogpunt van ruimtelijke inrichting, voorzieningen voor het openbaar vervoer of verkeersveiligheid gewenst is en het niet strijdig is met het bepaalde in of op grond van de Wet geluidhinder.
- 12.4.2** Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.3.1. voor een vaste standplaats ten behoeve van de verkoop van kleine etenswaren zoals vis en/of snacks, mits dit stedenbouwkundig en verkeerstechnisch verantwoord is en hiervoor toestemming wordt gegeven door de afdeling Warenmarkten (standplaatsvergunning).

ARTIKEL 13. VERBLIJFSGEBIED

13.1 Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor verblijfsgebied 'Vb' aangewezen gronden zijn bestemd voor langzaam verkeer, autoverkeer en openbaar vervoer, alsmede voor nutsvoorzieningen; een en ander met de daarbijbehorende voorzieningen, zoals erftoegangswegen, fiets- en voetpaden, trottoirs, parkeerplaatsen, collectieve fietsenstallingen, openbaar groen, leidingen en binnen de bestemming passende bouwwerken, met uitzondering van benzinestations.

13.1.1 Watertoets

Bij een vergroting van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande toestand van meer dan 10 m², dient binnen het plangebied een oppervlak van minimaal 15% van de vergroting te worden gereserveerd voor extra open water.

Onder verhard oppervlak wordt gerekend: gebouwen, overkappingen, wegen, voet- en fietspaden en parkeerterreinen.

13.2 Inrichtings- en gebruiksvoorschriften

13.2.1 Fietspad

In ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'fietspad' op de kaart zijn de gronden bestemd voor een fietspad.

13.2.2 Aantal rijstroken

De erftoegangswegen mogen over niet meer dan één rijstrook per richting beschikken, in- en uitvoegstroken en ventwegen uitgezonderd.

13.2.3 De inrichting van de gronden wordt primair gericht op langzaam verkeer en afgestemd op een maximumsnelheid van 30 km per uur.

13.3 Bebouwingsvoorschriften

13.3.1 Uitsluitend zijn toegestaan:

- a. gebouwen van openbaar nut, zoals gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten e.d.;
- b. binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals tunnels, viaducten, collectieve fietsenstallingen, loopbruggen, duikers, bouwwerken voor verkeersgeleiding en straatverlichting en straatmeubilair.

13.3.2 Gebouwen van openbaar nut dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².

13.4 Vrijstellingen

13.4.1 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 13.2.1. en 13.2.3. indien dit uit een oogpunt van ruimtelijke inrichting, voorzieningen voor het openbaar vervoer of verkeersveiligheid gewenst is.

13.4.2 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 13.3. voor een vaste standplaats ten behoeve van de verkoop van kleine etenswaren zoals vis of snacks, mits dit stedenbouwkundig en verkeerstechnisch verantwoord is en hiervoor toestemming wordt gegeven door de afdeling Warenmarkten (standplaatsvergunning).

13.5 Watertoets

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 13.1.1. ten behoeve van het vergroten van het verhard oppervlak zonder compensatie binnen het plangebied, mits vooraf de waterbeheerder is gehoord en deze compensatie op grond van het Integraal Waterplan Leiden elders gevonden kan worden.

ARTIKEL 13a. Beschermingszone windmolens (dubbelbestemming)

13a.1 Doeleindenomschrijving

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

13a.2 Nadere bepalingen inzake de bestemming en het gebruik

- a. Binnen de op de kaart als zodanig aangegeven cirkel met een straal van 100 m mag geen beplanting worden aangebracht die hoger is of zal worden dan de onderste punt van de wiek in verticale stand.
- b. Binnen de op de kaart als zodanig aangegeven cirkel met een straal van 400 m mag geen beplanting worden aangebracht die hoger is of zal worden dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot de molen vermeerderd met de hoogte van de wiek in de onderste stand.

13a.3 Bebouwingsvoorschriften

- a. Binnen de op de kaart als zodanig aangegeven cirkel met een straal van 100 m mag geen bebouwing worden opgericht die hoger is dan de onderste punt van de wiek in verticale stand.
- b. Binnen de op de kaart als zodanig aangegeven cirkel met een straal van 400 m mag geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot de molen vermeerderd met de hoogte van de wiek in de onderste stand.

13a.4 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 13a.2 onder a. en b. en lid 13a.3 onder a. en b., teneinde beplanting en/of bebouwing toe te staan met een hoogte die groter is dan in genoemde leden is voorgeschreven indien:

- de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege bestaande beplanting en/of bebouwing en het zicht en de windvang niet verder beperkt zullen worden;
- toepassing van de in lid 13a.2 en in lid 13a.3 onder a. en b. bedoelde afstands- en/of hoogtematen in onevenredige mate schade zullen betekenen voor beplantingen en/of bebouwing.

13a.5 Procedure vrijstelling

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 13a.4 wordt de in artikel 20 voorgeschreven procedure gevolgd. Bovendien wordt vooraf de eigenaar en/of gebruiker van de molen gehoord. Een vrijstelling wordt slechts verleend nadat vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben.

ARTIKEL 14. SPOORWEGDOELEINDEN

14.1 Doeleindenomschrijving

14.1.1 De op de kaart voor spoorwegdoeleinden 'S' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar vervoer in de vorm van treinverkeer met de daarbij behorende voorzieningen, zoals spoorwegen, perrons, haltes, (spoorweg-)tunnels, groenvoorzieningen, spoorsloten, leidingen en in de bestemming passende bouwwerken, zoals geluidsschermen, nutsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.1.2 Een (spoorweg-)tunnel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' op de kaart.

14.2 Bebouwingsvoorschriften

Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn toegestaan.

ARTIKEL 15. NUTSDOELEINDEN

15.1 Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor nutsdoeleinden 'N' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen zoals een gemaalgebouw, een transformatorhuisje, een reduceerstation en voor opslag- en werkterreinen ten behoeve van nutsbedrijven; een en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals toegangswegen en -paden en groenvoorzieningen.

15.2 Bebouwingsvoorschriften

15.2.1 Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten dienste van de bestemming.

15.2.2 De hoogte van gebouwen mag maximaal 4 m bedragen.

15.2.3 De oppervlakte mag per gebouw maximaal 125 m² bedragen.

15.2.4 De voor nutsdoeleinden bestemde gronden mogen voor 100% worden bebouwd.

ARTIKEL 16. WATERKERING (DUBBELBESTEMMING)

16.1 DOELEINDENOMSCHRIJVING

16.1.1 De op de kaart voor waterkering (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn primair bestemd voor een waterkerende dijk en de daarbij behorende waterstaatswerken zoals taluds, glooiingen, dijk- en kwel sloten en onderhoudswegen, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterstaatkundige aard zoals duikers, beschoeiingen, kademuren en sluizen.

16.1.2 De op de kaart voor waterkering (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de in de onderliggende bestemming aangegeven doeleinden.

16.2 Bebouwingsvoorschriften

Op de in artikel 16.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend de in 16.1.1. bedoelde bouwwerken toegestaan, alsmede straatmeubilair toegestaan.

