

Aanbiedingsformulier

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan Merenwijk

In te vullen door Bestuurssecretariaat	Ontwerper	Parafanten	
		Directeuren	Portefeuilleh.
B&W Nr: 04.1344/30-11-2004	Dienst : BoWo	BoWo	ROWV
Agenda	Sector : Stadsontwikkeling		
Openbaar: ja	Naam : Lamers		
R.V nr:	Tst.nr : 5815		
Commissie:	Datum : 11 november 2004		

BESLUITEN:

1. in te stemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan Merenwijk;
2. het voorontwerp op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Inspraakverordening gedurende 6 weken ter inzage te leggen, hiervan kennis te geven teneinde iedereen in de gelegenheid te stellen zijn/haar schriftelijke reactie naar voren te brengen en een inspraakavond te organiseren;
3. het voorontwerp conform de bepalingen van de Inspraakverordening gedurende de inspraak-periode op een inspraakavond aan de orde te stellen en de bezoekers de gelegenheid te bieden mondeling op het plan te reageren;
4. het voorontwerp toe te zenden aan de in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bedoelde instanties ten behoeve van het wettelijk vooroverleg;
5. het voorontwerp bestemmingsplan voor een ieder ter beschikking te stellen voor een bedrag van € 15,-;
6. in te stemmen met bijgaande brief aan de Raad.

Korte overwegingen

1. Inleiding

In nauw overleg met het adviesbureau Pouderoyen Compagnons is het voorontwerp-bestemmings-plan Merenwijk opgesteld. Het plan is thans gereed voor de inspraakprocedure en overleg. Het bestemmingsplan is een overwegend conserverend plan.

2. Aanleiding nieuw bestemmingsplan

Er zijn diverse redenen om de 6 vigerende bestemmingsplannen voor de Merenwijk te herzien en

te bundelen in één nieuw plan:

- wens grotere plangebieden conform "Bestemmingsplan Nieuwe Stijl"
- alle (6) bestemmingsplannen zijn inmiddels meer dan 10 jaar oud
- actualisering regeling aan- en bijgebouwen d.m.v. een zgn. standaardregeling conform "Bestemmingsplan Nieuwe Stijl"
- realisatie enkele ontwikkelings c.q. inbreidingslocaties
- nadere regeling geprivatiseerd groen
- opheffing bouwverbod Karpers- en Forellenbuurt (vanwege het ontbreken van een uitwerkingsplan voormalig grondgebied gemeente Warmond).

3. Nota van Uitgangspunten

Op 24 juni 2002 heeft uw college ingestemd met de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Merenwijk. Op 11 juli 2002 stemde ook de raadscommissie Ruimte en Groen met het plan in. Met inachtneming van de uitgangspunten opgenomen in de Nota van Uitgangspunten is bijgaand voorontwerp bestemmingsplan opgesteld.

4. De standaardregeling voor aan- en bijgebouwen

De praktijk heeft uitgewezen dat er grote behoefte is aan het uitbreiden van woningen in de vorm van aan- of bijgebouwen. Ter voorkoming van wildgroei zijn daartoe in het bestemmingsplan "Nieuwe Stijl" algemene regels opgesteld. Deze regels zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. De standaardregeling omvat o.a. de volgende aspecten:

- op de plankaart wordt de situering van hoofdgebouwen en bijgebouwen bepaald door het aangegeven van "bebouwingsgrenzen" (voor de hoofdgebouwen) en waar nodig "bebouwings-grenzen aan- en bijgebouwen toegestaan" (voor de situering van aanbouwen en bijgebouwen);
- op de plankaart worden de voorgevelrooilijnen - en waar nodig achtergevelrooilijnen - vastgelegd;
- een aanbouw aan de achterzijde van de woning mag maximaal 2,5 meter diep zijn (gemeten vanuit de achtergevelrooilijn);
- de totale oppervlakte van aan- en bijgebouwen - buiten de bebouwingsgrenzen- mag niet meer dan 35 m² bedragen (exclusief garageboxen);
- aan- en bijgebouwen mogen ten hoogste 50% van de bij de woning behorende oppervlakte buiten de bebouwingsgrenzen, achter de voorgevelrooilijn innemen (zij- en achtertuin).

5. Ontwikkelingslocaties

Spoortunnel Poelgeest

Conform het in 1995 met de gemeente Oegstgeest gesloten convenant is in het plan de bouw van een tunnel onder het spoor tussen de Merenwijk en de wijk Poelgeest opgenomen.

Uitbreiding Kinderboerderij

Centraal in de Merenwijk ligt een kinderboerderij. De kinderboerderij vervult een belangrijke educatieve en recreatieve functie in de wijk. Voor de kinderboerderij is een bouwplan ontwikkeld waarbij de nu verspreide bebouwing geconcentreerd wordt. Genoemd plan is in het onderhavige bestemmingsplan verwerkt.

Kopbebouwing Zijldonk en Merendonk

Een nieuwe ontwikkeling die in het onderhavige bestemmingsplan juridisch mogelijk wordt gemaakt is het toevoegen van kopbebouwingen (woningen) ter plaatse van de flatgebouwen aan de Zijldonk en Merendonk. De kopbebouwingen zullen een accent gaan vormen op de reeds bestaande bebouwing. De hoogte van de kopbebouwing aan de Zijldonk bedraagt max. 28 meter; aan de Merendonk max. 30 meter.

Uitbreiding bouwmarkt

De aan de Flevoweg gevestigde bouwmarkt (Gamma) wil op termijn uitbreiden van 3.120 m² w.v.o. naar ca. 4.100 m² w.v.o. Bedoelde uitbreiding wordt op grond van het onderhavige bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Bij daadwerkelijke uitbreiding zal het aantal parkeerplaatsen worden uitgebreid.

6. Inbreidingslocaties

Conform de Nota "Bouwen in bestaande Leidse Wijken" zijn d.m.v. een zgn. wijzigingsbevoegdheid de volgende inbreidingslocaties in het plan opgenomen:

- Gooimeerlaan/Veenpolderpad (bouw van 14 appartementen in 4 bouwlagen)
- Gooimeerlaan Station (bouw van 20 appartementen in 5 bouwlagen).

Bij de vaststelling van de nota "Bouwen in bestaande Leidse wijken" op 5 juli 1988 wees de Raad ook een gebied op de kop van het Zijleiland als potentiële bouwlocatie (verdichtingslocatie nr. 81.01) aan. Op deze locatie waren 14 woningen in 4 bouwlagen gepland. Gezien het feit dat de voorgenomen plannen een te grote inbreuk op het groen veroorzaken wordt voorgesteld de inbreidingslocatie niet in het onderhavige bestemmingsplan op te nemen. Bij de vaststelling van de eerder-genoemde nota heeft de Raad ook een locatie aan de Veluwemeerlaan als potentiële bouwlocatie (verdichtingslocatie nr. 85.03) aangewezen. Als gevolg van de bouw van de sport-/turnhal Merenwijk eind jaren negentig aan het Broekplein is deze bouw- c.q. inbreidingslocatie automatisch komen te vervallen. Realisatie van Station Merenwijk is niet in het onderhavige plan opgenomen omdat

- ondanks dat de aanleg van het station in het rapport Stedenbaan van het platform ZuidMeugel is opgenomen - nog geen zekerheid is verkregen dat het station binnen de planperiode van 10 jaar ook gerealiseerd zal worden. Binnen de bestemming "Spoorwegdoeleinden" is het wel mogelijk om perrons en haltes aan te leggen alsmede voorzieningen t.b.v. het openbaar vervoer te realiseren.

Aanvullend zijn de volgende ontwikkelingslocaties opgenomen:

- Regenboogpad (herontwikkeling van het terrein omvattende de bouw van een appartementengebouw van vier bouwlagen, renovatie of nieuwbouw van het gymnastieklokaal, buitenschoolse opvang, alsmede de bouw van ca. 10 eengezinswoningen aan de Aalscholveroord)
- Eksterpad (ontwikkeling van woningen met bijbehorende voorzieningen naast de huidige functies van maatschappelijke doeleinden, winkels, sport, recreatie etc.)

7. Overige belangrijke onderdelen

Studentenhuysvesting

Conform het bestemmingsplan Nieuwe Stijl is studentenhuysvesting/bijzondere woonvormen ondergebracht bij de bestemming "Woondoeleinden". Qua bestemming is er dus geen onderscheid meer tussen eengezinswoningen, meergezinswoningen, wooneenheden en bijzondere woonvormen.

Horeca

Conform de uitgangspunten van het bestemmingsplan Binnenstad I zijn de categorieën horeca-instellingen aangepast (lunchrooms en broodjeszaken nu categorie I i.p.v. II). Horeca in de categorieën I, II en III is uitsluitend toegestaan binnen de bestemming Gemengde Doeleinden. Behoudens het pand Watermolen 10, zijn in het gebied Watermolen 2 t/m 12 geen horecabedrijven toegestaan (zie artikel 5.2.3).

Winkelcentrum Kopermolen

Na een stedenbouwkundige studie zijn in afwijking van het vigerende bestemmingsplan Slaaghwijk nieuwe bebouwingshoogtes opgesteld rondom het winkelcentrum Kopermolen. In het bestemmings-plan Slaaghwijk was een ongelimiteerde bouwhoogte mogelijk van 27,5 meter. Thans zijn bouwhoogtes mogelijk van 4 tot 24 meter. De bouwhoogtes zijn bepaald op basis van uitzicht, privacy, bezonning en stedenbouwkundige compositie.

Parkeren

Teneinde de nodige flexibiliteit te kunnen bewaren, wordt in de voorschriften geen parkeernorm opgenomen, noch een verwijzing naar geldende parkeernormen gemaakt. De volgende tekst is in de toelichting opgenomen: "In de planvoorschriften zijn geen bepalingen omtrent het parkeren opgenomen. Parkeernormen zijn aan veranderingen onderhevig bijvoorbeeld als gevolg van het autobezit en -gebruik. Het zou onjuist zijn om in het plan een norm op te nemen die aan veroudering onderhevig is. Niettemin moet toch voldaan worden aan normen inzake de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen. Bij nieuwbouw en bij ingrijpende verbouwingen of veranderingen van bestaande gebouwen zal de gemeente erop toezien dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein dan wel in of onder een gebouw beschikbaar is. Dat betreft zowel de gebruikers als de bezoekers van een gebouw. De parkeerbehoefte kan niet op de eventuele capaciteit van het openbaar gebied afgewenteld worden. Op grond van de Bouwverordening (artikel 2.5.30) zal in voorkomende gevallen een parkeereis worden gesteld. Als daaraan niet wordt voldaan kan geen bouwvergunning worden verleend, ook al past het gebouw in de het bestemmingsplan. Momenteel is - in aanvulling op het in januari 2002 door de Raad vastgestelde Parkeerbeleidsplan - een (beleids-)plan met Leidse parkeernormen in voorbereiding. Als dat is vastgesteld zal een bouwplan in eerste instantie, voor wat betreft het parkeren en de toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening, aan dat plan worden getoetst. Zolang er geen parkeernormen voor de Leidse situatie zijn vastgesteld, zullen de parkeernormen van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek) gebruikt worden als richtlijn om de benodigde parkeerbehoefte te bepalen. In de desbetreffende publicaties wordt gedetailleerd aangegeven wat de standaard parkeerbehoefte is in relatie tot de functie van een gebouw. De Bouwverordening bevat overigens een ontheffingsmogelijkheid. Daarop kan een beroep gedaan worden als het voorgenomen gebruik van een gebouw daartoe een duidelijke aanleiding geeft als gevolg van bijzondere omstandigheden die leiden tot overwegende bezwaren. De ontheffing is te beschouwen als een "hardheidsclausule". Dat wil zeggen: alleen toepasbaar in die uitzonderlijke situaties waarin in redelijkheid niet geëist kan worden dat aan de vastgestelde normen moet worden voldaan. In art. 2.5.30 lid 6 worden een paar omstandigheden opgenoemd zoals een meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers aan een detailhandelsbedrijf.

Pand Kwartelhoek 2

Bij brief van 21 juni 2004 heeft de eigenaar/bewoner van het pand Kwartelhoek 2 een verzoek ingediend om het (voor-)ontwerp-bestemmingsplan voor de Merenwijk zodanig aan te passen dat de woning van 2 woonlagen naar 3 woonlagen kan worden uitgebreid d.m.v. een opbouw. Het voorgenomen bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Merenwijk. Het plan is ook in strijd met het onderhavige voorontwerp. In het thans voorliggende voorontwerp zijn de gronden aangewezen voor Woondoeleinden, type 20. In artikel 3.3.2. van de voorschriften is bepaald dat de hoogte resp. goothoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan de bestaande hoogte resp. goothoogte van de hoofdgebouwen. Uitsluitend woningtypen W22 en W23 mogen aan de achterzijde worden opgehoogd. Ten aanzien van woningtype W03, W07, W13 en W26 is in artikel 3.4.1. een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het ophogen van de bovenste verdieping/ruimte in de kap. Voor het ophogen van woningtype W20 bestaan stedenbouwkundige bezwaren. Toelichting: Het pand Kwartelhoek 2 staat in een rijtje van 6 woningen. De woning omvat twee woonlagen zonder kap. De voorzijde is direct gelegen aan een voetpad. De eerste verdieping steekt uit over de begane grond waardoor de entree van de woning enigszins

teruggelegen is. De woningen hebben een enigszins massieve uitstraling, mede door de eenduidige en strakke gevels. Zowel de voor- als achtergevel van het pand zijn beeldbepalend in het straatbeeld. Gezien de beeldwaarde van die voor- als achtergevel dient zeer terughoudend te worden omgegaan met dakopbouwen en aanbouwen. Door het toevoegen van een dakopbouw zou de eenduidige, massieve blokopbouw tenietgedaan worden. Bovendien liggen de verschillende blokken relatief dicht bij elkaar en ook qua oriëntatie verschillend ten opzichte van elkaar. Een extra dakopbouw zou derhalve ook een aantasting van bezonning, lichttoetreding en privacy inhouden.

8. Advies

Geadviseerd wordt in te stemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan, het voorontwerp vrij te geven voor inspraak en het plan voor advies toe te zenden aan de in artikel 10 Bro genoemde instanties.

In het plan zijn reacties van alle betrokken afdelingen c.q. diensten verwerkt, t.w. C&E, BWT, V&V, EZE, Stedenbouw, Grondzaken, MDWH, Milieu en Beheer (bureau Beleid en Projecten) en Wonen (afdeling Beleid en Projecten). Extern is vooraf al overleg gepleegd met het Hoogheemraadschap.

