GEMEENTE LEIDEN

Bestemmingsplan Merenwijk

Voorschriften

INHOUD BLZ

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. Gebruiksbepalingen 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 30º en ten hoogste 75º 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 gerieve 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 koffiehuizen, 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 (cafetaria'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 ondersteuningen 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 m^2 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 m^2.
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 m^2 en niet meer dan 25 m^2;
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 m^2 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 m^2. 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 m^2 en een hoogte van maximaal 3 m. buiten de bebouwingsgrenzen naast de woning, mits het in 3.3.7. genoemde oppervlak van 35 m^2 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 m^2 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 men 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 m^3 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 m^2 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 men 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 men 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 m^3 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 m^2 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 m^3, 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 men 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 men 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 zonnecentrum;
- 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 m^3 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 m^2 bedragen;
b. de totale oppervlakte van de gebouwen buiten de bebouwingsgrens mag maximaal 300 m^2 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, groenvoorzieningen, 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 m^2.

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 men 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 Woonschepen-verordening 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 recreatie-vaart hierdoor onevenredig aangetast worden. Alvorens de aanlegver-gunning 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 m^2.

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 m^2.

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 men 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 m^2 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 kwelsloten 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 verwerkelijking 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, gasreduceerstations, rioolgemalen en transformatorstations, mits de bovengrondse inhoud van ieder gebouw en bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet meer bedraagt dan 60 m^3 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 m^2. 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 m^3 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 gerede of ongerede 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,