16.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 16.2. voor de bouw van bouwwerken die zijn toegelaten op grond van de aan de desbetreffende gronden gegeven bestemming, mits geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterkering. Daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van de beheerder van de waterkering.

ARTIKEL 17. HOOGSPANNINGSLEIDING (DUBBELBESTEMMING)

17.1 Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor hoogspanningsleiding (dubbelbestemming) aangewezen gronden, alsmede de gronden gelegen binnen 25 m aan weerszijden van de op de kaart aangegeven leiding, zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een bovengrondse 150 kV hoogspanningsleiding.

17.2 Bebouwing

Op de gronden als bedoeld in 17.1. mogen uitsluitend worden opgericht andere bouwwerken ten behoeve van de doeleinden omschreven in 17.1., waaronder tevens hoogspanningsmasten zijn begrepen.

17.3 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 17.2. teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de hoogspanningsleiding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Voorts zijn de voorschriften van de betreffende hoofdbestemming van toepassing.

17.4 Aanlegvergunning

17.4.1 Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m;
- het aanbrengen van verhardingen en kavelpaden;
- het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en/of bomen;
- het opslaan van brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
- het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem.

17.4.2 Het onder 17.4.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale beheer en/of onderhoud van de leidingen.

17.4.3 De onder 17.4.1. bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien en voor zover geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.

PARAGRAAF III. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 18. STRAALPAD

De hoogte van bouwwerken mag ter plaatse van het op de kaart aangeduide 'straalpad' - onverminderd het bepaalde in de bebouwingsvoorschriften per bestemming - niet meer bedragen dan de op de kaart voor het straalpad aangegeven maximale hoogte.

ARTIKEL 19. ALGEMENE VRIJSTELLINGEN

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

a. geringe afwijkingen

geringe afwijkingen van het plan indien blijkt dat uitsluitend ten gevolge van onnauwkeurigheden in de kaart of in deze voorschriften, deze geringe afwijkingen in het belang van een juiste verwerking of toepassing van het plan gewenst of noodzakelijk zijn.

b. oppervlaktematen

afwijkingen van de voorgeschreven oppervlaktematen en bebouwingspercentages van ten hoogste 10% (gemeten ten opzichte van de totale in aanmerking te nemen oppervlakte), waarbij de in de bestemmingsvoorschriften voorziene vrijstellingsmogelijkheden buiten beschouwing blijven.

c. hoogtematen

afwijkingen van de in het plan voorgeschreven hoogtematen tot maximaal 10% dan wel bij hoofdgebouwen één bouwlaag. Burgemeester en Wethouders houden onder andere rekening met de ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in "Bestemmingsplan Merenwijk, Ruimtelijke Structuur", bijlage bij dit bestemmingsplan.

d. minder validen

afwijkingen van de bepalingen opgenomen in deze voorschriften inzake de afmetingen van woningen, alsmede de afmetingen van de bij de woning toegestane bergingen en aanbouwen, voor zover dit in het belang van goede huisvesting van minder valide personen noodzakelijk is en geen vrijstelling van de desbetreffende bepalingen van het plan kan worden verleend. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50%. Burgemeester en Wethouders kunnen de vrijstelling weigeren indien er verkeerstechnische of stedenbouwkundige bezwaren zijn.

e. nutsgebouwen en andere bouwwerken voor algemene nut

de oprichting van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken voor algemeen nut, zoals openbare toiletten, telefooncellen, wachthuisjes, (afval)inzamelcontainers, gasreducerstations, rioolgemalen en transformatorstations, mits de bovengrondse inhoud van ieder gebouw en bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet meer bedraagt dan 60 m³ en de hoogte niet meer dan 4 m.

Burgemeester en Wethouders houden onder andere rekening met mogelijke overlast, verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit.

f. fietsenstallingen bij hoofdgebouwen

de oprichting van fietsenstallingen op het erf bij hoofdgebouwen (met uitzondering van eengezinswoningen), mits de hoogte niet meer bedraagt dan 4 m en de oppervlakte niet meer dan 50 m². Burgemeester en Wethouders houden onder andere rekening met de ruimtelijke kwaliteit.

g. staat van bedrijfsactiviteiten

de vestiging van bedrijven of inrichtingen die passen in de doeleindenomschrijving bij de betreffende bestemmingen maar niet voldoen aan het aldaar bepaalde met betrekking tot de toegestane milieucategorie of voorkeursafstand, omdat de activiteiten niet genoemd worden of in een hogere categorie vallen of grotere voorkeursafstand hebben.

Uit de door het bedrijf of de inrichting te verstrekken gegevens moet blijken dat het bedrijf of de inrichting in milieuhygiënisch opzicht gelijkgesteld kan worden met een bedrijf of inrichting in de toegestane categorie of met de toegestane voorkeursafstand. Burgemeester en Wethouders gaan uit van de voorgestane bedrijfsvoering en houden rekening met (de beschikbare technieken ter wering van) geluid, stof, geur, gevaar, verontreiniging van lucht, water en bodem en visuele en andere hinder.

h. zendmasten en -antennes voor telecommunicatie

het plaatsen van zendmasten of -antennes voor telecommunicatie rondom infrastructuur dan wel in bebouwd gebied op gebouwen van 15 m of hoger, met uitzondering van plaatsing op of zeer nabij gebouwen waar mensen permanent dan wel veelvuldig verblijven (zoals woongebouwen, basisscholen en dergelijke), tenzij plaatsing buiten een woongebouw redelijkerwijs onmogelijk is.

Burgemeester en Wethouders houden onder meer rekening met de veiligheid en mogelijke storing van elektronische apparaten als televisie, radio en dergelijke.

i. jongerenontmoetingsplek (JOP)

het oprichten van een JOP, mits de inhoud van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 30 m³ en de hoogte niet meer dan 2,5 m.

Burgemeester en Wethouders houden onder andere rekening met mogelijke overlast, verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit.

ARTIKEL 20. PROCEDURE VRIJSTELLINGEN

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling van het plan is de volgende procedure van toepassing:

- a. De aanvraag om vrijstelling ligt gedurende een termijn van vier weken in het Stadhuis en Stadsbouwhuis voor een ieder ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een huis-aan-huisblad dat binnen de gemeente verspreid wordt;
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk een zienswijze over de aanvraag in te dienen bij Burgemeester en Wethouders;
- d. Burgemeester en Wethouders beslissen binnen vier weken na afloop van de terinzagelegging. De beslissing wordt met redenen omkleed;
- e. Burgemeester en Wethouders stellen de indiener(s) van de zienswijze(s) in kennis van hun besluit.

ARTIKEL 21. ALGEMENE WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming van de op de kaart als “wijzigingsgebied 1” aangewezen gronden te wijzigen ten behoeve van herontwikkeling van de gronden. Naast de bestaande bestemmingen Maatschappelijke doeleinden (MD), Verblijfsgebied (Vb) en Groenvoorzieningen (G), kunnen de gronden worden bestemd voor Woondoeleinden (W).