Formatieve consequenties:
Geen

Begrotingsconsequenties:
Geen

Communicatie:
Openbaar: B&W-besluitenlijst

Samenvatting

Voor de gehele Merenwijk is een nieuw voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Aanleiding tot het opstellen van het bestemmingsplan zijn het bundelen van de 6 vigerende - en inmiddels meer dan 10 jaar oude - bestemmingsplannen in één nieuw plan, actualisering van de regeling aan- en bijgebouwen d.m.v. een zgn. standaardregeling conform het "Bestemmingsplan Nieuwe Stijl", de realisatie van enkele ontwikkelings c.q. inbreidingslocaties en de opheffing van het bouwverbod aan de Karpers- en Forellenbuurt vanwege het ontbreken van een uitwerkingsplan voormalig grondgebied van de gemeente Warmond.

Aanpak verdere communicatie

De start van de inspraakprocedure en de datum van de inspraakavond worden gepubliceerd in de gemeenteberichten in het Leids Nieuwsblad. Het voorontwerp bestemmingsplan ligt 6 weken ter inzage. Gedurende die periode kunnen er inspraakreacties bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend.

Pagina

6/1

Ons kenmerk

De Raad der gemeente Leiden

Stadsbouwhuis

Langegracht 72

Postbus 9100

2300 PC Leiden

Telefoon 071-5165165

Email sleutel@leiden.nl

Contactpersoon

L. Lamers

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan

Merenwijk

Doorkiesnummer

517.58.15

Datum

Xx november 2004

Ons kenmerk

Verzonden

Geachte leden,

Bij deze berichten wij u dat wij op xx november 2004 hebben ingestemd met het voorontwerp-bestemmingsplan Merenwijk. Het plan hebben wij vrijgegeven voor inspraak. Het plan zal ook aan de in artikel 10 Bro bedoelde instanties worden voorgelegd.

Onderstaand geven wij u onze korte overwegingen bij het genoemde plan.

1. Inleiding

In nauw overleg met het adviesbureau Pouderoyen Compagnons is het voorontwerp-bestemmingsplan Merenwijk opgesteld. Het plan is thans gereed voor de inspraakprocedure en overleg. Het bestemmingsplan is een overwegend conserverend plan.

2. Aanleiding nieuw bestemmingsplan

Er zijn diverse redenen om de 6 vigerende bestemmingsplannen voor de Merenwijk te herzien en te bundelen in één nieuw plan:

- wens grotere plangebieden conform "Bestemmingsplan Nieuwe Stijl"
- alle (6) bestemmingsplannen zijn inmiddels meer dan 10 jaar oud
- actualisering regeling aan- en bijgebouwen d.m.v. een zgn. standaardregeling conform "Bestemmingsplan Nieuwe Stijl"
- realisatie enkele ontwikkelings c.q. inbreidingslocaties
- nadere regeling geprivatiseerd groen
- opheffing bouwverbod Karpers- en Forellenbuurt (vanwege het ontbreken van een uitwerkingsplan voormalig grondgebied gemeente Warmond).

3. Nota van Uitgangspunten

Op 24 juni 2002 hebben wij ingestemd met de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Merenwijk. Op 11 juli 2002 stemde ook de raadscommissie Ruimte en Groen met het plan in. Met inachtneming van de uitgangspunten opgenomen in de Nota van Uitgangspunten is bijgaand voorontwerp bestemmingsplan opgesteld.

4. De standaardregeling voor aan- en bijgebouwen

De praktijk heeft uitgewezen dat er grote behoefte is aan het uitbreiden van woningen in de vorm van aan- of bijgebouwen. Ter voorkoming van wildgroei zijn daartoe in het bestemmingsplan "Nieuwe Stijl" algemene regels opgesteld. Deze regels zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. De standaardregeling omvat o.a. de volgende aspecten:

- op de plankaart wordt de situering van hoofdgebouwen en bijgebouwen bepaald door het aangegeven van "bebouwingsgrenzen" (voor de hoofdgebouwen) en waar nodig "bebouwings-grenzen aan- en bijgebouwen toegestaan" (voor de situering van aanbouwen en bijgebouwen);
- op de plankaart worden de voorgevelrooilijnen - en waar nodig achtergevelrooilijnen - vastgelegd;
- een aanbouw aan de achterzijde van de woning mag maximaal 2,5 meter diep zijn (gemeten vanuit de achtergevelrooilijn);
- de totale oppervlakte van aan- en bijgebouwen - buiten de bebouwingsgrenzen- mag niet meer dan 35 m² bedragen (exclusief garageboxen);
- aan- en bijgebouwen mogen ten hoogste 50% van de bij de woning behorende oppervlakte buiten de bebouwingsgrenzen, achter de voorgevelrooilijn innemen (zij- en achtertuin).

5. Ontwikkelingslocaties

Spoortunnel Poelgeest

Conform het in 1995 met de gemeente Oegstgeest gesloten convenant is in het plan de bouw van een tunnel onder het spoor tussen de Merenwijk en de wijk Poelgeest opgenomen.

Uitbreiding Kinderboerderij

Centraal in de Merenwijk ligt een kinderboerderij. De kinderboerderij vervult een belangrijke educatieve en recreatieve functie in de wijk. Voor de kinderboerderij is een bouwplan ontwikkeld waarbij de nu verspreide bebouwing geconcentreerd wordt. Genoemd plan is in het onderhavige bestemmingsplan verwerkt.

Kopbebouwing Zijldonk en Merendonk

Een nieuwe ontwikkeling die in het onderhavige bestemmingsplan juridisch mogelijk wordt gemaakt is het toevoegen van kopbebouwingen (woningen) ter plaatse van de flatgebouwen aan de Zijldonk en Merendonk. De kopbebouwingen zullen een accent gaan vormen op de reeds bestaande bebouwing. De hoogte van de kopbebouwing aan de Zijldonk bedraagt max. 28 meter; aan de Merendonk max. 30 meter.

Uitbreiding bouwmarkt

De aan de Flevoweg gevestigde bouwmarkt (Gamma) wil op termijn uitbreiden van 3.120 m² w.v.o. naar ca. 4.100 m² w.v.o. Bedoelde uitbreiding wordt op grond van het onderhavige bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Bij daadwerkelijke uitbreiding zal het aantal parkeerplaatsen worden uitgebreid.

6. Inbreidingslocaties

Conform de Nota "Bouwen in bestaande Leidse Wijken" zijn d.m.v. een zgn. wijzigingsbevoegdheid de volgende inbreidingslocaties in het plan opgenomen:

- Gooimeerlaan/Veenpolderpad (bouw van 14 appartementen in 4 bouwlagen)
- Gooimeerlaan Station (bouw van 20 appartementen in 5 bouwlagen).

Bij de vaststelling van de nota "Bouwen in bestaande Leidse wijken" op 5 juli 1988 wees de Raad ook een gebied op de kop van het Zijleiland als potentiële bouwlocatie (verdichtingslocatie nr. 81.01) aan. Op deze locatie waren 14 woningen in 4 bouwlagen gepland. Gezien het feit dat de voorge-nomen plannen een te grote inbreuk op het groen veroorzaken wordt voorgesteld de inbreidings-locatie niet in het onderhavige bestemmingsplan op te nemen.

Bij de vaststelling van de eerder-genoemde nota heeft de Raad ook een locatie aan de Veluwemeer-laan als potentiële bouwlocatie (verdichtingslocatie nr. 85.03) aangewezen. Als gevolg van de bouw van de sport-/turnhal Merenwijk eind jaren negentig aan het Broekplein is deze bouw- c.q. inbreidingslocatie automatisch komen te vervallen. Realisatie van Station Merenwijk is niet in het onderhavige plan opgenomen omdat - ondanks dat de aanleg van het station in het rapport Stedenbaan van het platform ZuidMeugel is opgenomen - nog geen zekerheid is verkregen dat het station binnen de planperiode van 10 jaar ook gerealiseerd zal worden. Binnen de bestemming "Spoorwegdoeleinden" is het wel mogelijk om perrons en haltes aan te leggen alsmede voorzieningen t.b.v. het openbaar vervoer te realiseren.

Aanvullend zijn de volgende ontwikkelingslocaties opgenomen:

- Regenboogpad (herontwikkeling van het terrein omvattende de bouw van een appartementengebouw van vier bouwlagen, renovatie of nieuwbouw van het gymnastieklokaal, buitenschoolse opvang, alsmede de bouw van ca. 10 eengezinswoningen aan de Aalscholveroord)
- Eksterpad (ontwikkeling van woningen met bijbehorende voorzieningen naast de huidige functies van maatschappelijke doeleinden, winkels, sport, recreatie etc.)

7. Overige belangrijke onderdelen

Studentenhuisvesting

Conform het bestemmingsplan Nieuwe Stijl is studentenhuisvesting/bijzondere woonvormen ondergebracht bij de bestemming "Woondoeleinden". Qua bestemming is er dus geen onderscheid meer tussen eengezinswoningen, meergezinswoningen, wooneenheden en bijzondere woonvormen.

Horeca

Conform de uitgangspunten van het bestemmingsplan Binnenstad I zijn de categorieën horeca-instellingen aangepast (lunchrooms en broodjeszaken nu categorie I i.p.v. II). Horeca in de categorieën I, II en III is uitsluitend toegestaan binnen de bestemming Gemengde Doeleinden. Behoudens het pand Watermolen 10, zijn in het gebied Watermolen 2 t/m 12 geen horecabedrijven toegestaan (zie artikel 5.2.3).

Winkelcentrum Kopermolen

Na een stedenbouwkundige studie zijn in afwijking van het vigerende bestemmingsplan Slaaghwijk nieuwe bebouwingshoogtes opgesteld rondom het winkelcentrum Kopermolen. In het bestemmings-plan Slaaghwijk was een ongelimiteerde bouwhoogte mogelijk van 27,5 meter. Thans zijn bouwhoogtes mogelijk van 4 tot 24 meter. De bouwhoogtes zijn bepaald op basis van uitzicht, privacy, bezonning en stedenbouwkundige compositie.

Parkeren

Teneinde de nodige flexibiliteit te kunnen bewaren, wordt in de voorschriften geen parkeernorm opgenomen, noch een verwijzing naar geldende parkeernormen gemaakt. De volgende tekst is in de toelichting opgenomen:

"In de planvoorschriften zijn geen bepalingen omtrent het parkeren opgenomen. Parkeernormen zijn aan veranderingen onderhevig bijvoorbeeld als gevolg van het autobezit en -gebruik. Het zou onjuist zijn om in het plan een norm op te nemen die aan veroudering onderhevig is. Niettemin moet toch voldaan worden aan normen inzake de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen. Bij nieuwbouw en bij ingrijpende verbouwingen of veranderingen van bestaande gebouwen zal de gemeente erop toezien dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein dan wel in of onder een gebouw beschikbaar is. Dat betreft zowel de gebruikers als de bezoekers van een gebouw. De parkeerbehoefte kan niet op de eventuele capaciteit van het openbaar gebied afgewenteld worden. Op grond van de Bouwverordening (artikel 2.5.30) zal in voorkomende gevallen een parkeereis worden gesteld. Als daaraan niet wordt voldaan kan geen bouwvergunning worden verleend, ook al past het gebouw in de het bestemmingsplan. Momenteel is - in aanvulling op het in januari 2002 door de Raad vastgestelde Parkeerbeleidsplan - een (beleids-)plan met Leidse parkeernormen in voorbereiding. Als dat is vastgesteld zal een bouwplan in eerste instantie, voor wat betreft het parkeren en de toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening, aan dat plan worden getoetst. Zolang er geen parkeer-normen voor de Leidse situatie zijn vastgesteld, zullen de parkeernormen van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek) gebruikt worden als richtlijn om de benodigde parkeerbehoefte te bepalen. In de desbetreffende publicaties wordt gedetailleerd aangegeven wat de standaard parkeerbehoefte is in relatie tot de functie van een gebouw. De Bouwverordening bevat overigens een ontheffingsmogelijkheid. Daarop kan een beroep gedaan worden als het voorgenomen gebruik van een gebouw daartoe een duidelijke aanleiding geeft als gevolg van bijzondere omstandigheden die leiden tot overwegende bezwaren. De ontheffing is te beschouwen als een "hardheidsclausule". Dat wil zeggen: alleen toepasbaar in die uitzonderlijke situaties waarin in redelijkheid niet geëist kan worden dat aan de vastgestelde normen moet worden voldaan. In art. 2.5.30 lid 6 worden een paar omstandigheden opgenoemd zoals een meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers aan een detailhandelsbedrijf."

Pand Kwartelhoek 2

Bij brief van 21 juni 2004 heeft de eigenaar/bewoner van het pand Kwartelhoek 2 een verzoek ingediend om het (voor-)ontwerp-bestemmingsplan voor de Merenwijk zodanig aan te passen dat de woning van 2 woonlagen naar 3 woonlagen kan worden uitgebreid d.m.v. een opbouw. Het voorgenomen bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Merenwijk. Het plan is ook in strijd met het onderhavige voorontwerp. In het thans voorliggende voorontwerp zijn de gronden aangewezen voor Woondoeleinden, type 20. In artikel 3.3.2. van de voorschriften is bepaald dat de hoogte resp. goothoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan de bestaande hoogte resp. goothoogte van de hoofdgebouwen. Uitsluitend woningtypen W22 en W23 mogen aan de achterzijde worden opgehoogd. Ten aanzien van woningtype W03, W07, W13 en W26 is in artikel 3.4.1. een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het ophogen van de bovenste verdieping/ruimte in de kap. Voor het ophogen van woningtype W20 bestaan stedenbouwkundige bezwaren. Toelichting: Het pand Kwartelhoek 2 staat in een rijtje van 6 woningen. De woning omvat twee woonlagen zonder kap. De voorzijde is direct gelegen aan een voetpad. De eerste verdieping steekt uit over de begane grond waardoor de entree van de woning enigszins

teruggelegen is. De woningen hebben een enigszins massieve uitstraling, mede door de eenduidige en strakke gevels. Zowel de voor- als achtergevel van het pand zijn beeldbepalend in het straatbeeld. Gezien de beeldwaarde van die voor- als achtergevel dient zeer terughoudend te worden omgegaan met dakopbouwen en aanbouwen. Door het toevoegen van een dakopbouw zou de eenduidige, massieve blokopbouw tenietgedaan worden. Bovendien liggen de verschillende blokken relatief dicht bij elkaar en ook qua oriëntatie verschillend ten opzichte van elkaar. Een extra dakopbouw zou derhalve ook een aantasting van bezonning, lichttoetreding en privacy inhouden.

In het vertrouwen u hiermee naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Leiden,
Namens dezen,
Het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ordening,

Mevrouw Mr. L.G.H. Ummels

INHOUD

BLZ

DEEL 1 INLEIDING

8

1. INLEIDING

8

- 1.1. Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan
- 1.2. Begrenzing plangebied
- 1.3. Vigerende bestemmingsplannen

8
9
9

2. GESCHIEDENIS

10

- 2.1. Geschiedenis van het gebied
- 2.2. Huidige situatie

10
10

DEEL 2 BESCHRIJVING EN ANALYSE

10

3. BEVOLKINGSOPBOUW EN ANDERE DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

10

4. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK + STRUCTUUR

13

- 4.1. Belangrijke zones, kenmerken
- 4.2. Water- en groenstructuur
- 4.3. Infrastructuur
- 4.4. Monumenten + archeologie

13
14
15
15

5. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK + STRUCTUUR

15

- 5.1. Wonen
- 5.2. Werken / bedrijven
- 5.3. Voorzieningen
- 5.4. Winkels en horeca
- 5.5. Parken, plantsoenen, speelplekken e.d.
- 5.6. Ecologische functionaliteit van de water- en groenstructuur ..
- 5.7. Sport, recreatie, toerisme
- 5.8. Verkeer
- 5.9. Parkeren

15
16
16
17
18
23
24
20
26

6. MILIEU 21

- 6.1. Bedrijven en milieuzonering
- 6.2. Bodem
- 6.3. Geluidshinder

21
22
30

6.4.	Lucht en Geur	36
6.5.	Vliegtuigoverlast.....	40
6.6	Externe Veiligheid (vervoer per spoor en over de weg alsmede verkoop consumentenvuurwerk)	40
6.6.	Water	41
7.	INTEGRALE VEILIGHEID	43
8.	DUURZAME ONTWIKKELING	44
8.1.	Water in de wijk	45
8.2.	Hergebruik gebouwen	45
9.	ONTWIKKELINGEN	47
9.1.	Spoortunnel Poelgeest	47
9.2.	Uitbreiding kinderboerderij	48
9.3.	Kopbebouwing Zijldonk en Merendonk	48
9.4.	Uitbreiding bouwmarkt	49
9.6..	Eksterpad.....	49
9.7.	Regenboogpad	49
9.8.	Verdichtingslocatie Gooimeerlaan-Veenpolderpad.....	50
9.9.	Verdichtingslocatie Gooimeerlaan-Station.....	50
10.	CONCLUSIES	51
DEEL 3 HET BELEID		52
11.	RELEVANT BELEID	53
11.1.	Gemeente (ontwikkelingsvisie, structuurplan, ruimtelijk beleid, sectoraal beleid)	53
11.2.	Regio	62
11.3.	Provincie	63
11.4.	Rijk	63
DEEL 4 HET PLAN		65
12.	UITGANGSPUNTEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN	65
12.1.	Verkeersstructuur	66
12.2.	Toepassing standaardregeling aan- en bijgebouwen	66
12.3.	Uitwerking ruimtelijke structuur buurten	67

13. TOELICHTING	70
13.1. Doelstellingen en planopzet	70
13.2. Bestemmingen	71
13.3. Overige voorschriften	74
14. ECONOMISCHE/FINANCIËLE UITVOERBAARHEID + ASPECTEN.....	75
15. HANDHAVING VAN HET PLAN	76
16. INSPRAAK, OVERLEG EN HET VERDERE VERLOOP VAN DE PROCEDURE	78

BIJLAGEN

- 1. RAADSVOORSTEL EN –BESLUIT**
- 2. REACTIE OP DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN OP HET
(VOOR)ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN**
- 3. VERSLAG VAN INSPRAAKAVOND**
- 4. RUIMTELIJKE STRUCTUUR MERENWIJK**

DEEL 1 INLEIDING

INLEIDING

- Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan**

De Merenwijk vormt de noordelijke uitbreiding van de gemeente Leiden en kwam grotendeels in de 70-er jaren tot stand. Met ruim 15.000 inwoners woont hier ca. 14 % van de Leidse bevolking. De wijk is gelegen in een voorheen bij de gemeente Oegstgeest behorend gebied dat in 1966 bij de gemeente Leiden is gevoegd met het oog op een uitbreiding van het Leidse woningbestand. Bij de wijziging van de gemeentegrens per 1 januari 1984 ging een gedeelte van de Warmondse Broek- en Simontjespolder over naar de gemeente Leiden

Er zijn diverse redenen om de bestemmingsplannen voor de Merenwijk te herzien en te bundelen in één nieuw plan:

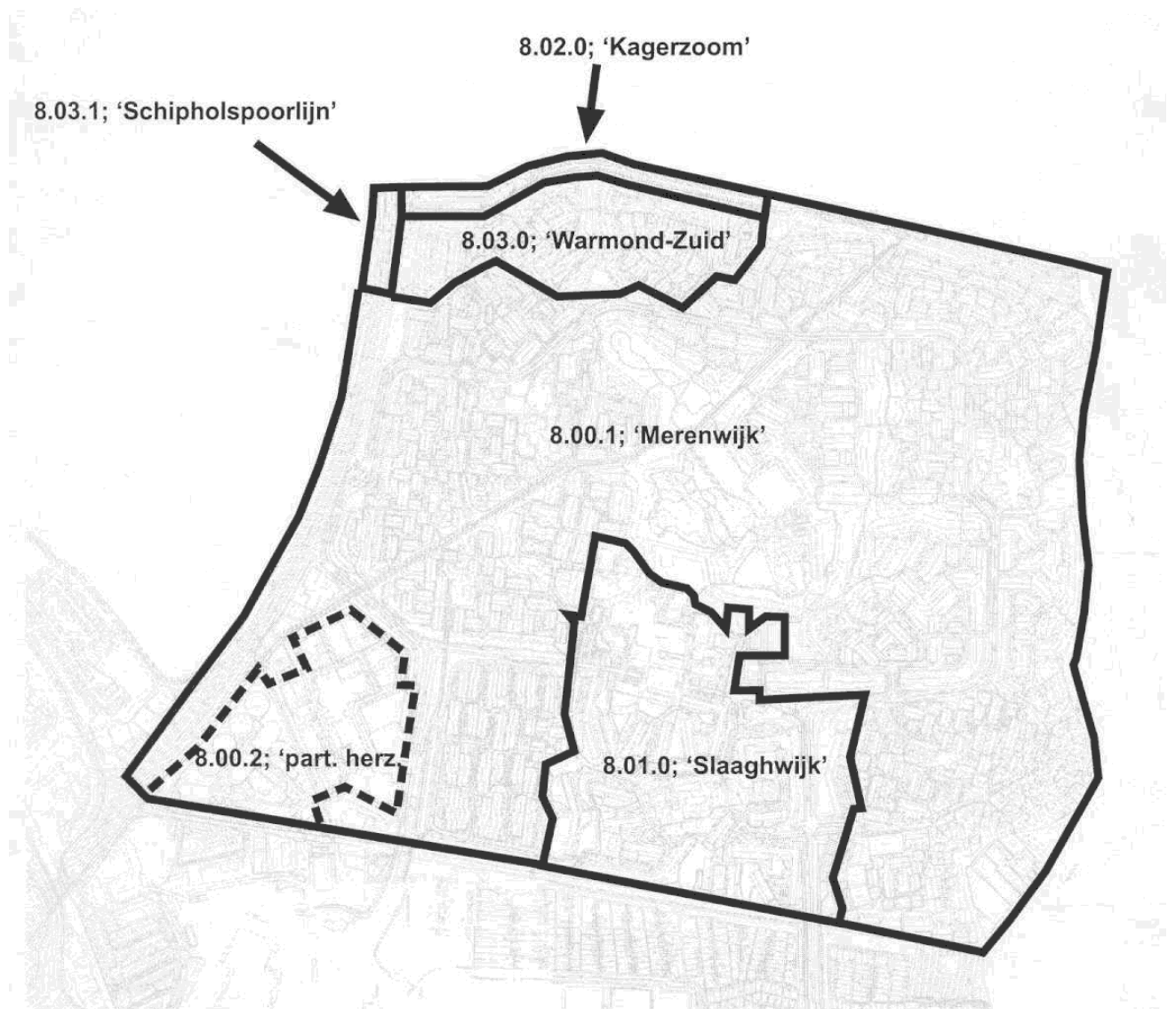
- In "bestemmingsplan nieuwe stijl", vastgesteld op 27 april 2000, wordt de wens tot grotere plangebieden verwoord. Het schaalniveau leent zich goed voor één bestemmingsplan. Zowel de aanpak als de inhoud van het bestemmingsplan worden afgestemd op de in het bestemmingsplan nieuwe stijl voorgestelde opzet.
- Voor het grootste deel van het plangebied vigeren plannen die qua 'leeftijd' de wettelijke termijn van 10 jaar ruimschoots overschrijden.
- Het is noodzakelijk de regeling voor aan- en bijgebouwen te actualiseren. Hierbij wordt gestreefd naar een standaardregeling, maar waar nodig c.q. mogelijk wordt ingespeeld op specifieke situaties.
- Enkele concrete inbreidingslocaties dienen in het bestemmingsplan te worden opgenomen.
- Inmiddels geprivatiseerd groen dient in het plan nader geregeld te worden. Structureel groen dient te worden vastgelegd.
- Het bouwverbod in de Karpers- en Forellenbuurt dient doorbroken te worden. Voor deze buurt is totnogtoe geen uitwerkingsplan van kracht.

- **Begrenzing plangebied**

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de gemeentegrens met Warmond en in het zuiden door de Slaaghsloot. De westelijke plangrens wordt gevormd door de spoorlijn Leiden-Haarlem/Amsterdam, de oostelijke grens door het boezemwater De Zijl.

- **Vigerende bestemmingsplannen**

Op dit moment gelden voor het plangebied 6 bestemmingsplannen (zie figuur 1). Het oudste vigerende bestemmingsplan is 'Warmond Zuid' (8.03.0), dat werd vastgesteld op 26 januari 1978. Voor het grootste deel van de Merenwijk vigeert het bestemmingsplan 'Merenwijk' (8.00.1), vastgesteld op 13 oktober 1980. Voor een gedeelte van de meest noordelijke grens van de Merenwijk is op 15 december 1992 het bestemmingsplan 'Kagerzoom' (8.02.0) vastgesteld. Voor de Slaaghwijk vigeert het gelijknamige bestemmingsplan 'Slaaghwijk' (8.01.0), dat werd vastgesteld op 20 april 1993. Voor de locatie aangeduid als 8.00.2 is op 15 juni een partiële herziening op het bestemmingsplan Merenwijk vastgesteld, teneinde grootschalige detailhandel mogelijk te maken. Het gebied 8.03.1 tenslotte ligt op voormalig Warmonds grondgebied. Het betreft een kleine gedeelte van de spoorzone Leiden-Haarlem en Schiphol. Voor dit stuk vigeert het bestemmingsplan 'Schipholspoorlijn' dat door de Warmondse gemeenteraad op 27 oktober 1977 is vastgesteld.



Geschiedenis

- **Geschiedenis van het gebied**

Alvorens in te gaan op de geschiedenis van het plangebied wordt kort aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis van Leiden. Op grond van deze globale beschrijving is de geschiedenis van Merenwijk beter in haar historische context te plaatsen.

- **Middeleeuwen: groei historische stadskern**

Leiden is ontstaan in en rond de tegenwoordige Oudhollandse binnenstad. Het grachtenstelsel en de groene singel rond de oude binnenstad zijn nog steeds bepalende structuren in de stadsplattegrond. Zij ontstonden reeds in de middeleeuwen en de zeventiende eeuw. Smalle straten met cultuurhistorisch waardevolle panden, sterke menging van functies en enkele historische invalswegen kenmerken dit stadsdeel.

- **Vooroorlogse periode: schil rond het centrum**

Door ruimtegebrek binnen de Middeleeuwse stadsstructuren breidde de stad zich alzijdig uit met een aantal kleine wijken. Door de ligging nabij het centrum kon men profiteren van de voorzieningen aldaar. De wijken zijn daardoor tamelijk eenzijdig gericht op wonen. De wijken zijn onderling gescheiden door de invalswegen naar het centrum. Door de verschillende bouwperiodes

hebben ze veelal een voor de wijk of buurt typerend straatbeeld. Grootschalige infrastructurele lijnen, zoals spoorlijnen en kanalen, vormen veelal de begrenzing van de vooroorlogse schil.

- **Naoorlogse periode: stadswijken**

De periode van sterke bevolkingsgroei na de oorlog heeft geleid tot de ontwikkeling van grootschalige woongebieden rond de vooroorlogse schil. Het zijn sterk planmatig en grootschalig ontwikkelde wijken, die vanwege de toenemende afstand tot het centrum over een geheel eigen voorzieningenpakket beschikken. De ligging van grootschalige infrastructuur en de begrenzing van de verschillende polders zijn bepalend geweest voor de ligging en omvang van de wijken die fasegewijs zijn ontwikkeld. De Merenwijk is één van de naoorlogse wijken waarin deze kenmerken terug te vinden zijn.

Vandaag de dag is nagenoeg het volledige grondgebied van de gemeente Leiden stedelijk gebied. De stad grenst aan de omliggende gemeenten Warmond, Leiderdorp, Zoeterwoude, Voorschoten, Leidschendam, Wassenaar, Valkenburg en Oegstgeest.

- **Merenwijk**

De bouw van de Merenwijk kwam voort uit de sterke behoefte aan uitbreiding van de woningcapaciteit in Leiden. Ten noorden van de wijk Noorderkwartier, begrensd door de Slaaghsloot, lag een daartoe geschikte open polder met een agrarische functie. Om de Merenwijk te kunnen ontwikkelen, zijn in 1966 gronden uitgeruild tussen de gemeenten Leiden en Oegstgeest.

Na zandopbrenging en funderen op de diepere zandlagen in de bodem werd de infrastructuur aangebracht en de grond bouwrijp gemaakt. Fasegewijs werd de wijk ontwikkeld. De wijkontsluiting (die aansluit op de Willem de Zwijgerlaan) en de wijkgroenstructuur delen het woongebied op in buurten.

- **Huidige situatie**

De toenmalig gehanteerde stedenbouwkundige uitgangspunten zijn nog duidelijk in de wijk herkenbaar, zoals bijvoorbeeld de verhouding hoogbouw-laagbouw, de kleinschalige en fijnmazige woonmilieus en de planmatige spreiding van voorzieningen, infrastructuur en wijkgroen.

Meer gedetailleerde gegevens over de ruimtelijke ontwikkeling van de wijk zijn opgenomen in het hoofdstuk over de ruimtelijke structuur van de wijk.

DEEL 2 beschrijving en analyse

bevolkingsopbouw en ANDERE demografische gegevens

Per 1 januari 2001 woonden in de Merenwijk ruim 15 duizend mensen. Dat is 13% van het totale inwonertal van Leiden (117.031). Ten opzichte van het Leidse gemiddelde kent de Merenwijk een relatief hoog percentage 0-4 jarigen (7% vs. 6%), 5-14 jarigen (14% vs. 10%) en 50-64 jarigen (22% vs. 15%). Deze categorieën zijn dus oververtegenwoordigd. De overige leeftijdscategorieën scoren juist onder het gemiddelde van Leiden: 13% vs. 15% wat betreft 15-24 jarigen, 37% vs. 43% wat betreft 25-49 jarigen, en 8% vs. 12% 65+-ers. De buurt Merenwijk-centrum verdient aparte vermelding als zijnde de relatief meest vergrijste buurt van Leiden. Van de ruim 1.000 inwoners is bijna de helft (46,5%) 65 jaar of ouder.