Bij de herinrichting van het gebied nemen Burgemeester en Wethouders de volgende richtlijnen in acht:

- a. De gronden worden ten behoeve van een gymnastieklokaal, een fitness en/of sportschool, eengezinswoningen, schoolwoningen, appartementen en buitenschoolse opvang bestemd voor Maatschappelijke doeleinden (M), Woondoeleinden (W) en Verblijfsgebied (VG).
- b. Binnen het gebied kunnen maximaal 12 eengezinswoningen, 15 appartementen en 6 schoolwoningen worden toegestaan.
- c. De eengezinswoningen zijn toegestaan in maximaal drie bouwlagen en dienen te worden gesitueerd aan de zijde Aalscholveroord.
- d. Een appartementengebouw met schoolwoningen en buitenschoolse opvang is toegestaan in maximaal vier bouwlagen en dient te worden gesitueerd nabij de bocht van de Zwartemeerlaan.
- e. Renovatie of nieuwbouw van het gymnastieklokaal dient te worden gesitueerd nabij de bestaande locatie.
- f. Een speelveld in het plangebied.

ARTIKEL 22. PROCEDURE WIJZIGING

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

- a. Het ontwerpbesluit tot wijziging ligt gedurende een termijn van vier weken in het Stadhuis en Stadsbouwhuis voor een ieder ter inzage;
- b. De Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een huis-aan-huisblad dat binnen de gemeente verspreid wordt;
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk een zienswijze over het ontwerpbesluit in te dienen bij Burgemeester en Wethouders;
- d. De indiener van een zienswijze wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld mondeling de zienswijze toe te lichten in een openbare vergadering van de Commissie, verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening, Wonen en Verkeer en/of zo nodig in één of meer door Burgemeester en Wethouders te bepalen andere commissie(s);
- e. De betreffende commissie brengt schriftelijk advies uit aan Burgemeester en Wethouders;
- f. Na ontvangst van het advies beslissen Burgemeester en Wethouders binnen vier weken. De beslissing wordt met redenen omkleed;
- g. Burgemeester en Wethouders stellen de indiener(s) van de zienswijze(s) in kennis van hun besluit.

ARTIKEL 23. GEBRUIKSBEPALINGEN

23.1 Algemeen verbod tot gebruik in strijd met de bestemming

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming volgens het plan.

23.2 Bijzondere gebruiksverboden

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

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

23.3 Uitzonderingen bijzondere gebruiksverboden

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

- a. opslag van goederen ten behoeve van de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;
- b. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, die nodig zijn voor de realisering of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
- c. het opslaan of storten van afvalstoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van erven, andere open terreinen en watergangen.

23.4 Vrijstelling

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

23.5 Vrijstellingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling als bedoeld in het vorige lid is de in artikel 20 geregelde procedure van toepassing.

ARTIKEL 24. OVERGANGSBEPALINGEN

24.1 Ten aanzien van bouwwerken

Gebouwen en andere bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht afwijken van het plan, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot en onverminderd de bevoegdheid tot onteigening overeenkomstig de wet:

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

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

24.2 Ten aanzien van het gebruik

Het ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan bestaande gebruik van gronden en bouwwerken, dat in strijd is met het bestemmingsplan, mag worden voortgezet. Het is toegestaan dit afwijkende gebruik te wijzigen, indien deze wijziging ten doel heeft het gebruik meer in overeenstemming te brengen met de bestemming volgens het plan.

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

24.3 Vrijstelling voor vergroting bouwwerken

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

24.4 Vrijstellingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling als bedoeld in het vorige lid is de in artikel 20 geregelde procedure van toepassing.

ARTIKEL 25. STRAFRECHTELIJKE BEPALING

Overtreding van het bepaalde in artikel 17.4.1 en artikel 23.1. is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 26. SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:
'Voorschriften bestemmingsplan Merenwijk'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Gemeenteraad van
Leiden,
gehouden op 28 februari 2006.

de Griffier,

de Voorzitter,

24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN			
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:			
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	2	50	3
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2	30	2
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:			
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3	100	3
2464		Fotochemische produktenfabrieken	3	100	3
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3	50	3
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF			
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:			
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	1	50	3
2513		Rubber-artikelenfabrieken	1	100	3
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN			
261	0	Glasfabrieken:			
261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	1	100	3
2615		Glasbewerkingsbedrijven	1	50	3
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:			
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	1	50	3
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	2	100	3
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:			
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	2	100	3
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	2	100	3
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:			
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	3	100	3
2665, 2666	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:			
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	2	100	3
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:			
267	1	- zonder breken, zeven en drogen	1	100	3
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	1	50	3
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	2	100	3
28	-	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)			
281	0	Constructiewerkplaatsen:			
281	1	- gesloten gebouw	2	100	3
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	2	100	3
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:			
2851	1	- algemeen	2	50	3
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)	2	50	3
2851	3	- thermisch verzinken	2	100	3
2851	4	- thermisch vertinnen	2	100	3
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	2	50	3
2851	6	- anodiseren, eloxeren	2	100	3
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	2	100	3
2851	8	- emaileren	1	100	3
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	2	30	2
2851	11	- metaalharden	1	100	3
2851	12	- lakspuiten en moffelen	2	100	3
2852		Overige metaalbewerkende industrie	1	100	3
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	2	100	3
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN			
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:			
29	1	- p.o. < 2.000 m2	2	100	3
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS			
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	1	50	3
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.			
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	2	100	3
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	1	50	3
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.			
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	2	50	3
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	1	50	3
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN			
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	1	30	2
34	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS			
343		Auto-onderdelenfabrieken	2	100	3

35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)			
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:			
351	1	- houten schepen	1	50	3
351	2	- kunststof schepen	1	100	3
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:			
352	1	- algemeen	2	100	3
354		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	2	100	3
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	2	100	3
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.			
361		Meubelfabrieken	2	100	3
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	1	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2	30	2
364		Sportartikelenfabrieken	2	50	3
365		Speelgoedartikelenfabrieken	2	50	3
366		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	2	50	3
45	-	BOUWNIJVERHEID			
45	A	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	1	50	3
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS			
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30	2
5020.4	A	Autoplaatswerken	1	100	3
5020.4	B	Autobekledingen	1	10	1
5020.4	C	Autospuitschijven	1	50	3
5020.5		Autowassers	2	30	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	1	30	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING			
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	1	10	1
5121		Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	2	30	2
5122		Grth in bloemen en planten	2	30	2
5123		Grth in levende dieren	2	100	3
5124		Grth in huiden, vellen en leder	2	50	3
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	2	30	2
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsooliën	2	30	2
5134		Grth in dranken	2	30	2
5135		Grth in tabaksprodukten	2	30	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2	30	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2	30	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2	30	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	2	30	2
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:			
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	2	100	3
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	2	100	3
5152.2 / 3		Grth in metalen en -halfabrikaten	2	100	3
5153		Grth in hout en bouwmaterialen	2	50	3
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	2	50	3
5155.1		Grth in chemische produkten	2	100	3
5156		Grth in overige intermediaire goederen	2	30	2
5157		Autosloperijen	2	100	3
5157.2 / 3		Overige groothandel in afval en schroot	2	100	3
5162		Grth in machines en apparaten	2	30	2
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2	30	2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN			
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10	1
5211/2, 5246/9		Supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten, tuincentra	3	30	2
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	1	30	2
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1	30	2
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	1	10	1
5249		Detailhandel in vuurwerk	1	10	1
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1	10	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING			
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken	2	30	2
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	2	30	2
5551		Kantines	1	30	2
5552		Cateringbedrijven	1	30	2
60	-	VERVOER OVER LAND			
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	2	30	2
6023		Touringcarbedrijven	2	100	3
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	3	100	3
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT			
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	2	10	1