Ook de verdeling in huishoudens is in de Merenwijk afwijkend van die van het gemiddelde. Leiden kent ruim 49.509 huishoudens. Van de 5.905 huishoudens in de Merenwijk is 19% alleenstaand of ongehuwd samenwonend en bestaat 81% van de huishoudens uit inwoners in gezinsverband. Het gemiddelde percentage alleenstaanden of ongehuwd samenwonenden in Leiden bedraagt 37%. Het percentage inwoners in gezinsverband bedraagt 63% in Leiden.

De gemiddelde huishoudengrootte in de Merenwijk ligt met 2,6 hoger ten opzichte van het gemiddelde in Leiden (2,4).

Daarmee is de Merenwijk dus met name een woonwijk voor gehuwden, al dan niet met kinderen. Het gemiddeld inkomen in het Merenwijkdistrict ligt ten opzichte van het gemiddelde in Leiden hoger, echter binnen de Merenwijk zijn er wel enkele grote verschillen waar te nemen.

Onderstaande grafiek
toont de inkomensverdeling (in guldens) in het Merenwijkdistrict ten opzichte van het gemiddelde
in Leiden.

De Slaaghwijk kent het laagste gemiddelde inkomen per huishouden € 13.613 (f 30.000,—) van de Merenwijk, terwijl Zijlwijk-Zuid het hoogste gemiddelde inkomen (€ 21.055) kent. Het grootste aandeel inkomensontvangers (29%) met een uitkering woont in de Slaaghwijk, terwijl het percentage inkomensontvangers met een hoog inkomen hier met 13% het laagst is. Zijlwijk-Zuid kent de minste inkomensontvangers afhankelijk van een uitkering (9%) en de meeste inkomensontvangers met een hoog inkomen (43%). Behalve de Slaaghwijk kent ook Merenwijk-Centrum een laag gemiddeld inkomen € 14.112. De overige buurten liggen boven het gemiddelde van Leiden.

De Merenwijk kent in totaal ruim 6.000 woningen. Het merendeel bestaat uit eengezinswoningen (ca. 61%) en flats (ca. 38%). Het percentage meergezinswoningen bedraagt slechts 1%. Dit percentage is bijzonder laag ten opzichte van het gemiddelde van 14% in heel Leiden. De verdeling naar eigendomsverhouding is als volgt: eigendom (44%), corporatiewoningen (34%) en particuliere verhuur (22%). Maar evenals het gemiddeld inkomen is opvallend dat op wijkniveau de eigendomsverhouding in de Merenwijk enorm verschilt. Zo bedraagt het aandeel huurwoningen in de Slaaghwijk 94%, verreweg het hoogste percentage van Leiden. In (met name het zuidelijk gedeelte van) de Zijlwijk bestaat juist 97% van het woningbestand uit koopwoningen. In Leedewijk en Merenwijk-Centrum is juist de particuliere verhuur sterk vertegenwoordigd. Een vergelijking met de overige wijken in Leiden geeft de eigendomsverhoudingen goed weer:

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen en bedrijven in 1999 bedroeg in de Merenwijk € 157.950. Dit bedrag ligt onder het gemiddelde voor heel Leiden € 183.940. De WOZ-waarde van de Merenwijk neemt hiermee een tussenpositie in de gemeente Leiden in. Tussen de buurten onderling zijn de verschillen weer groot. De Slaaghwijk en Merenwijk-Centrum wijken respectievelijk af van het gemiddelde minus € 43.109 en € 57.176. Zijlwijk-Zuid en Noord wijken respectievelijk af plus € 61.714 en € 11.798. Leedewijk Noord en -Zuid wijken respectievelijk af plus € 21.781 en € 4.537.

- Het voorzieningenniveau van de Merenwijk moet afgestemd zijn op het relatief grote percentage jongeren en ouderen.
- Uit de Leefbaarheidmonitor die is opgesteld in 1998 blijkt dat met name jongeren ontevreden zijn in de Merenwijk en vooral de in Slaaghwijk. De laatste scoort een 'zeer ontevreden' van 72%. Ook in het algemeen oordeel van de buurt scoort de Slaaghwijk met een 5,6 het laagst van Leiden. De overige wijken van de Merenwijk

scoren gemiddeld een 7,8. Dat is boven het Leidse gemiddelde van 7,3.

- Qua leefmilieu verdient De Slaaghwijk extra aandacht.



Ruimtelijke karakteristiek + structuur

- **Belangrijke zones, kenmerken**

Met uitzondering van het centrumgebied bestaat de Merenwijk voornamelijk uit grondgebonden woningen. De stedenbouwkundige geschiedenis van de tweede helft van deze eeuw is goed af te lezen aan deze woonwijk: De Slaaghwijk is een duidelijke jaren '60 wijk. Deze wijk bestaat alleen maar uit galerijflats, met daaromheen groene openbare gebieden. De CIAM gedachte, licht, lucht en gescheiden functiesystemen, is hier duidelijk aanwezig.

De oost-, en westkant en het centrumgebied van de Merenwijk zijn van de periode daarna, de jaren '70. In deze periode was de CIAM gedachte verdrongen door de ideeën van de structuralisten. Het scheiden van systemen werd taboe verklaard en juist de menging van functies werd belangrijk. De scheiding tussen openbaar gebied en privé werd diffuus gemaakt. Het begrip semi-openbaar raakte in zwang. Grote woonblokken, maar ook grote kantoorcomplexen, werden gebouwd als een structuur van kleinere eenheden; eenheden in de vorm van woningen of kantoorcellen. Deze woonblokken zien eruit als ogenschijnlijk willekeurig aaneengeschaalde en opgestapelde wooneenheden, waarbij de individualiteit van de woning uitgangspunt was geweest. Aan de zuidoostzijde van de Merenwijk ligt, enigszins verscholen, een villawijk. De wijk ligt aan de Zijl. Elk kavel heeft zijn eigen haventje. Door de verscheidenheid aan vrijstaande woningen en kavelvormen doet deze buurt Belgisch aan.

Door het introverte karakter van de wijk en de opgaande en dichte groene begeleiding van de hoofdontsluitingswegen, is een vreemde voor de oriëntatie binnen de wijk sterk afhankelijk van bewegwijzering. Hogere accenten zoals in de flatbuurt en de hoogbouw in het centrum vormen herkenningpunten vanuit de directe omgeving. Van oorsprong in het plan opgenomen hoogbouw elders in de wijk is geschrapt vanwege de veranderende inzichten in woonbehoeften.

Binnen de buurten is de oriëntatie op sommige plaatsen niet optimaal. Echter door de geringe omvang van de buurten is de wijkontsluiting vindbaar.

Afzonderlijke buurten worden gekenmerkt door het voorkomen van eenduidige woningtypen. Uit het oogpunt van herkenning is het wenselijk de beeldbepalende kenmerken van ieder woningtype middels het bestemmingsplan veilig te stellen. Aanvullend kunnen hiertoe ten behoeve van de welstandstoetsing nadere architectonische criteria worden geformuleerd.

Op sommige punten zijn toevoegingen gepleegd die de oriëntatie binnen de wijk hebben verbeterd: de hoogbouw in het centrum en het gebogen gebouw langs de gebiedsontsluitingsweg nabij de brandweerkazerne.

Afzonderlijke buurten worden gekenmerkt door het voorkomen van eenduidige woningtypen. Uit het oogpunt van herkenning is het wenselijk de beeldbepalende kenmerken van ieder woningtype middels het bestemmingsplan veilig te stellen

De variatie in woonvormen is beperkt; met uitzondering van hoogbouw en middelhoogbouw (etagebouw en maisonnettes in de Horsten), bestaat de wijk voornamelijk uit eengezinswoningen met tuinen. Op de buurt Brigan-tijnwal met vrijstaande woningen na, bestaan de eengezinswoningen uit rijen, geschakelde en geclusterde woningen.

Uitgangspunt bij de planvorming was dat een hoge diversiteit bereikt zou worden in woningtypen.

Daartoe zijn als regel van ieder woningtype in de wijk ten hoogste 100 woningen gerealiseerd. Ook werden bewust verschillende architecten aangesteld bij de uitwerking van buurten en woningtypen. Het van oorsprong geplande aantal van 5.000 woningen werd opgeschroefd naar 6.000. Dit om de investeringskosten te kunnen dekken en de huren relatief laag te kunnen houden. De verhouding hoogbouw / laagbouw veranderde van $\frac{2}{3} - \frac{1}{3}$ naar $\frac{1}{3} - \frac{2}{3}$. Met name de hoogbouw aan de randen van de wijk is vervallen, mede om de harde grens tussen wijk en landschap te verzachten. Uiteindelijk resulteerde dit in ruim 40 woningtypen. De achtertuinen van de woningen zijn in de meeste buurten zo veel mogelijk op het zuiden georiënteerd wat op verschillende plaatsen tot strokenbouw heeft geleid.

Een uitgebreide beschrijving van de ruimtelijke structuur per buurt is opgenomen in de externe bijlage bij dit plan "Ruimtelijke Structuur".

- **Water- en groenstructuur**

Op wijkniveau is een aantal grote groenelementen gerealiseerd welke het karakter en de woonkwaliteit van de wijk mede bepalen. Veelal bestaan de randen van de wijk uit brede parkachtige groenstroken die op sommige plaatsen als groene aders de wijk binnendringen. De gebiedsontsluitingswegen zijn voorzien van een breed groen profiel en vormen daarmee een intermediair tussen de weg en de achterliggende bebouwing. De beplanting langs de weg kent verschillende samenstellingen, uiteenlopend van inheemse gemengde beplanting tot conifeerachtigen. Kenmerkende en structurerende bomenrijen zijn te vinden langs de rondweg, de uitvalswegen en langs de Broekweg.

Midden in de wijk ligt een besloten park, waarin de bomen inmiddels ver uitgegroeid zijn. Uit kostenbesparing en uit oogpunt van de natuur is het parkgebied indertijd niet opgehoogd, zoals dat wel het geval is bij de omliggende woonbuurten. Het park is meteen ingeplant met een hoge diversiteit aan bomen. Ook hier komen zowel plantgroepen met inheemse planten als met exoten voor. Midden in het park ligt 'de oerpoel' welke een bijzonder groen en rustig milieu vormt in de wijk. Het enige gebouw in de wijk dat nog dateert van voor de wijkaanleg is een boerderij in het park. Hierin is een kinderboerderij gevestigd waarvoor vergevorderde uitbreidingsplannen bestaan. De geografisch centrale ligging van het park zorgt ervoor dat de afstand woning-park altijd beperkt is. Het introverte karakter van de wijk klinkt door in de opzet van het park en de routing ernaartoe. Het park was in het oorspronkelijke plan minder groot. Het deel ten noorden van de Broekweg, een oude vuilstort van Oegstgeest, kon niet bebouwd worden en is zodoende uitloper van het park geworden. Deze uitloper is zelfs doorgezet in de meest recentelijk ontwikkelde buurten in het noordwesten van de wijk, waardoor de structurele betekenis van het park nog is vergroot. De buurten worden doorsneden door een ringvormige groenstructuur welke rond een slingerende watergang is gevormd. Dit groene lint kent een zeer gevarieerd karakter; van een onverwachte waterpartij grenzend aan een achtertuin tot onderdeel van een parkstructuur in aaneengesloten buurten. Ook dit is op microniveau vaak heel aangenaam, maar als grote structuur moeilijk herkenbaar. Dit gevarieerde karakter kon ontstaan doordat de invulling van de buurten door verschillende architecten is uitgewerkt, waarbij de omgang met de watergangen vrij werd gelaten. Wel zijn de oevers die onderdeel vormen van de openbare ruimte eenduidig ingericht. De oever bestaat uit een plasberm van één meter breed, 0,15 cm. diep en een laaggelegen begeleidend wandelpad. Zodoende is er geen inkijk naar aanliggende woningen en tuinen, welke hoger zijn gelegen.

Waar tuinen aan watergangen grenzen, vormt het bebouwen van deze tuinen een bedreiging van het karakter en de continuïteit van de ringvormige groenstructuur.

Wij hanteren een regeling ten behoeve van additionele gronduitgifte aan particulieren. Deze regeling onderscheidt drie categorieën openbaar groen: structureel groen, groen boven leidingen en groen ontstaan door verkavelingen.

Het structureel groen komt in deze regeling niet in aanmerking voor uitgifte. Groen boven hoofdleidingen komt eveneens niet in aanmerking voor uitgifte. Groen met daaronder

blokaansluiting komt onder voorwaarden voor uitgifte in aanmerking. Tegen uitgifte van groen dat door verkaveling is ontstaan bestaat in principe geen bezwaar.

Uit evaluatie van de regeling is naar voren gekomen dat deze strak gehanteerd dient te worden. Snippergroen is in de regeling gedefinieerd als: een additionele uitbreiding met niet meer dan 25% van de reeds bestaande kavel of kleiner dan 30 m². Op deze vuistregel zijn een vijftal uitzonderingen van toepassing.

Uitvoering van de regeling is procedureel vastgelegd. Ten aanzien van handhaving van de regeling wordt geconstateerd dat een zorgvuldige toetsing plaats moet vinden. Als uit de toetsing blijkt dat er restricties verbonden moeten worden aan de uitgifte (waardoor het niet mogelijk is de grond naar eigen inzicht in te kunnen richten als tuin/erf), dan moet de aanvraag tot additionele gronduitgifte worden afgewezen en blijft de bestaande situatie gehandhaafd.

- *Merenwijk kan worden gekarakteriseerd als een "groene wijk". Met name het park is een wezenlijk en - ruimtelijk- structuurbepalend en daarmee waardevol groenelement*
- *De overige groenstructuur is door begeleiding van het water, ringvormig van karakter*
- *Ten aanzien van de uitgifte van snipper groen wordt de regeling 'additionele gronduitgifte aan particulieren' gevolgd.*
- *Knelpunt: Bebouwen van tuinen gelegen aan watergangen vormt een bedreiging van het karakter en de continuïteit van de ringvormige groenstructuur. Bebouwing van deze tuinen zal daarom ook worden tegengegaan.*

• **Infrastructuur**

De verkeersstructuur voor gemotoriseerd verkeer is gebaseerd op een ringvormige gebiedsontsluitingsweg die midden door de wijk loopt. De weg is momenteel niet eenduidig geprofileerd en de aanliggende woonbuurten keren zich van de weg af. De nota "Verkeersstructuur Merenwijk" draagt hiervoor in verkeerskundige zin een aantal verbeteringen aan, waarvoor in het bestemmingsplan ruimte zal worden opgenomen.

Via de IJsselmeerlaan en de Gooimeerlaan, die aansluiten op de Willem de Zwijgerlaan, zijn verbindingen gelegd met het zuidelijk gelegen stedelijk gebied. Vanuit de gebiedsontsluitingsweg zijn verbindingen gelegd naar de woonbuurten via buurtontsluitingswegen. Deze monden vervolgens uit in woonstraten of (woon-)erven. De woonstraten bestaan waar mogelijk uit relatief smalle, gelijkvloerse speelstraten/erven, zodat ondanks de relatief hoge woningdichtheid zo veel mogelijk bruikbare openbare ruimte beschikbaar is. Om de snelheid van autoverkeer te reduceren zijn veel bochten aangelegd. Ook dit is kenmerkend voor de ontstaansperiode van de wijk toen middelen als drempels nog niet werden gehanteerd.

De overgangen van de gebiedsontsluitingswegen naar de buurtontsluitingswegen zijn in 2001 aangepast.

Het stelsel voor langzaam verkeer is deels gekoppeld aan dat voor snelverkeer. Op enkele plaatsen zijn echter belangrijke zelfstandige structuren gerealiseerd. Zo wordt de gehele groene en parkachtige wijkrand en het wijkpark dat centraal gelegen is in de wijk doorsneden door paden voor fietsers en voetgangers.

Vanuit dit stelsel zijn vele doorsteken naar de aanliggende buurten mogelijk. Daarnaast loopt er een oude landschapslijn, de Broekweg, diagonaal door de wijk. Als fietsroute doorsnijdt deze de woonbuurten en het wijkpark en verbindt aangrenzend stedelijk en landelijk gebied met de wijk. De bewegwijzering van de belangrijkste fietsroutes maakt het eenvoudig om vanuit de wijk het wijkcentrum en het stadscentrum van Leiden te bereiken (en omgekeerd).

Door de sterk uitgegroeide beplanting ontbreekt het echter vaak aan ruimtelijke herkenbaarheid en komt de sociale veiligheid soms in het geding.

Het parkeren is een belangrijk aspect voor de bereikbaarheid en leefbaarheid binnen het plangebied. Het vigerende parkeerbeleid is richtinggevend en vormt mede het kader voor de beoordeling van bouwplannen en andere ontwikkelingen. Gevolg hiervan is dat er in het

onderhavige bestemmingsplan geen aparte parkeernormen zijn opgenomen.

- De verkeersstructuur voor snelverkeer is gebaseerd op een ringvormige gebiedsontsluitingsweg; de weg is niet eenduidig geprofileerd en de aanliggende woonbuurten keren zich van de weg af; in het bestemmingsplan dienen de in het verkeersstructuurplan geformuleerde verbetering mogelijk te worden gemaakt.
- Knelpunt: Sociale veiligheid in het geding door sterk uitgroeiende beplanting waardoor ruimtelijke herkenbaarheid ontbreekt.

• Monumenten + archeologie

Binnen de Merenwijk zijn geen monumenten aanwezig. Ook zijn er geen aanwijzingen dat er archeologische waardevolle informatie in de bodem aanwezig is.

Functionele karakteristiek + structuur

• Wonen

De Leidse regio is en blijft een zeer gewild woongebied, mede door de centrale ligging in de Randstad en de culturele en recreatieve voorzieningen in stad en omgeving. Ook de Merenwijk is een geliefde woonbuurt. Het marktmechanisme van vraag en aanbod is daarvoor een goede indicator. Zo is de gemiddelde prijs van een koopwoning flink hoger dan in de rest van Nederland. De verschillen tussen de wijken zijn echter aanzienlijk. Zo blijven de Slaaghwijk en Merenwijk-Centrum bij de gemiddelde verkoopprijs achter, terwijl de rest van de Merenwijk (ruim) bóven het gemiddelde scoort. In de Slaaghwijk is het sociale huurbezit zeer hoog (maar liefst 94%). In de Zijlwijk domineert de koopsector (Zijlwijk-Noord 76%, Zijlwijk-Zuid 97%). Conclusie is dan ook dat in de Merenwijk tussen de buurten grote verschillen bestaan in eigendomsverhoudingen. Zeker waar dit samengaat met waardeverschillen van de woningen, en de inkomenssituatie van bewoners levert dit een zekere tweedeling op.

Knelpunt: Er is sprake van een duidelijke tweedeling in Merenwijk als gevolg van verschillen in eigendomsverhouding, waardeverschillen van de woningen en inkomenssituatie van de bewoners.

• Werken / bedrijven

De bedrijvigheid in de wijk is geconcentreerd in het zuidwesten van de wijk en ligt ingesloten tussen de Slaaghsloot, spoorlijn en Gooimeerlaan. De bedrijven zijn met name gericht op grootschalige detailhandel. De op het terrein gelegen RWZI legt milieuhygiënische beperkingen op de omgeving. De woon- en bedrijfslocaties zijn hier op afgestemd. Aan de Gooimeerlaan is de brandweerkazerne met meldkamer gelegen. Eind 2004 zal de meldkamer zijn verplaatst naar een gemeenschappelijke meldkamer aan de Rooseveltstraat. Thans wordt onderzocht in hoeverre de locatie Gooimeerlaan als uitrukpost voor de brandweer gehandhaafd kan blijven of dat deze verplaatst dient te worden. Bij verplaatsing van de kazerne zou de Gooimeerlaan een interessante locatie voor een nieuwe invulling kunnen worden. In het onderhavige plan zijn de gronden van de brandweerkazerne aangewezen voor Maatschappelijk Doeleinden (MD) met een aanduiding BK (brandweerkazerne).

- In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met milieuhygiënische beperkingen van bedrijven (RWZI) op de omgeving;
- Onderzocht wordt om de brandweerkazerne aan de Gooimeerlaan als uitrukpost voor de brandweer te handhaven en in hoeverre de locatie voor herontwikkeling in aanmerking kan

komen.

- **Voorzieningen**

- **Algemeen**

Het niveau aan maatschappelijke voorzieningen in de Merenwijk ligt onder het Leids gemiddelde. Met name het niveau aan kinderdagverblijven en ouderenzorg bevindt zich onder het gemiddelde. Op het gebied van de gezondheidszorg zijn er in vergelijking met het gemiddeld niveau per district in Leiden theoretisch gezien te weinig tandartsen en fysiotherapeuten. Het niveau aan peuterspeelzalen ligt boven het gemiddelde. Voor het bepalen van de benodigde maatschappelijke voorzieningen zijn de meest cruciale factoren omvang en samenstelling van de bevolking van belang. Verandering van deze factoren heeft rechtstreeks invloed op de ruimte die zou moeten worden gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen. Belangrijke aandachtsgebieden/ ontwikkellocaties in de Merenwijk die invloed kunnen hebben op de omvang en samenstelling van de bevolking zijn het gebied Eksterpad/ Valkenpad en het gebied rond het Regenboogpad.

- **Onderwijs**

In de wijk komen alleen voorzieningen voor basisonderwijs voor. Momenteel bestaan in de wijk drie locaties waarbinnen de basisscholen zijn geclusterd; zuidelijk centraal in de Horsten (Valkenpad), noordwestelijk aan de Veluwemeerlaan (Broekplein) en noordoostelijk aan de Zwartemeerlaan (Regenboogpad). Op laatstgenoemde locatie zullen de noodlokalen vervangen worden door schoolwoningen, buitenschoolse opvang, appartementen en eengezinswoningen. Door de spreiding van de scholen en de koppeling aan het snel- en langzaamverkeersstelsel zijn ze goed bereikbaar. Het parkeren voor het halen en brengen van kinderen, met name nabij het Broekplein en Regenboogpad, veroorzaakt wel problemen. Uit prognoses met betrekking tot samenstelling en omvang van de bevolking blijkt dat de scholen de komende 20 jaar kunnen voldoen aan de onderwijsbehoefte. Tevens is een overloop mogelijk vanuit de Poelgeest, mocht dit nodig blijken. De ontwikkelingen in het basisonderwijs gaan steeds meer richting kleinere klassen. Uit dit oogpunt kan het zo zijn dat in de toekomst alsnog de behoefte ontstaat aan het bouwen van leslokalen aan de bestaande scholen.

Naar verwachting kunnen de in de wijk aanwezige basisscholen de komende 20 jaar voldoen aan de onderwijsbehoefte.

- **Gezondheidszorg**

In de Merenwijk zijn twee bundelingen van eerstelijns-gezondheidsvoorzieningen: Gezondheidscentrum Merenwijk (Rosmolen) en Medisch Centrum 't Joppe (Zwartemeerlaan). Hierin zijn praktijken van o.m. huis- en tandartsen, fysiotherapeuten en verloskundigen, in GC Merenwijk gecombineerd met spreekuren van maatschappelijk werk en Stichting Dienstverlening. In de directe nabijheid van elk van beide centra bevindt zich een apotheek. Los van deze twee centra bestaan in de Merenwijk nog afzonderlijke praktijklocaties van één huisarts, twee tandartsen en enkele fysiotherapeuten. Er zijn geen aanwijzingen of signalen van een bestaand of dreigend tekort aan deze eerstelijnsvoorzieningen.

Naast specifieke voorzieningen bedoeld voor toekomstige en huidige bewoners zullen "bovenwijkse voorzieningen" op stedelijk niveau in de Merenwijk een plaats kunnen krijgen.

- **Kinderopvang**

De huidige capaciteit ten aanzien van dag- en buitenschoolse opvang wordt als onvoldoende ervaren. Het is dan ook belangrijk om maatregelen te nemen om voldoende dag- en buitenschoolse opvang te realiseren. De behoefte daaraan neemt sterk toe, het aanbod echter blijft achter. Voor Leiden in totaal is er een norm ontwikkeld, gebaseerd op diverse gegevens. Deze norm is 28 kindplaatsen dagopvang voor 0-4 jarigen op 100 kinderen en 10 kindplaatsen bso voor 4-12 jarigen op 100 kinderen van 4-12 jaar. Doorgaans is deze norm niet zonder meer toe te passen op een wijk, omdat er bij het centraal station bijvoorbeeld meer kinderopvang is dan er op

grond van het aantal woonachtige kinderen zou moeten zijn.

Merenwijk ligt echter redelijk geïsoleerd, waardoor deze norm wel toepasbaar is.

Op grond van bovenstaande norm is de behoefte aan kindplaatsen voor 0-4 jarigen berekend op 234 kindplaatsen. Momenteel zijn er 79 plaatsen. Momenteel wordt gewerkt aan een toevoeging van 72 plaatsen. De resterende behoefte aan kindplaatsen voor 0-4 jarigen bedraagt derhalve 83 plaatsen.

Voor de groep 4-12 jarigen bestaat behoefte aan 172 kindplaatsen. Momenteel zijn er 90 plaatsen beschikbaar (Reuzenrad 71 plaatsen, Compagnon 19 plaatsen). Momenteel wordt gewerkt aan een toevoeging van 40 kindplaatsen. Daarmee komt het totaal op 130 plaatsen. De restbehoefte bedraagt derhalve 42 plaatsen.

Het is wenselijk om extra groepen dagopvang en buitenschoolse opvang te realiseren. Ons beleid is erop gericht om realisatie van extra capaciteit dagopvang en naschoolse opvang mogelijk te maken. Een en ander zal worden gerealiseerd door in het bestemmingsplan aan het gebruik van gebouwen toe te voegen dat kinderopvang dan wel buitenschoolse opvang is toegestaan en door een grotere flexibiliteit in de voorschriften te hanteren.

- Momenteel is de capaciteit ten aanzien van dagopvang en buitenschoolse opvang onvoldoende
- Het beleid is gericht op realisatie van extra capaciteit dagopvang en buitenschoolse opvang.
- Door flexibiliteit in de bestemmingsplanvoorschriften, kan extra capaciteit eenvoudiger gerealiseerd worden.

- **Ouderenzorg**

Voor de locatie Eksterpad zijn er plannen voor sociale vernieuwing. In deze plannen worden ook de mogelijkheden bekeken voor woon-zorg-welzijnsvoorzieningen.

- **Buurthuis**

In de Merenwijk is op dit moment een buurthuis gevestigd aan het Valkenpad 3. Voor de Merenwijk is het noodzakelijk één buurthuis te handhaven.

- **Bibliotheek**

Aan de Rosmolen 4 is een filiaal van de bibliotheek gevestigd. Een bibliotheekfunctie in de Merenwijk dient te worden gehandhaafd.

- **Kerken**

Aan de Watermolen is een kerk gevestigd.

- **Winkels en horeca**

- **Winkels**

Het wijkwinkelcentrum de Kopermolen is strategisch gelegen aan de rand van het wijkpark aan de Ketelmeerlaan. De Ketelmeerlaan gaat ter hoogte van het winkelcentrum over in een pleinachtige verbreding. Het winkelbestand voorziet op wijkniveau in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de inwoners van de wijk. De omvang van de voorzieningen is reeds afgestemd op de toenemende vraag vanuit het woongebied in de Poelgeest. Er dient nog wel een verbinding (onder het spoor door) te worden gerealiseerd tussen de Poelgeest.

De voorzieningen zijn vanuit Merenwijk goed bereikbaar voor zowel gemotoriseerd als voor niet-gemotoriseerd verkeer. Tevens is er voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid van de entrees van het winkelcentrum. Een knelpunt is de routing direct rond het winkelcentrum en de geleiding van parkeerders. Daartoe zijn de parkeerplaatsen op en rond het Kopermolenplein geherstructureerd.

De gemeente zet zich in voor het tegengaan van leegstand in het winkelcentrum, ondanks dat de gemeente geen eigenaar is.

Op enkele plaatsen komen solitaire of geclusterde voorzieningen voor, zoals in het vernieuwde buurtcentrum in de flatbuurt De Horsten. Voor overige voorzieningen kunnen de wijkbewoners terecht in het nabijgelegen stadscentrum van Leiden.

- Het winkelbestand voorziet op wijkniveau in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de inwoners van de wijk. De omvang van de voorzieningen is reeds afgestemd op de toenemende vraag vanuit het nog te ontwikkelen woongebied in de Poelgeest.
- Er dient een verbinding (onder het spoor) te worden gerealiseerd tussen de Poelgeest en de Merenwijk.

- **Horeca**

In de Merenwijk zijn de volgende horeca-inrichtingen aanwezig:

- Valkenpad 26-30; Grounds Dart en Poolcafé
- Valkenpad 34-36; was Lokaal van Verre, heet nu Gezinscentrum Merenwijk Lokaal van Verre. Derhalve geen horecagelegenheid meer.
- Zwartemeerlaan 40; Bella Donna (Italiaanse snackbar afhaalpizza)
- Standerdmolen 21; Da Gigi Petit restaurant
- Rosmolen 25; Panda Chinees-Indisch Restaurant
- Papiermolen 5; Petit Restaurant De Koperwiek
- Watermolen 10; snackbar.