63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER			
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:			
6311.2	2	- stukgoederen	2	100	3
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	2	50	3
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	2	10	1
633		Reisorganisaties	1	10	1
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1	10	1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE			
641		Post- en koeriersdiensten	2	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1	10	1
642	B	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	1	30	2
65, 66, 67	-	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN			
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1	30	2
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED			
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN			
711		Personenautoverhuurbedrijven	2	30	2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	2	50	3
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	2	50	3
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2	30	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE			
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK			
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	1	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1	10	1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING			
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10	1
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	1	50	3
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	2	30	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	2	10	1
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN			
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	2	30	2
7525		Brandweerkazernes	1	50	3
80	-	ONDERWIJS			
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	1	30	2
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	1	30	2
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG			
8511		Ziekenhuizen	3	30	2
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	2	10	1
8514, 8515		Consultatiebureaus	1	0	1
853		Verpleeghuizen	1	30	2
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING			
9000.2	A	Vuillophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	2	50	3
9000.2	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepos)	2	50	3
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:			
9000.3	A2	- kabelbranderijen	1	100	3
9000.3	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	1	50	3
9000.3	A5	- oplosmiddel terugwinning	1	100	3
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	1	30	2
9000.3	D0	Composteerbedrijven:			
9000.3	D2	- gesloten	3	100	3
91	-	DIVERSE ORGANISATIES			
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1	30	2
9131		Kerkgebouwen e.d.	2	30	2
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	2	50	3

92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE			
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2	30	2
9234		Muziek- en balletscholen	2	30	2
9234.1		Dansscholen	2	30	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	2	10	1
9261.2	A	Sporthallen	2	50	3
9261.2	B	Bowlingcentra	2	30	2
9261.2	F	Tennisbanen (met verlichting)	2	50	3
9261.2	H	Golfbanen	2	10	1
9261.2	I	Kunstsibanen	2	30	2
9262	0	Schietinrichtingen:			
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	1	10	1
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	1	30	2
9262	F	Sportscholen, gymnastiekhallen	2	30	2
9262	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	3	50	3
9271		Casino's	3	30	2
9272.1		Amusementshallen	2	30	2
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	2	50	3
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	2	50	3
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	2	30	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	1	30	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	1	10	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1	10	1
9304		Badhuizen en sauna-baden	1	30	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1	10	1

De Raad der gemeente Leiden;

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

dat het gewenst is het bestemmingsplan Merenwijk vast te stellen;

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

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

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan 27 zienswijzen zijn ingediend;

dat de zienswijzen 1 t/m 26 ontvankelijk kunnen worden verklaard;

dat de zienswijze 27 vanwege termijnoverschrijding niet-ontvankelijk verklaard dient te worden;

dat op grond van de overwegingen vermeld in het voorstel van Burgemeester en Wethouders de ontvankelijke zienswijzen geheel of gedeeltelijk gegrond dan wel geheel of gedeeltelijk ongegrond zijn;

dat op grond van deze overwegingen, alsmede op grond van de overwegingen die onder meer naar aanleiding van de binnengekomen adviezen zijn gemaakt, het plan op een aantal punten is aangepast, respectievelijk gewijzigd dient te worden vastgesteld;

gelet op de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het Besluit op de ruimtelijke ordening, de Wet geluidhinder en het Besluit Luchtkwaliteit 2005;

Gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders (raadsvoorstel nummer 05.0168 van 2005), mede gezien het advies van de commissie;

B E S L U I T:

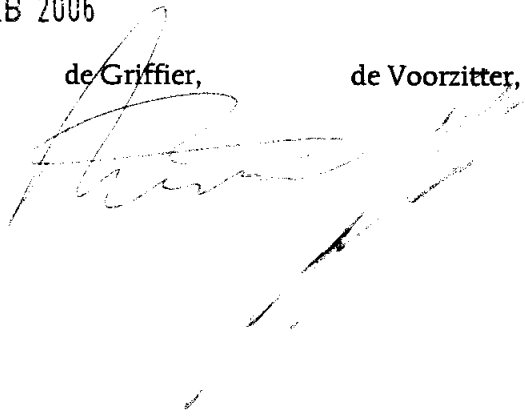
1. De onder 1 t/m 26 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De onder 27 ingediende zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren;
3. de ontvankelijke zienswijzen overeenkomstig het gestelde in het voorstel van Burgemeester en Wethouders geheel of gedeeltelijk gegrond dan wel geheel of gedeeltelijk ongegrond te verklaren;

4. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Merenwijk met bijbehorende plankkaart nr. VIC 0304, voorschriften en toelichting.

Gedaan ter openbare vergadering van 28 FEB 2006

de Griffier,

de Voorzitter,

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is for the Griffier and the signature on the right is for the Voorzitter. Both signatures are written in a cursive, flowing style.

BW051505

ERRATUM I

2006.

Nr. : 05.0168.

Dnst. : BOWO

Vaststelling bestemmingsplan Merenwijk.

Leiden, 24 januari 2006.

In het kader van het uitwisselen van digitale bestemmingsplannen dient het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Merenwijk op een aantal punten te worden aangepast. Tevens dient de achtergevelrooilijn van woningen aan de Stokroos te worden aangepast en wordt een aanpassing van de bebouwingslijn aan de achterzijde van de brandweerkazerne voorgesteld. Tot slot wordt voorgesteld twee ruimschoots te laat ingediende zienswijzen niet-ontvankelijk te verklaren.

I. Aanpassing aanduidingen plankaart

In het kader van het uitwisselen van digitale bestemmingsplannen alsmede ten behoeve van de uniformering van Leidse bestemmingsplannen stellen wij u de volgende (geringe) aanpassingen van de plankaart voor:

1. De bestemming verkeersdoeleinden aan de hand van een lichtgrijs vlak in plaats van een dikke zwarte lijn op een witte ondergrond aan te duiden;
2. De wijzigingsbevoegdheid aan de hand van een vlak met een magenta hatch en een dikke magenta lijn en een cursief nummer aan te duiden in plaats van een rode lijn met tandjes met de aanduiding WZ gevolgd door een nummer;
3. Onderdoorgangen aan te duiden met een vlak met een kruis erin i.p.v. een dubbele arcering.

II. Overige aanpassingen

1. In ons commentaar op de ontvangen inspraakreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan Merenwijk hebben wij aan de bewoners/eigenaren van de woningen aan de Stokroos (woningtype W14) toegezegd de achtergevelrooilijn evenwijdig te laten lopen aan de voorgevelrooilijn. Ook in ons raadsvoorstel tot vaststelling van het genoemde bestemmingsplan hebben wij onder hoofdstuk 6 uiteengezet dat reeds aan de wensen van reclamant (in dit geval de heer R. Bormans) tegemoet is gekomen. Geconstateerd is dat de wijzigingen van de plankaart abusievelijk niet zijn doorgevoerd. Geadviseerd wordt om de toegezegde wijzigingen op de plankaart alsnog door te voeren.
2. Mede gezien de reeds aanwezige bebouwingen aan de achterzijde van de brandweerkazerne aan de Gooimeerlaan wordt tevens voorgesteld de bebouwingslijn 8 meter naar achteren (richting spoor) op te schuiven zodat dezelfde bebouwingsmogelijkheden ontstaan als opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Merenwijk.

III. Nagekomen zienswijzen

Op 16 december (bijna 4 weken na het verstrijken van de terinzage termijn) ontvingen wij een aan ons college (en niet uw Raad) gerichte zienswijze van Mr. P.A.L.C. Lamme van advocatenkantoor Bissessur & Lamme, [REDACTED] namens Sanjo N.V. Met verwijzing naar onderdeel 6 (ontvankelijkheid) van het raadsvoorstel stellen wij u voor de zienswijze op grond van termijnoverschrijding niet-ontvankelijk te verklaren. Een inhoudelijke reactie kan derhalve achterwege worden gelaten. Ook een op 12 december van [REDACTED] ontvangen zienswijze dient op grond van termijnoverschrijding niet-ontvankelijk te worden verklaard.

Resumerend stellen wij u in afwijking dan wel in aanvulling op ons voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Merenwijk voor:

1. De bestemming verkeersdoeleinden op de plankaart aan de hand van een lichtgrijs vlak in plaats van een dikke zwarte lijn op een witte ondergrond aan te duiden;
2. De wijzigingsbevoegdheid op de plankaart aan de hand van een vlak met een magenta hatch en een dikke magenta lijn en een cursief nummer aan te duiden in plaats van een rode lijn met tandjes met de aanduiding WZ gevolgd door een nummer;
3. Onderdoorgangen op de plankaart aan te duiden met een vlak met een kruis erin i.p.v. een dubbele arcering;
4. De achtergevelrooilijn van de woningen aan de Stokroos (woningtype W14) evenwijdig te laten lopen aan de voorgevelrooilijn.
5. De bebouwingslijn van de brandweerkazerne aan de Gooimeerlaan aan de achterzijde (richting spoor) 8 meter op te schuiven;
6. De op 16 december 2005 van Mr. P.A.L.C. Lamme van advocatenkantoor Bissessur & Lamme namens Sanjo N.V. ontvangen zienswijze op grond van termijnoverschrijding niet-ontvankelijk te verklaren
7. De op 12 december 2005 van [REDACTED] ontvangen zienswijze op grond van termijnoverschrijding niet-ontvankelijk te verklaren

ERRATUM II

2006.

Nr. : 05.0168

Dnst. : Bowo

Erratum II inzake vaststelling bestemmingsplan
Merenwijk.

Leiden, 9 februari 2006

Recentelijk is gebleken dat bij het onderzoek naar de Luchtkwaliteit t.b.v. de toekomstige tunnel tussen Leiden/Merenwijk en Poelgeest/Oegstgeest dat verkeerde emissiepunten zijn gehanteerd. In plaats van meetpunten van 4 meter uit de rand van de weg werden emissiepunten op 28 meter uit de wegas gehanteerd. Op basis van de juiste emissiepunten is inmiddels een nieuwe rapportage door de Milieudienst West-Holland opgesteld. Wij hebben mogen constateren dat er ook met de nieuwe uitgangspunten geen overschrijdingen zijn. Gezien het vorenstaande adviseren wij u de paragraaf Luchtkwaliteit t.b.v. de toekomstige tunnel tussen Leiden/Merenwijk en Poelgeest/Oegstgeest, opgenomen zowel in de toelichting als in de bijlage van het bestemmingsplan Merenwijk aan te passen.

Van de gelegenheid maken wij gebruik om voor 4 buiten het plangebied aanwezige windmolens een zgn. beschermingszones in de voorschriften op te nemen. Weliswaar zijn drie van de vier beschermingszones op de plankaart weergegeven maar een juridische vertaling ontbrak nog. Op grond van de Nota van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland "Regels voor Ruimte" is het opnemen van beschermingszones verplicht. Inhoudelijk heeft een en ander geen gevolgen. De hoogtebeperkingen voor het bouwen zijn niet van invloed op de bouwmogelijkheden in het plangebied. In dat kader stellen wij voor om ook de vierde beschermingszone (van de wipwatermolen aan de Maredijk) op de plankaart aan te geven en het volgende artikel 13a in de voorschriften op te nemen:

ARTIKEL 13a. Beschermingszone windmolens (dubbelbestemming)

13a.1 Doeleindenomschrijving

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

13a.2 Nadere bepalingen inzake de bestemming en het gebruik

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

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

13a.3 Bebouwingsvoorschriften

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

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

13a.4 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 13a.2 onder a. en b. en lid 13a.3 onder a. en b., teneinde beplanting en/of bebouwing toe te staan met een hoogte die groter is dan in genoemde leden is voorgeschreven indien:
de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege bestaande beplanting en/of bebouwing en het zicht en de windvang niet verder beperkt zullen worden;
toepassing van de in lid 13a.2 en in lid 13a.3 onder a. en b. bedoelde afstands- en/of hoogtematen in onevenredige mate schade zullen betekenen voor beplantingen en/of bebouwing.

13a.5 Procedure vrijstelling

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 13a.4 wordt de in artikel 20 voorgeschreven procedure gevolgd. Bovendien wordt vooraf de eigenaar en/of gebruiker van de molen gehoord. Een vrijstelling wordt slechts verleend nadat vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben.

Tot slot stellen wij u voor om naar aanleiding van de hoorzitting tijdens de raadscommissie Ruimte en Grond d.d. 25 januari 2006 het bestemmingsplan op de volgende twee onderdelen aan te passen.

- I. Tijdens de raadscommissie heeft [REDACTED] gevraagd om de bestaande carport aan de voorzijde van haar woning aan de Akkerhoornbloem 12 te mogen vervangen door een garage. Gezien de tekst van artikel 3.4.10 van de voorschriften is dat op dit moment niet mogelijk omdat in genoemd artikel uitsluitend vrijstelling kan worden verleend voor het bouwen van een carport. De vrijstellingsbepaling is specifiek geënt op woningtype W17 (de woningen aan de Akkerhoornbloem). Gezien de voorgeschiedenis, het feit dat nu al diverse garages aan de voorzijde van woningen aan de Akkerhoornbloem zijn gerealiseerd en wij geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de bouw van een garage aan de voorzijde van de woningen hebben, stellen wij u voor het verzoek van [REDACTED] te honoreren. Wij stellen wij u daarom voor artikel 3.4.10 (een vrijstellingsbepaling) zodanig te wijzigen dat of een carport of een garage kan worden gebouwd. De volledige nieuwe tekst van artikel 3.4.10 komt dan als volgt te luiden:

3.4.10 Carports/Garages

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.1 onder a. ten behoeve van een carport of garage voor de voorgevel en tevens voor de bebouwingsgrens aan- en bijgebouwen toegestaan binnen woningtype W17, mits voldaan wordt aan het bepaalde in 3.3.1 onder b. en c.