De gelegenheid Watermolen 10 veroorzaakt veel overlast. In overleg met de uitbater en de politie wordt getracht de overlast tot een minimum te beperken. Gezien de overlast worden aan de hand van dit bestemmings-plan planologisch maatregelen voorgesteld. Horeca wordt aan de Watermolen uitsluitend op nummer 10 toegestaan. Horeca is bovendien niet toegestaan in de meer overlast gevende categorieën zoals bars, pubs en dancings. In verhouding tot de omvang van de wijk is het aantal horecagelegenheden vrij laag. Daar komt bij dat de gelegenheden geconcentreerd zijn in het zuidelijke deel van de wijk. Dit betekent dat de inwoners zich gemiddeld over grotere afstand dienen te verplaatsen of aangewezen zijn op het stadscentrum van Leiden.

- **Parken, plantsoenen, speelplekken e.d.**

In de Merenwijk is een aantal speelvoorzieningen en een grote speeltuin. Het overgrote deel van de speelvoorzieningen is bedoeld voor kinderen in de leeftijd van 2 tot 6. Ten behoeve van de leeftijdsgroep van 6-12 jarigen zijn 9 speelplekken voorhanden. Voor 12 tot 18 jarigen was tot voor kort slechts 1 speelplaats aanwezig. Het grote aantal speelplaatsen voor jonge kinderen komt voort uit het feit dat bij de realisering van de woonwijk er veel jonge gezinnen kwamen wonen. Door de veranderde leeftijdsopbouw zou dit aangepast moeten worden (bijvoorbeeld meer plekken voor oudere kinderen). Daarmee kunnen ook problemen met betrekking tot overlast voor omwonenden en verkeersonveilige situaties worden voorkomen. In de filosofie van de wijk dienen de woonstraten ook speelruimte te zijn. Het toegenomen autobezit en de privatisering van groen hebben deze mogelijkheid sterk ingeperkt. Het is wenselijk in de wijk de mogelijkheid open te houden om speelvoorzieningen te realiseren, zoals trapveldjes, speelplaatsen of jongerenontmoetings-plekken (JOP). Belangrijke aspecten daarbij zijn de locatiekeuze (o.a. toezicht, vandalisme en veiligheid) en bereikbaarheid (o.a. veilige routing en korte afstanden). In de zomer van 2001 is op kosten van de gemeente Leiden (nabij de Dalen) een JOP gerealiseerd op Warmonds grond-gebied. Verder zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd waardoor het probleem in fysieke zin is opgelost:

- het groen is in zijn totaliteit aangepast aan het Keurmerk Veilig Wonen (KVV) door middel van het verlagen en vervangen van beplantingen
- aan de achterzijde van de Uilenhorst is een sportkooi geplaatst
- over een strook van 12 meter lang en 1 meter breed is de speeltuin Merendroom achter de Milanenhorst uitgebreid t.b.v. de aanleg van een minigolfbaan
- nabij de Condorhorst is een vissteiger aangelegd
- in het voormalig restaurant Lokaal van Verre is een gezinscentrum gevestigd

- voor de jeugd is in de HTIB een internet gelegenheid gerealiseerd
- de bewegwijzering is aangepast
- diverse speelgelegenheden zijn aangepast en vernieuwd.

- **Ecologische functionaliteit van de water- en groenstructuur**

Ecologische functionaliteit van de water- en groenstructuur

Natuur in de stad heeft diverse positieve effecten voor de bewoners, die zijn op te splitsen in sociale, economische en fysieke of regulerende functies. Eerst de sociale functies. Een groene en gevarieerde omgeving bevordert het welzijn van bewoners, kan dienen als ontmoetingsplek maar ook als rustpunt; je kunt er wandelen of sportief bezig zijn, je steekt er wat van op en het maakt een stad of wijk mooier en aantrekkelijker. Daarnaast kent een gezond ecologisch systeem in de stad belangrijke *fysieke ofwel regulerende functies*. Ecologisch gezond water houdt zichzelf zuiver en is gezonder voor mens en dier; een robuuste en gevarieerde groenstructuur reinigt lucht, vangt stof, bevordert de waterafvoer bij regen, remt wind, reguleert temperatuur en isoleert geluid. Tot slot hebben groen en blauw in de stad een niet te onderschatten *economische functie*: een natuurlijke omgeving is meestal een belangrijke voorwaarde bij vestiging van bedrijven, burgers hebben vaak meer geld over voor een huis met groen of water voor de deur. Natuur verhoogt dus uiteindelijk het vestigingsklimaat van de stad. Andersom geredeneerd vervult de stad ook veel functies voor de natuur, als stadsecosysteem met veel typisch stadse biotopen (leefgebieden). De natuurlijke structuur van de Merenwijk bestaat uit de volgende elementen:

1. De grotere groene gebieden, zoals het wijkpark, de noordrand (Kagerzoom), de zuidrand (Slaaghslout) en de westrand (langs het spoor). Dit is het leefgebied van bijvoorbeeld grote bonte specht of de bosmuis.
2. De typische stadsnatuur met een redelijke mate van verstening, in de Merenwijk ruim gelardeerd met grasperken, bomen en het privé-groen van tuinen. Stadse vogels als de huismus en de gierzwaluw vinden hier hun plek, maar ook soorten die meer groen nodig hebben.
3. Het water. De Zijl, Het Joppe en diverse poldersloten vormen het domein van diverse planten en dieren, waaronder snoek en baars.
4. Diverse natuurlijke lijnen die bovenstaande elementen doorsnijden of met elkaar verbinden, zoals de bomenrijen in de straten (essen langs de rondweg, wilgen langs de Broekweg), de grasbermen, de plantsoentjes en de oevers van de vele door de wijk meanderende sloten.
5. Belangrijke voedingsaders voor natuur in de stad zijn de Slaaghslout, De Zijl en de noordrand van de wijk. Deze worden door de ruim in het groen gelegen ontsluitingswegen, via de diverse sloten en door de Broekweg verbonden met de natuur in de wijk.

- **Sport, recreatie, toerisme**

Tussen het Broekplein en de Veluwemeerlaan staat de sport-/turnhal Merenwijk. De hal is goed bereikbaar voor gemotoriseerd- en onge-motoriseerd verkeer. Ook is er voldoende parkeergelegenheid. Bij het Valkenpad 38 en het Regenboogpad 4 zijn twee gymzalen. Aan de Merendonk ligt een tennispark. Recent is op het terrein van het tennispark een kantine en een sport- en fitnesscentrum gerealiseerd.

In het wijkpark ligt een kinderboerderij. Hier dient een tweetal knelpunten te worden opgelost. Enerzijds zijn de tijdelijke gebouwen aan vervanging toe, anderzijds is uitbreiding c.q. verbetering

van het complex wenselijk.

In dat kader is voor de kinderboerderij een bouwplan ontwikkeld waarbij de nu verspreide bebouwing geconcentreerd wordt. De definitieve besluitvorming hierover vindt naar alle waarschijnlijkheid nog in 2004 plaats. In het bestemmingsplan worden de bouwvoorstellen mogelijk gemaakt.

In het gebied aan de Zijl is een jachthaven gesitueerd. Deze jachthaven beschikt over 100 ligplaatsen en voorzieningen (kantine, toiletten, bergruimten en fietsenstallingen) met een bebouwd oppervlak van ca. 150 m².

Op de grens met de gemeente Warmond ligt een golfterrein. Een klein gedeelte van het golfterrein ligt binnen de gemeentegrens van Leiden en wordt daarom in dit bestemmingsplan meegenomen.

- De kinderboerderij gelegen in het wijkpark heeft behoefte aan uitbreiding, vervanging en verbetering van tijdelijke gebouwen.

- **Verkeer**

- **Ontsluiting gemotoriseerd verkeer**

De wijk wordt ontsloten vanaf de rondweg (noordelijk deel Gooimeerlaan, Veluwemeerlaan, Zwartemeerlaan, Ketelmeerlaan) via de Gooimeerlaan aan de westzijde en de IJsselmeerlaan aan de oostzijde. Beide straten komen uit op de Willem de Zwijgerlaan.

Binnen de wijk zelf vindt de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer plaats via de rondweg. De woonbuurten zijn vanaf deze rondweg toegankelijk. De vormgeving van de aansluitingen van de zijwegen op de rondweg is zeer verschillend. De volgende situaties komen voor:

- gelijkwaardige kruispunten;
- kruispunten met voorrangregeling;
- uitritconstructies;
- teruggedragen drempels.

De ligging van het wijkcentrum is herkenbaar aan een pleinachtige ruimte met een asverspringing in de weg aan de Ketelmeerlaan.

- **Fietsverkeer**

Langs de Gooimeerlaan en de IJsselmeerlaan liggen fietspaden (soms tweerichtings-, soms éénrichtingsfietspaden). Vanaf het fietspad aan de Gooimeerlaan is er een verbinding met de binnenstad voor langzaam verkeer (via de Mamixstraat en de Huigbrug over de Maresingel). De Willem de Zwijgerlaan wordt echter wel als een barrière voor het fietsverkeer tussen de Merenwijk en de binnenstad gezien.

Langs de rondweg komen fietsvoorzieningen voor deels in de vorm van vrijliggende fietspaden, deels in de vorm van fietsstroken. Op een aantal plaatsen zijn geen fietsvoorzieningen aanwezig en wordt het fietsverkeer omgeleid door het woongebied. De kruisingen van fietsroutes met het meest intensieve deel van de rondweg zijn uitgevoerd in de vorm van fietstunneltjes.

Aan de rand van het wijkpark zijn fietspaden gerealiseerd. Aan de noordoostzijde van het park en aan de randen van het park ten noorden van de Broekweg ontbreken fietspaden en moet een route door de woonbuurten worden gevolgd.

Langs de Zijl ligt een fiets- en voetgangersroute met een recreatief karakter.

- **Parkeren**

Parkeervoorzieningen voor personenauto's bij woningen bestaan uit parkeerplaatsen op eigen terrein, garages, carports, en parkeervakken op de openbare weg. Bij veel buurten beschikken woningen over een parkeerplaats op eigen terrein, in een aantal buurten is alleen parkeren op de openbare weg mogelijk.

Rondom het winkelcentrum zijn verschillende parkeerterreinen gerealiseerd ten behoeve van de winkels en andere voorzieningen in en rond het centrum.

5.9 Parkeren

In de planvoorschriften zijn geen bepalingen omtrent het parkeren opge-nomen. Parkeernormen zijn aan veranderingen onderhevig bijvoorbeeld als gevolg van het autobezit en -gebruik. Het zou onjuist zijn om in het plan een norm op te nemen die aan veroudering onderhevig is. Niettemin moet toch worden voldaan aan normen inzake de aanwezigheid van vol-doende parkeerplaatsen. Bij nieuwbouw en bij ingrijpende verbouwingen of veranderingen van bestaande gebouwen zal de gemeente erop toe-zien dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein dan wel in of onder een gebouw beschikbaar is. Dat betreft zowel de gebruikers als de bezoekers van een gebouw. De parkeerbehoefte kan niet op de even-tuele capaciteit van het openbaar gebied afgewenteld worden. Op grond van de Bouwverordening (artikel 2.5.30) zal in voorkomende gevallen een parkeereis worden gesteld. Als daaraan niet wordt voldaan kan geen bouwvergunning worden verleend, ook al past het gebouw in het bestemmingsplan.

Momenteel is een plan met Leidse parkeernormen in voorbereiding. Als dat is vastgesteld zal een bouwplan in eerste instantie, voor wat betreft het parkeren en de toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverorde-ning, aan dat plan worden getoetst. Zolang er geen parkeernormen voor de Leidse situatie zijn vastgesteld, zullen conform de bouwverordening de parkeernormen van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstech-niek) gebruikt worden als richtlijn om de benodigde parkeerbehoefte te bepalen. In de desbetreffende publicaties wordt gedetailleerd aange-geven wat de standaard parkeerbehoefte is in relatie tot de functie van een gebouw.

•

Milieu

• Bedrijven en milieuzonering

De Merenwijk bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen maar heeft ook een gemengd gebied, het centrumgebied. Dit centrumgebied heeft een gemengd karakter. Het betreft een menging van velerlei functies waaronder detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven en wonen. De aanwezigheid van bedrijven en wonen in het centrumgebied kan een spanningsveld met zich meebrengen. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezige en potentiële milieubelasting die met de bedrijfsactiviteiten samenhangen. De mate waarin een bedrijf als hinderlijk wordt ervaren hangt af van de volgende factoren:

- de aard van de bedrijfsactiviteiten;
- het tijdstip van de bedrijfsactiviteiten;
- de aanwezigheid van andere bedrijvigheid (cumulatie);
- de aard van de omgeving (bijvoorbeeld rustige woonwijk of gemengd gebied);
- de afstand tussen het bedrijf en de woningen.

Milieuzonering

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante milieuhygiënische toetsing van bedrijfsvestigingen, wordt gebruikt gemaakt van milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichting anderzijds milieugevoelige functies als wonen. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde basiszoneringslijst (VNG, Bedrijven en milieuzonering, 2001). Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invoed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan uitgaat en welke afstand in acht moet worden genomen. De VNG onderscheidt diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorend tot categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2 bedrijven. Vanaf categorie 3 kunnen bedrijven vaak niet met gevoelige functies gemengd worden.

Tabel indeling milieucategorieën

Categorie	Grootste afstand in meters
1	10
2	30
3	50 en 100
4	200 en 300
5	500, 700 en 1000
6	1500

De lijst met toegestane bedrijfsactiviteiten in de Merenwijk is in de bijlage van de voorschriften opgenomen (staat van inrichtingen). Hierin zijn de in Nederland voorkomende soorten bedrijvigheid ingedeeld volgens de Standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. In de gebruikte indicatieve methode zijn per bedrijfstype de milieuaspecten geurhinder, stofhinder, geluidshinder en gevaar getoetst.

Algemene toelaatbaarheid

Gelet op de aard van het plangebied worden activiteiten toegestaan uit categorie 1 en 2, zoals deze in de staat van inrichtingen genoemd zijn. Dit zijn bedrijven (en andere activiteiten), die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing in gebieden met een gemengde functie.

Ten aanzien van bestaande bedrijvigheid zijn er geen situaties die als hinderlijk worden ervaren. De in de Merenwijk gevestigde bedrijven voldoen in het algemeen aan de aanbevolen afstanden tot woningbouw uit de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG. Uitzonderingen hierop worden aanvaardbaar geacht, omdat het om gegroeide situaties gaat. Dit neemt niet weg, dat bij wijziging van de aard van het bedrijf een nieuwe situatie ontstaat waarbij rekening moet worden gehouden met de woonomgeving. Als gevolg van strengere richtlijnen mogen bestaande bedrijven in het algemeen slechts vervangen worden door lichtere bedrijven, die goed inpasbaar zijn in de directe woonomgeving.