Burgemeester en Wethouders kunnen de vrijstelling weigeren indien de carport of garage de ruimtelijke kwaliteit van de straat of het perceel aantast. Dit betekent dat een carport of garage in ieder geval niet kan worden toegestaan aan de Vuurbloem en de Spoorbloem.

Bovenstaande aanpassing heeft geen gevolgen voor het voorgestelde besluit omdat wij u reeds hebben geadviseerd dit onderdeel van de zienswijze (deel 1) gegrond te verklaren.

- II. Tijdens dezelfde hoorzitting van de raadscommissie Ruimte en Grond heeft mevrouw Van Workum voorwaarde c. van het nieuwe artikel 3.4.6a van de voorschriften aan de orde gesteld. Bedoeld artikel luidt als volgt: "De aanbouw is uitsluitend toegestaan, indien voor alle hoofdgebouwen van het blok aangebouwde woningen, waarvan het betreffende hoofdgebouw deel uitmaakt, eenzelfde aanbouw wordt gebouwd." Zoals wethouder Hillebrand al tijdens de genoemde raadscommissie heeft toegelicht betreft het een stedenbouwkundige voorwaarde. Wij merken het volgende op.

Bij het woningtype W24 kunnen via vrijstelling aanbouwen aan de voorgevel worden gerealiseerd. Op een aantal plekken is dat in het verleden al geschied. Het is van belang dat aan het architectonisch en stedenbouwkundig concept dat oorspronkelijk ten grondslag heeft gelegen aan deze woonbuurt bij nieuwe aanbouwen geen afbreuk wordt gedaan. Daarom is het in de eerste plaats een punt van aandacht dat nieuw toe te voegen aanbouwen dezelfde uitwendige afmetingen hebben en dat dezelfde materialen worden toegepast als bij de reeds gerealiseerde aanbouwen zijn gebruikt. Dat laatste komt tot uitdrukking in de welstands-beoordeling van bouwplannen. In het algemeen geldt dat een incidentele vrijstelling geweigerd kan worden, als er geen zicht is op het behoud van of het ontstaan van een collectief en homogeen beeld van een rij of een blok woningen. Centraal gaat het erom incidentele aanvragen te kunnen weigeren als niet verzekerd is dat anderen die een woning in hetzelfde blok bezitten niet ook een gelijksoortige aanbouw realiseren. Naar onze mening moet worden voorkomen dat een verbrokken stedenbouwkundig beeld ontstaat. Aan de andere kant hebben wij begrip voor de problemen die kunnen ontstaan indien één van de burens niet met een aanbouw meedoet. Immers zonder deelname van alle burens in een aaneengebouwd woonblok kan niemand een aanbouw aan de voorzijde realiseren. Teneinde aan de bezwaren van mevrouw Van Workum c.a. tegemoet te komen, stellen wij daarom voor om binnen de kaders van de vaste jurisprudentie omtrent het objectief begrenzen van vrijstellingsbepalingen en zonder te veel prijs te geven aan onze stedenbouwkundige rand-voorwaarden een iets neutralere formulering van de voorschriften op te nemen. In dat kader stellen wij u daarom voor de tekst van voorwaarde c. van artikel 3.4.6a van de voorschriften als volgt te redigeren: "De vrijstelling mag slechts worden verleend als het stedenbouwkundig beeld ter plaatse gehandhaafd blijft dan wel bevorderd wordt." Binnen deze redactie wordt het ook mogelijk om een bouwvergunning voor één woning te verlenen (en niet meer uitsluitend "en bloc") terwijl wij voldoende grip houden op een homogeen stedenbouwkundig beeld.

Bovenstaande aanpassing heeft geen gevolgen voor het voorgestelde besluit omdat wij u reeds hebben geadviseerd dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren.

Onderwerp: vereenvoudiging aanbouw eigen
woning

De Raad van de gemeente Leiden, bijeen op 28 februari 2006.

Constaterende dat,

- Bij de inspraak diverse malen is gebleken dat bewoners getroffen worden door knellende regelgeving in het nieuwe bestemmingsplan waarbij duidelijk werd dat het vorige bestemmingsplan ruimere vrijstellingen kende.

Overwegende dat,

- De eigen woning een forse investering is. De bewoners achtten wij zeer wel in staat om hun investering in eigen woning en buurt zo goed mogelijk te beheren.
- Het niet iedereen gegeven is om de gewenste investering in het woongenot op het zelfde moment te doen.
- De investeringen niet het woongenot van de omwonenden mag schaden
- De raad in 2004 een eenvoudiger welstandsbeleid heeft vastgesteld. De gemeente moet niet vervolgens over de boeg van beeldkwaliteit, stedenbouwkundige en/of architectonische afwegingen alsnog een verscherpt semi-welstandsbeleid gaan hanteren

Verzoekt het college,

- bij de aanvragen tot vrijstelling ruimhartig om te gaan met haar bevoegdheden en de stedenbouwkundige, beeldkwaliteits of architectonische toets niet of slechts zeer terughoudend te gebruiken.
- In ieder geval de eis van het "en bloc" doorvoeren van wijzigingen niet meer aan te wenden bij de toetsing van bouwvergunningen.

En gaat over tot de orde van de dag

Frederik Zevenbergen (VVD)

Leendert de Lange (VVD)

Abram Flippo (CDA)

Arjan Stoffels (D66)

Daan Sloos (LL)

Zonder hoofdelijke stemming wordt de motie aanvaard.



provincie **HOLLAND**
ZUID

Burgemeester en Wethouders
van LEIDEN

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
E. Schepers
T 070 - 441 69 34
F 070 - 441 78 63
e.schepers@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

17 OKT. 2006

Ons kenmerk
DRM/ARW/06/2905A
Uw kenmerk
-
Bijlagen
-

Besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland met betrekking tot het bestemmingsplan "Merenwijk", gemeente Leiden

I. Inleiding

De raad van de gemeente Leiden heeft op 28 februari 2006 het bestemmingsplan "Merenwijk" vastgesteld (hierna te noemen: het plan). Het plan is overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) op 22 maart 2006 aan ons ter goedkeuring aangeboden. Dit besluit heeft betrekking op de beslissing over de goedkeuring van het plan zoals bedoeld in artikel 28 van de WRO.

Tegen de vaststelling van het plan zijn zeven bedenkingen ingediend. Reclamanten zijn 23 augustus 2006 in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen mondeling toe te lichten. De gemeente heeft ervan afgezien een ambtsbericht uit te brengen over de bedenkingen.