In verband met milieuhinder zijn zwaardere bedrijven (vanaf categorie 3) ongewenst in de woonomgeving. Deze bedrijven worden daarom alleen toegestaan op het bedrijventerrein De Hallen. Dit bedrijventerrein valt grotendeels buiten het plangebied van het bestemmingsplan Merenwijk.

Voor het bedrijventerrein De Hallen is een zonegrens van 50 dB(A) vastgelegd. Dit betekent

enerzijds dat woningbouw in het gezoneerde gebied niet zonder meer mogelijk is. Anderzijds dient de geluidsuitstraling van de gezamenlijke bedrijven (cumulatie) te worden beperkt. De ligging van de zone vormt derhalve een toetsingskader voor woningbouwplannen en voor vergunningverlening aan bedrijven op het bedrijventerrein. De 50 dB(A) contour loopt over een beperkt aantal woningen in Merenwijk. Binnen de 50 dB(A) contour worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt (zie ook geluid).

Op het bedrijventerrein De Hallen is een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) gesitueerd. De RWZI ligt binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. De zuiveringsinrichting dateert van 1938 en lag oorspronkelijk buiten het bebouwde gebied. Door de stedelijke uitbreiding van Leiden ligt de zuiveringsinstallatie nu binnen het bebouwde gebied. De zuiveringsinstallatie heeft in de loop der tijd een aantal wijzigingen ondergaan teneinde de capaciteit te vergroten. Deze installatie wordt gerekend tot de categorie 4 inrichtingen.

De meest recente geurcontour ($1\text{ge}/\text{m}^3$ 98-percentiel) is berekend naar aanleiding van de maatregelen die ten behoeve van de totstandkoming van de wijk Poelgeest te Oegstgeest genomen zijn om de geuremissie in te perken. Deze contour loopt voor een deel over het plangebied, echter niet over bestaande woningen. Binnen de geurcontour van $1\text{ge}/\text{m}^3$ 98-percentiel is nieuwe woningbouw niet mogelijk.

• Bodem

De merenwijk is gebouwd vanaf 1970 en was daarvoor in gebruik als weiland. De bodem is voor de realisatie van de woonwijk eerst opgehoogd met (naar verwachting) schoon zand. Gezien de relatief korte historie zijn de wijken weinig belast. Behoudens specifieke locaties waar mogelijke bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden is de verwachting dat er in de bodem slechts lichte verontreinigingen voorkomen (overschrijdingen van de streefwaarden van met name zware metalen) en dat hier geen saneringsnoodzaak voor is.

Voor locaties waar het bestemmingsplan direct nieuwe ontwikkelingen toestaat is door de Milieudienst West-Holland historisch bodemonderzoek verricht. Specifiek over deze locaties is op te merken:

Spoortunnel

Uit bodemonderzoek naar het talud van de spoordijk blijkt dat de grond licht verontreinigd is. Voor de aanleg van een spoortunnel zal naar verwachting een aanzienlijk hoeveelheid grond vrijkomen. Naar verwachting zal deze grond geschikt zijn voor hergebruik.

Uitbreiding kinderboerderij

Indien grondwateronttrekking noodzakelijk is als gevolg van de bouw van de uitbreidingen zal rekening houden moeten zuiveringskosten van dit grondwater. Er is geen saneringsnoodzaak van de bodem. In geval van afvoer van de grond zal rekening gehouden moeten met verwerkingskosten.

Gooimeerlaan-Veenpolderpad, Gooimeerlaan-Station, Zijldonk en Merendonk
Van deze locaties zijn geen historische en bodemonderzoeksgegevens bekend.

Uitbreiding bouwmarkt

Uit een gedateerd bodemonderzoek (1994) blijkt dat de bodem licht verontreinigd is. Naar verwachting zal er geen bodemsanering nodig zijn behoudens de kans dat er verontreiniging met minerale olie is ontstaan als gevolg van het gebruik als parkeerplaats door auto's.

Regenboogpad

Van deze locatie zijn geen historische gegevens bekend. Uit bodemonderzoeksgegevens in de

directe omgeving blijkt dat er lichte overschrijdingen zijn van de streefwaarden.

Eksterpad

Enkele gedeelten van het gebied zijn ca. tien jaar geleden onderzocht, in deze grond zijn toen alleen overschrijdingen van de streefwaarden aangetroffen.

Voor bovengenoemde locaties zijn op grond van de ter beschikking staande gegevens geen bodemsaneringskosten te verwachten. Naar verwachting zal eventueel vrijkomende grond voor hergebruik in aanmerking komen. In het algemeen geldt dat bij afvoer van dergelijke grond rekening moet worden gehouden met verwerkingskosten.

• Geluidshinder

Inleiding

Ten behoeve van het bestemmingsplan Merenwijk in de gemeente Leiden, is een indicatief akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is de vaststelling van de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe ontwikkellocaties ten gevolge van de voor het onderzoeksgebied relevante geluidbronnen, te weten:

- wegverkeer op de zoneringsplichtige wegen;
- industrie op het terrein Hallen/Merenwijk;
- spoorlijn traject 501 Leiden-Amsterdam.

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle zaken die met wetgeving en geluid te maken hebben geregeld waaronder geluidzones. Een geluidzone is een centraal begrip in de geluidswetgeving.

Het geeft het gebied aan waarbinnen een zekere mate van geluidsoverlast te verwachten is.

Gemeenten zijn aan regels gebonden als zij geluidgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen) binnen deze zone willen realiseren.

Wegverkeer

Volgens de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van elke weg een geluidzone waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied). Binnen deze zone gelden de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Binnen het onderzoeksgebied van het bestemmingsplan is voor wat betreft de Gooimeerlaan, Veluwemeerlaan, Zwartemeerlaan, Ketelmeerlaan en IJsselmeerlaan in de zin van de Wet geluidhinder sprake van een stedelijk gebied en gelden er zonebreedten, zoals is aangegeven in tabel 1. Overige wegen zijn gezien de verkeersintensiteit op betreffende wegen niet relevant.

Tabel 1 Zonebreedte stedelijk gebied

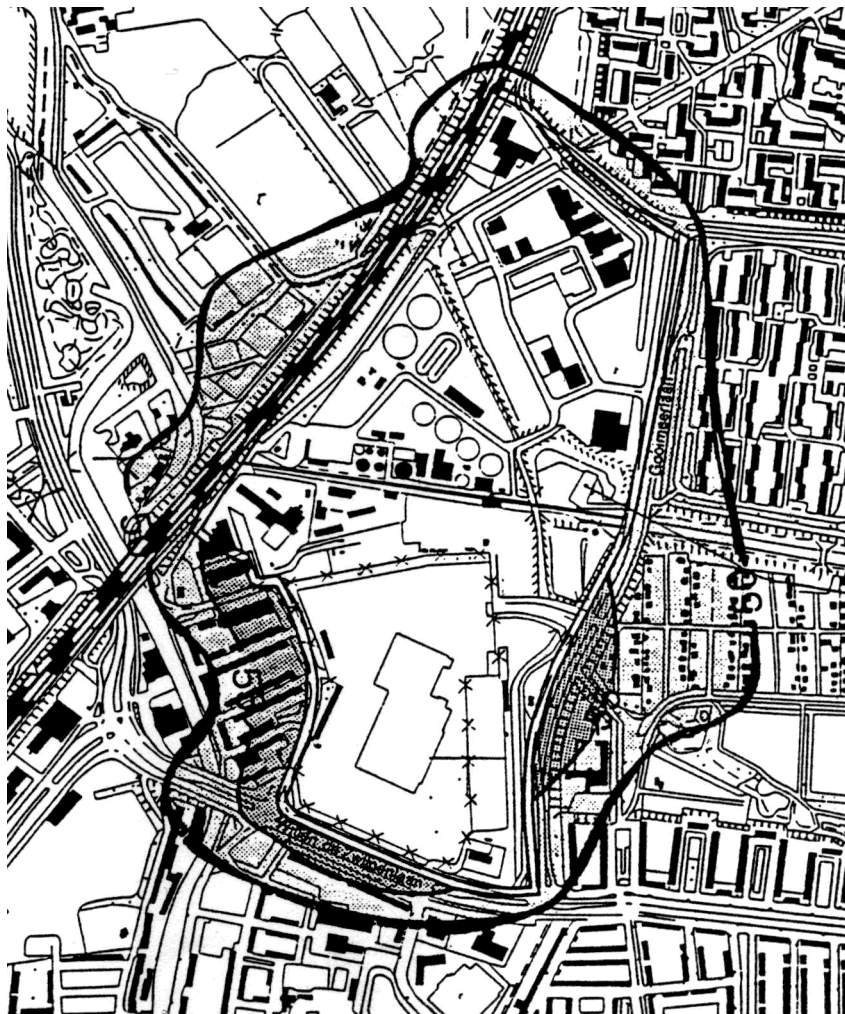
Aantal rijstroken	Aantal meters aan weerszijden van de weg
3 of meer	350 meter
1 of 2	200 meter

Bovengenoemde geldt niet in de volgende situaties:

- wegen die gelegen zijn in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt;
- wegen waarvan op grond van een door een gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Industrie

Ter voorbereiding van een zonevaststelling dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Mede op basis van de gegevens uit het onderzoek wordt vervolgens de zone vastgesteld waarover op bestuurlijk niveau wordt beslist. De zone rond het industrieterrein Hallen/Merenwijk is bij besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 10 september 1991 vastgesteld.



Railverkeer

In het Besluit Geluidshinder Spoorwegen worden regels en normstellingen gegeven ten aanzien van geluid van treinen. Bij spoorlawaaï kan de breedte van de zone per traject verschillen en is onder meer afhankelijk van de intensiteit, het type treinen (het emissiegetal) en de bovenbouw. Voor het in dit onderzoek beschouwde gebied bedraagt de breedte van de zone voor het traject 501 Leiden-Amsterdam 700 meter.

Grenswaarden

Wegverkeer

In het geval van wegverkeer bepaalt de Wet geluidshinder dat een gevel van een woning binnen een geluidszone van een weg met niet meer dan 50 dB(A) belast mag worden. Dit is de zogenaamde voorkeursgrenswaarde.

Indien het redelijkerwijs niet mogelijk is om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen kunnen Gedeputeerde Staten (GS) hiervan ontheffing verlenen en een hogere waarde vaststellen (hogere waarden procedure). Gedeputeerde Staten hebben aan de gemeente Leiden een algemene

ontheffing verleend tot en met 55 dB(A). Dit betekent dat indien de geluidbelasting niet meer dan 55 dB(A) bedraagt, geen procedures gevolgd hoeven te worden maar slechts melding bij GS hiervan moet worden gemaakt.

De hoogst toelaatbare gevelbelasting bedraagt in stedelijk gebied voor nieuwe woningen 65 dB(A). Boven deze waarde is woningbouw in principe niet mogelijk.

In verband met de verwachting dat de motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden mag overeenkomstig artikel 103 van de Wet geluidhinder het berekend resultaat met een correctie worden verminderd alvorens de toetsing aan de grenswaarden plaatsvindt. Deze vermindering bedraagt:

- 5 dB(A) in zones van wegen waarop de representatieve snelheid van lichte motorvoertuigen lager is dan 70 km/uur;
- 2 dB(A) in zones van wegen waarop de representatieve snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of hoger is.

Industrie

In het geval van industrielawaai bepaalt de Wet geluidhinder dat voor nieuwbouw de voorkeursgrenswaarde 50 dB(A) bedraagt en de maximale ontheffingswaarde 60 dB(A) (65 dB(A) indien sprake is van vervangende nieuwbouw).

Railverkeer

Binnen de zone van een spoorlijn wordt een voorkeursgrenswaarde aangehouden van 57 dB(A) en de maximale waarde is 70 dB(A).

Uitgangspunten

Voor het wegverkeer is uitgegaan van de verkeersgegevens uit de Regionale Verkeers Milieu Kaart (RVMK) voor het peiljaar 2015.

Voor de industrie is uitgegaan van de geluidzone zoals vastgesteld door GS van Zuid-Holland in 1991.

Voor het railverkeer is gebruik van het Akoestisch Spoorboekje (ASWIN versie 2003) met gegevens voor het peiljaar 2010-15.

Resultaten

De resultaten van de optredende geluidbelastingen op de nieuwe ontwikkellocaties ten gevolge van de mogelijke geluidbronnen kunnen als volgt worden weergegeven.

Spoortunnel Poelgeest (9.1)

Aan de hand van het aantal extra verkeersbewegingen ten gevolge van de ontsluiting door de tunnel zal de invloed op de geluidbelasting worden onderzocht. Dit aanvullend onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of er sprake is van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Uitbreiding kinderboerderij (9.2)

Een kinderboerderij is geen geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder zodat verder onderzoek niet nodig is.

Kopbebouwing Zijldonk en Merendonk (9.3)

De geplande bebouwing bestaande uit woningen ligt op circa 40 meter afstand vanaf het midden van de IJsselmeerlaan en binnen de geluidzone van deze weg. De bebouwing aan de Zijldonk ligt tevens binnen de geluidzone van de Zwartemeerlaan. De afstand tot het midden van de weg bedraagt 30 meter. De geluidbelasting bedraagt maximaal afhankelijk van de immissiehoogte 55 dB(A) na aftrek art. 103 Wgh.

Gezien de afstand tot de spoorbaan en het industrieterrein Hallen/Merenwijk zijn spoorlawaai en industrielawaai hier niet relevant.

Uitbreiding bouwmarkt (9.4)

Een bouwmarkt is geen geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder zodat verder onderzoek niet nodig is.

Eksterpad (9.6)

Locatie ligt minimaal 60 meter vanaf de IJsselmeerlaan en 150 meter vanaf de Ketelmeerlaan en derhalve binnen de geluidzones van beide wegen. De locatie omvat geluidgevoelige bestemmingen namelijk seniorenwoningen. Uit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden.

Gezien de afstand tot de spoorbaan en het industrieterrein Hallen/Merenwijk zijn spoorlawaaai en industrielawaaai hier niet relevant.

Regenboogpad (9.7)

Op deze locatie bestaan plannen voor appartementen, eengezinswoningen en schoolwoningen. De bebouwingsgrens ligt relatief dicht bij de as van Zwartermeerlaan. Deze afstand bedraagt minimaal circa 13 meter. Uit berekeningen blijkt dat de geluidbelasting dan 56 dB(A) na aftrek art. 103 Wgh bedraagt. Vanaf circa 15 meter bedraagt de geluidbelasting 55 dB(A).

Gezien de afstand tot de spoorbaan en het industrieterrein Hallen/Merenwijk zijn spoorlawaaai en industrielawaaai hier niet relevant.