De Provinciale Planologische Commissie (PPC) heeft ons op 30 juni 2006 geadviseerd het plan goed te keuren.

Achtereenvolgens gaan wij in op de inhoud van het plan, onze ambtshalve beoordeling daarvan, de bedenkingen en tot slot onze beslissing.

II. Inhoud

Het plan heeft betrekking op de woonwijk Merenwijk aan de noordzijde van de kern van Leiden, alsmede het aangrenzende bedrijventerrein aan de Flevoweg en de rioolwaterzuivering. Het plan is in hoofdzaak consoliderend van aard, maar voorziet tevens in enkele inbreidingslocaties en

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

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

een actualisatie van de regeling voor aan- en bijgebouwen. Voorts is de locatie van een spoorwegtunnel onder de spoorlijn Leiden-Haarlem/Schiphol tussen de Merenwijk en de woonwijk Poelgeest in de gemeente Oegstgeest concreet op de plankaart aangegeven.

III. Beoordeling plan

Behoudens hetgeen wij onder IV. ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen overwegen, merken wij met betrekking tot het plan het volgende op.

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, streekplan Zuid-Holland West en de nota Regels voor Ruimte.

IV. Bedenkingen

Tegen het plan zijn bedenkingen ingediend door de volgende personen:

1. de heer P.C.M.S. Rosdorff en mevrouw K. Rosdorff-Molevelt, [redacted]
[redacted]
2. drs. M.G. de Ruijter, [redacted]
3. de heer G. Roorda en mevrouw H.H. Roorda-Schalk, [redacted]
[redacted]
4. de heer en mevrouw d'Angremond-Knape, [redacted]
5. B.L. van Luik en C.I. Lanting, [redacted]
6. de heer R. du Prie en mevrouw M. du Prie-Kouwenhoven, [redacted]
[redacted]
7. Bissesur & Lamme, namens Sanjo NV te Leiden, [redacted]

V. Buiten behandeling laten

Bedenkingen tegen het plan kunnen op grond van artikel 27 van de WRO worden ingediend door degene die tijdig zijn zienswijze bij de raad naar voren heeft gebracht, alsmede door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht. Voorts kan eenieder bedenkingen indienen tegen wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht.

Zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan konden worden ingediend van 10 oktober 2005 tot en met 21 november 2005. De reclamanten genoemd onder 3 tot en met 7 hebben hier geen gebruik van gemaakt. Hun bedenkingen hebben bovendien geen betrekking op wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht.

Bedenkingen tegen het vastgesteld plan konden worden ingediend van 20 maart 2006 tot en met 1 mei 2006. De bedenking van reclamant sub 7 is op 7 augustus 2006 verzonden en op 8 augustus 2006 bij ons binnengekomen.

Wij hebben reclamanten sub 3 tot en met 7 in de gelegenheid gesteld aan te tonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest hun zienswijze, respectievelijk bedenking (tijdig) in te dienen.

Reclamanten B.L. van Luik en C.I. Lanting hebben volgens hun brief van 24 juni 2006 geen zienswijze ingediend omdat zij gedurende de laatste drie weken van de termijn in het buitenland verbleven. Wij merken op dat de termijn waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend zes weken bedroeg. Daargelaten of een verblijf in het buitenland kan worden aangemerkt als een geldige reden voor het achterwege laten van een zienswijze, stellen wij vast dat reclamanten gedurende drie weken zelf in de gelegenheid zijn geweest hun zienswijze in te dienen. Op grond van het argument van reclamanten kan dan ook niet worden gesteld dat zij redelijkerwijs niet in staat waren een zienswijze in te dienen.

Reclamanten R. du Prie en M. du Prie-Kouwenhoven hebben volgens hun brief van 18 juni 2006 geen zienswijze ingediend omdat zij eind mei 2005 zijn verhuisd naar het plangebied. Wij merken op dat reclamanten tijdens de termijn waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend (eind 2005) reeds woonachtig waren in het plangebied. Op grond van het argument van reclamanten kan dan ook niet worden gesteld dat zij redelijkerwijs niet in staat waren een zienswijze in te dienen.

Reclamant Sanjo NV stelt in zijn brief van 28 augustus 2006 dat in de bedenking reeds uitvoerig uiteengezet is waarom hij redelijkerwijs niet in staat is geweest de bedenking tijdig in te dienen en herhaalt die uiteenzetting. Wij stellen vast dat in de bedenking uitsluitend wordt toegelicht waarom reclamant geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend. Niet toegelicht wordt waarom reclamant zijn bedenking niet tijdig heeft ingediend.

Op grond van de door reclamanten aangevoerde argumenten hebben wij niet kunnen vaststellen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest hun zienswijze, respectievelijk bedenking (tijdig) in te dienen. Ook anderszins hebben wij dat niet kunnen vaststellen. De bedenkingen van de heer G. Roorda en mevrouw H.H. Roorda-Schalk, de heer en mevrouw d'Angremond-Knape, B.L. van Luik en C.I. Lanting, de heer R. du Prie en mevrouw M. du Prie-Kouwenhoven en namens Sanjo NV hebben wij dan ook buiten behandeling gelaten.

VI. Samenvatting en beoordeling bedenkingen

Reclamanten P.C.M.S. Rosdorff en K. Rosdorff-Molevelt en M.G. de Ruijter hebben gelijk-luidende bedenkingen tegen het plandeel met de bestemming Spoorwegdoeleinden, voor zover het betreft het toelaten van een spoortunnel. Concreet betreft het de voorgenomen bouw van een spoorwegtunnel onder de spoorlijn Leiden-Haarlem/Schiphol tussen het plangebied en de woonwijk Poelgeest in de gemeente Oegstgeest. De daartegen aangevoerde argumenten hebben betrekking op de verkeersveiligheid, de luchtkwaliteit, de akoestische kwaliteit en het maatschappelijk draagvlak.

De gemeente heeft het desbetreffende plandeel nader toegelicht in paragraaf 9.1 van de plantoelichting en is bij de vaststelling van het plan nader ingegaan op de argumenten van

reclamanten in paragraaf 7, zienswijze nummer 6, 9, 12, 13, 21, 22 en 23, van het Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Merenwijk. Wij kunnen ons vinden in de toelichting en reactie van de gemeente.

Tijdens de hoorzitting en daarop volgende mailcorrespondentie (11, 13 en 22 september 2006) spitste de discussie tussen reclamanten en gemeente zich toe op de juistheid van het verkeersonderzoek. Wat hier ook van zij, tussen de gemeenten Leiden en Oegstgeest is een afspraak gemaakt over het treffen van verkeersmaatregelen waardoor de verkeersintensiteit in de tunnel niet hoger zal worden dan 5.000 motorvoertuigen per etmaal. De door reclamanten gevreesde nadelige gevolgen als gevolg van de tunnel zullen - indien deze zouden optreden - hierdoor worden weggenomen, dan wel tot de daarvoor geldende grenswaarden worden beperkt. Ook anderszins hebben wij niet kunnen vaststellen dat de spoorwegtunnel in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of het recht. De bedenkingen geven ons dan ook geen aanleiding goedkeuring te onthouden aan het desbetreffende plandeel.

Ambsthalve merken wij nog het volgende op.

Wij zijn geïnformeerd over de mogelijke totstandkoming van een bestuursovereenkomst tussen Leiden en Oegstgeest. Een onderdeel hiervan is het schrappen van de bestreden spoortunnel. De bestuursovereenkomst is op dit moment echter nog niet bekrachtigd door de gemeenteraad van Leiden. Wij zien daarom evenmin ambtshalve aanleiding om goedkeuring aan de spoortunnel te onthouden.

VII. Beslissing

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

1. de bedenkingen buiten behandeling te laten van:
 - a. de heer G. Roorda en mevrouw H.H. Roorda-Schalk;
 - b. de heer en mevrouw d'Angremond-Knape
 - c. B.L. van Luik en C.I. Lanting;
 - d. de heer R. du Prie en mevrouw M. du Prie-Kouwenhoven;
 - e. Sanjo NV;
2. de overige bedenkingen ongegrond te verklaren;
3. het plan goed te keuren;
4. ingevolge artikel 11, lid 7, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te bepalen, dat de besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 21 van de voorschriften geen goedkeuring behoeven;
5. wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;
6. dit besluit te zenden aan:
 - a. Burgemeester en Wethouders van Leiden;
 - b. de raad van de gemeente Leiden;
 - c. de onder IV. genoemde reclamanten;
 - d. de Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland;



provincie **HOLLAND**
ZUID

Ons kenmerk
DRM/ARW/06/2905A

- e. de VROM-Inspectie regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam;
- f. Burgemeester en Wethouders van Oegstgeest.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

M.H.J. van Wieringen-Wagenaar

voorzitter,

J. Franssen

VERZONDEN 24 OKT. 2006



Uitspraak 200608967/1

Datum van uitspraak: woensdag 20 juni 2007

Tegen: het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland

Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2007:BA7570**

200608967/1.

Datum uitspraak: 20 juni 2007

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellanten], wonend te [woonplaats],

en

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

1. Procesverloop

Bij besluit van 28 februari 2006 heeft de gemeenteraad van Leiden, op voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 december 2005, het bestemmingsplan "Merenwijk" vastgesteld.

Bij besluit van 17 oktober 2006, nr. DRM/ARW/06/2905A, heeft verweerder over de goedkeuring van dit plan beslist.

Tegen dit besluit hebben appellanten bij brief van 13 december 2006, bij de Raad van State ingekomen op 14 december 2006, beroep ingesteld. De gronden zijn aangevuld bij brief van 7 januari 2007.

Bij brief van 22 februari 2007 heeft verweerder een verweerschrift ingediend.

Voor afloop van het vooronderzoek zijn nadere stukken ontvangen van het college van burgemeester en wethouders van Leiden en van appellanten. Deze zijn steeds aan de andere partijen toegezonden.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 22 mei 2007, waar [gemachtigde], in persoon, en verweerder, vertegenwoordigd door ing. E. Schepers, ambtenaar van de provincie, zijn verschenen. Voorts is als partij gehoord de gemeenteraad van Leiden, vertegenwoordigd door mr. A. Kooij en drs. A.B.F. Nijssen, beiden ambtenaren van de gemeente.

2. Overwegingen

Overgangsrecht

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

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

Toetsingskader

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

De Afdeling kan slechts tot vernietiging van het besluit omtrent goedkeuring van het plan overgaan, indien moet worden geoordeeld dat verweerder de aan hem toekomende beoordelingsmarges heeft overschreden, dan wel dat hij het recht anderszins onjuist heeft toegepast.

Het bestemmingsplan

2.3. Het plan, dat betrekking heeft op het gebied dat is gelegen tussen de gemeentegrens met Warmond, de Slaaghsloot, de spoorlijn Leiden-Haarlem/Amsterdam, en het boezemwater De Zijl, voorziet hoofdzakelijk in de bundeling van de bestaande bestemmingsplannen voor het gebied, en in een beperkt aantal ontwikkelingslocaties.

Het standpunt van appellanten

2.4. Appellanten stellen in beroep dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan de aanduiding "tunnel" op het plandeel met de bestemming "Spoorwegdoeleinden", die voorziet in de aanleg van een spoorwegtunnel tussen de Merenwijk en de woonwijk Poelgeest in Oegstgeest. Zij hebben betoogd dat het gebruik van de tunnel zal leiden tot een onaanvaardbare verslechtering van met name de geluidssituatie en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Het bestreden besluit

2.5. Verweerder heeft de aanduiding niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening geacht en heeft hieraan goedkeuring verleend. Verweerder heeft daarbij tevens overwogen dat een overeenkomst tussen de gemeenten Leiden en Oegstgeest om de spoortunnel te schrappen ten tijde van het nemen van het besluit nog niet door de gemeenteraad van Leiden was bekrachtigd, zodat op dat moment geen aanleiding bestond om op die grond goedkeuring aan de spoortunnel te onthouden.

Het oordeel van de Afdeling

2.6. Vast staat dat de gemeenteraad van Leiden op 19 december 2006 de overeenkomst met de gemeente Oegstgeest, waarbij definitief van de bouw van de tunnel is afgezien, heeft bekrachtigd. Verweerder heeft in dit verband ter zitting verzocht om vernietiging van zijn besluit ten aanzien van dit onderdeel.

Niet in geschil is dat de overeenkomst ten tijde van het nemen door verweerder van het bestreden besluit, op 17 oktober 2006, reeds was ondertekend door de colleges van burgemeester en wethouders van de twee gemeenten.

Onder deze omstandigheden had het op de weg van verweerder gelegen om nader te onderzoeken of het wel voldoende aannemelijk was dat de aanleg van de tunnel binnen de planperiode zou worden gerealiseerd. Nu van een dergelijk onderzoek niet is gebleken, is het bestreden besluit genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep van appellanten is gegrond, zodat het bestreden besluit wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht dient te worden vernietigd.

De bezwaren van appellanten tegen de aanleg van de tunnel behoeven mitsdien geen nadere bespreking.

2.7. Ter zitting heeft verweerder desgevraagd verklaard geen bezwaren te hebben tegen toepassing van de in artikel 8:72, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht gegeven bevoegdheid. Nu, gelet op het hiervoor overwogene, rehtens maar één te nemen besluit mogelijk is, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van genoemd artikel, zelf voorzienend, goedkeuring te onthouden aan de aanduiding "tunnel".

Proceskostenveroordeling

2.8. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen is niet gebleken.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 17 oktober 2006, kenmerk DRM/ARW/06/2905A, voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan de aanduiding "tunnel";

III. onthoudt goedkeuring aan de onder II genoemde aanduiding;

IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit voor zover dit is vernietigd;

V. gelast dat de provincie Zuid-Holland aan appellanten het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 141,00 (zegge: honderdeenveertig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. A. Kosto, Lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. N.T. Zijlstra, ambtenaar van Staat.

w.g. Kosto w.g. Zijlstra

Lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 20 juni 2007