Verdichtingslocatie Gooimeerlaan-Veenpolderpad (9.8)

Op deze locatie bestaan plannen voor de bouw van woningen in vier bouwlagen. De woningen zijn op zeer korte afstand vanaf de spoorbaan gepland namelijk 35 meter. Noordelijk van deze locatie staat langs de spoorbaan een geluidscherm van 1,5 meter hoogte. Bezuiden deze locatie is een geluidscherm gepland ter hoogte van de Vossebes. Rekening houdend met beide schermen bedraagt de geluidbelasting ten gevolge van de spoorbaan 75 dB(A). Een ruime overschrijding van de maximaal toegestane grenswaarde van 70 dB(A).

De afstand tot de Gooimeerlaan bedraagt 20 meter en de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer is dan 54 dB(A) na aftrek art. 103 Wgh.

Industrielawaaai is niet relevant daar de locatie ruim buiten de geluidzone van het industrieterrein Hallen/Merenwijk ligt.

Verdichtingslocatie Gooimeerlaan-station (9.9)

Op deze locatie bestaan plannen voor de bouw van woningen in vijf bouwlagen. De woningen zijn op zeer korte afstand vanaf de spoorbaan gepland nl. 25 meter. Na plaatsing van het geluidscherm ter hoogte van de Vossebes bedraagt de geluidbelasting ten gevolge van de spoorbaan 78 dB(A). Een ruime overschrijding van de maximaal toegestane grenswaarde van 70 dB(A).

De afstand tot de Gooimeerlaan bedraagt 15 meter en de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer is dan 56 dB(A) na aftrek art. 103 Wgh.

Industrielawaaai is niet relevant daar de locatie ruim buiten de geluidzone van het industrieterrein Hallen/Merenwijk ligt.

Conclusie

Wegverkeer

Voor locatie 9.1 zal bekend moeten zijn hoeveel extra verkeerbewegingen een nieuwe spoortunnel tweeweg brengt zodat de invloed op de geluidbelasting kan worden onderzocht.

Van een aantal ontwikkellocaties in de Merenwijk zal voor woningbouw dan wel voor geluidgevoelige bestemmingen waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden maar de algemene ontheffing niet wordt overschreden, melding gemaakt moeten worden bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Dit betreft locaties 9.3, 9.7, 9.8 en 9.9. Er hoeft in principe geen procedure in het kader van de Wgh doorlopen te worden. Bij 9.7 is dit echter nog afhankelijk van de exacte invulling van het

gebied. Immers hier zou de algemene ontheffing wel overschreden kunnen worden zodat een verzoek voor hogere grenswaarden dan toch aan de orde is.

Industrie

Geen van de locaties ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein Hallen/Merenwijk zodat nader onderzoek niet nodig is.

Railverkeer

Twee locaties 9.8 en 9.9 ondervinden een dermate hoge geluidbelasting van het railverkeer dat de maximaal toegestane ontheffingswaarde van 70 dB(A) ruimschoots wordt overschreden en woningbouw op grond van de grenswaarden uit de Wgh **niet** mogelijk is.”

• **Lucht en geur**

Lucht

Inleiding

Het Besluit luchtkwaliteit 2001 behelst de implementatie van Europese regelgeving in de Nederlandse wetgeving. In het besluit zijn grenswaarden voor luchtkwaliteit opgenomen en wordt de controle van en rapportage over de luchtkwaliteit en het luchtkwaliteitsbeleid geregeld. Middels de rapportage wordt inzicht geboden in (mogelijke) overschrijdingen van de grenswaarden. De normen voor luchtkwaliteit gelden in principe overal. In de praktijk gaat de aandacht vooral uit naar plaatsen waar mensen verblijven. Formeel geldt het Besluit luchtkwaliteit niet voor de werkplek, hierop zijn arbonormen van toepassing.

Luchtkwaliteit en verkeer

De luchtkwaliteit wordt in de praktijk bepaald door de achtergrondconcentratie en de bijdragen van verkeer en grote industrieën (energiecentrales, petrochemie, e.d.). In onze regio richt de aandacht zich in hoofdzaak op verkeer. Snelverkeer is vooral verantwoordelijk voor de uitstoot van stikstofdioxide, stagnerend verkeer, vooral op drukke kruispunten en in parkeergarages, voor de uitstoot van benzeen. Dieselmotoren leveren een bijdrage aan de fijn stof concentratie. Om inzicht te geven in de luchtverontreiniging ten gevolge van het verkeer in het gebied is gebruik gemaakt van het CAR II model, versie 3.0 (2003) en versie 2.0 (2005, 2010 en 2015). Met dit computermodel worden aan de hand van verkeersprognoses en emissieparameters concentraties voor een aantal relevante stoffen berekend. Uitgaande van het Besluit luchtkwaliteit (2001) kan worden vastgesteld of er overschrijdingen van grenswaarden te verwachten zijn.

Nieuwe ontwikkelingen

Spoortunnel Poelgeest

De wijk Poelgeest is autoluw opgezet. Door het mogelijk maken een verbinding met de merenwijk via een spoortunnel zijn daarom weinig problemen met betrekking tot de luchtkwaliteit te verwachten. Bovendien vereist de autoluwe opzet van de wijk Poelgeest voldoende fiets en OV alternatieven.

Uitbreiding kinderboerderij

Heeft geen effect op de luchtkwaliteit en is op zodanige afstand van wegen gelegen dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de kinderboerderij voldoet aan de eisen uit het besluit luchtkwaliteit.

Kopbebouwing Zijdonk en Merendonk

Geen knelpunten t.a.v. luchtkwaliteit zie tabel 1 hieronder.

Uitbreiding Bouwmarkt

De verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding van de bouwmarkt is naar verwachting niet dusdanig groot dat er een probleem met betrekking tot luchtkwaliteit ontstaat.

Eksterpad

Geen knelpunten t.a.v. luchtkwaliteit¹, niet gelegen aan een drukke weg.

Regenboogpad

Geen knelpunten t.a.v. luchtkwaliteit¹ zie tabel 1 hieronder.

Verdichtingslocatie Gooimeerlaan-Veenpolderpad

Geen knelpunten t.a.v. luchtkwaliteit¹ zie tabel 1 hieronder.

Verdichtingslocatie Gooimeerlaan-station

Geen knelpunten t.a.v. luchtkwaliteit¹ zie tabel 1 hieronder.



veluwe meerlaan
Zwarte meerlaan 1
Gooimeerlaan 2
Zwarte meerlaan 2
Ketelmeerlaan
Gooimeerlaan 1
IJsselmeerlaan

Figuur 1: situatieschets van de drukke/doorgaande wegen in het plangebied

Huidige luchtkwaliteit en prognoses 2015

De luchtkwaliteit in het plangebied voldoet momenteel niet overal aan de normen zoals deze zijn vastgelegd in het Besluit luchtkwaliteit. De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden momenteel op enkele locaties overschreden. In 2005 is geen overschrijding van de grenswaarde voor fijn stof (jaargemiddelde concentratie) zichtbaar, echter de 24-uursgemiddelde concentratie voor fijn stof laat wel een overschrijding van de grenswaarde zien. In 2010 en 2015 wordt alleen nog de grenswaarde voor de

24-uursgemiddelde concentratie voor fijn stof op enkele locaties overschreden. De concentraties luchtverontreinigende stoffen zijn in onderstaande tabel voor 2003, 2005 (fijn stof), 2010 en 2015 weergegeven.

Tabel 1: Jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Tussen haakjes staat de achtergrondconcentratie vermeld.

Weg	NO ₂			PM ₁₀			
	Huidig	2010	2015*	huidig	2005	2010	2015*
Gooimeerlaan 1	42 (32)	28 (24)	28 (24)	39 (36)	34 (32)	31 (30)	31 (30)
Gooimeerlaan 2	38 (32)	26 (24)	26 (24)	38 (36)	33 (32)	31 (30)	31 (30)
IJsselmeerlaan	41 (32)	27 (24)	28 (24)	39 (36)	34 (32)	31 (30)	31 (30)
Ketelmeerlaan	45 (32)	29 (24)	29 (24)	40 (36)	35 (32)	32 (30)	32 (30)
Veluwemeerlaan	33 (32)	25 (24)	25 (24)	36 (36)	32 (32)	30 (30)	30 (30)
Zwartemeerlaan 1	40 (32)	27 (24)	26 (24)	38 (36)	34 (32)	31 (30)	31 (30)
Zwartemeerlaan 2	38 (32)	26 (24)	27 (24)	38 (36)	33 (32)	31 (30)	31 (30)

*: Voor 2015 is gerekend met de achtergrondconcentratie en emissiefactoren van 2010 maar met de voertuigintensiteit van 2015.

Overschrijding grenswaarde stikstofdioxide (40 µg/m³), fijn stof (40 µg/m³)

Overschrijding plandrempel stikstofdioxide (54 µg/m³ in 2003), fijn stof (43 µg/m³ in 2003)

In het Besluit luchtkwaliteit staat dat teneinde toekomstige nieuwe situaties met grenswaarde overschrijding zoveel mogelijk te vermijden wordt van overheden verwacht dat zij bij besluitvorming inzake nieuwe ontwikkelingen de grenswaarden en realisatietermijnen (2005 voor PM₁₀ en 2010 voor NO₂) in acht nemen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient na inwerkingtreding van de regelgeving direct met de normstelling voor stikstofdioxide rekening gehouden te worden. De grenswaarden zijn minimumwaarden, waaraan in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens ten minste voldaan moet worden.

In het Besluit luchtkwaliteit wordt naast de jaargemiddelde concentratie voor fijn stof (PM₁₀) ook nog gesproken over de 24-uurgemiddelde norm voor PM₁₀. Om hierover een uitspraak te kunnen doen is in het CAR II hiervoor een module opgenomen. Deze waarde is indicatief, omdat voor de bepaling van het aantal overschrijdingen een rekenkundige relatie wordt gelegd met de jaargemiddelde concentratie. Een nauwkeuriger benadering is op dit moment niet mogelijk, zo stelt TNO, daar gegevens voor berekening (anders dan een rekenkundige relatie tussen 24-uurgemiddelde en jaargemiddelde) ontbreken.

De normen zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af. Al is voor fijn stof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

Geur

Met name aan de (noord)oostkant van het plangebied zijn veehouderijen gelegen. Een aantal hiervan beschikken over een geurcirkel van 100 meter. Daardoor ontstaat er enige overlap tussen de geurcirkel en de reeds bestaande woningen in de Merenwijk. Het gaat hierbij om een tweetal woningen langs de Zijl. Indien er veranderingen plaatsvinden op ruimtelijke orderingsgebied dient met deze geurcirkels rekening gehouden te worden. In principe mag binnen zo'n geurcirkel de grond niet voor woningbouw (of andere gevoelige bestemmingen) bestemd worden.

Conclusie

Wanneer de indicatieve waarde van het aantal overschrijdingen van het 24-uursgemiddelde voor fijn stof buiten beschouwing wordt gelaten zijn de geplande ontwikkelingen in de Merenwijk, zoals deze nu op de plankaart zijn ingetekend, mogelijk.

De prognoses voor 2015 gaan uit van een verbetering van de autotechnologie (schonere en zuinigere motoren etc.) Uitgaande van deze prognoses voor het wegverkeer, qua (auto)motorteknik en algemeen verwachte verkeersintensiteiten, en aangenomen dat er niet al te veel extra vracht- en personen verkeer wordt aangetrokken door de geplande bestemmingen, zijn voor wat betreft luchtkwaliteit geen knelpunten te verwachten.

De geurcirkels overlappen voor een klein deel het plangebied, bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient hiermee rekening gehouden te worden. Binnen de geurcirkel mag de grond in principe niet voor gevoelige bestemmingen bestemd worden.

5 Vliegtuigoverlast

In de Nota Ruimte (2004) is vastgelegd dat Schiphol zich tot 2030 op de huidige locatie verder moet kunnen ontwikkelen. Bij de inrichting van de Randstad voor andere ruimtevragende functies moet voldoende ruimte worden gelaten voor de verdere ontwikkeling van de mainport Schiphol. Dit betekent dat woningbouw in de omgeving van de luchthaven op plaatsen waar dit uit een oogpunt van geluid en veiligheid niet wenselijk is, moet worden vermeden. Dit sluit aan bij het eerder door het kabinet in de Schipholwet gehanteerde principe om zo min mogelijk over dichtbebouwde stedelijke gebieden te vliegen. In het verlengde van dit principe past het derhalve niet in het kabinetsbeleid om onder intensief gebruikte vliegroutes nieuwe stedelijke gebieden tot stand te laten komen.

Volgens het beleid uit de Nota Ruimte kunnen er geen nieuwe uitleg-locaties worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw binnen de 20 Ke-contour behorende bij het vijfbanenstelsel. Dit beleidsvoornemen uit de Nota Ruimte heeft geen consequenties voor woningbouw in de Merenwijk. De 20 Ke contour loopt over de uiterste noordwestelijke hoek van het plangebied. In dit deel van het plangebied zijn ontwikkelingslocaties niet voorzien.

6 Externe Veiligheid

De normen voor het externe veiligheidsbeleid hebben een wettelijke status. Burgers hebben een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen. Deze normen zijn een wettelijk verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor veiligheid in de nabijheid van bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is nog regelgeving in de maak. Zolang deze normen nog geen wettelijke status hebben wordt voor nieuwe situaties uitgegaan van een 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico (PR) en wordt getoetst aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR).

Vervoer per spoor

De meest recente gegevens over het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor in de publicatie van ProRail – Capaciteitsplanning 'Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor; een beleidsvrije marktprognose' van 5 december 2003. Dit stuk is op 26 april 2004 door de Minister

van Verkeer en Waterstaat aan de Tweede Kamer aangeboden en heeft daarmee officiële status gekregen. Hiermee zijn eerdere prognoses komen te vervallen.

Uit de ProRail prognose voor vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor blijkt dat via Leiden geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en dat dit op grond van markontwikkelingen voor de toekomst ook niet verwacht wordt. In de prognose wordt niet langer uitgegaan van 'reserveringen' voor de gevolgen van mogelijke toekomstige beleidsbesluiten.

In de prognose van Prorail is aangegeven dat voor ruimtelijke planning uitgegaan moet worden van de gegevens uit deze prognose.

Vervoer over de weg

In het plangebied zijn geen wegen aangewezen als routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Verkoop consumentenvuurwerk

Het beleid van de gemeente Leiden is om in dicht bewoonde omgeving, zoals in de Merenwijk, vuurwerkverkooppunten met een opslag groter dan 1.000 kg niet toe te staan. Met name de mogelijke extra risico's en de beperkte acceptatie van deze bedrijven door omwonenden spelen hierbij een rol. Voor vuurwerkverkooppunten met een opslag van meer dan 1.000 kg dient op bedrijventerreinen ruimte te worden gezocht. Door het beperken van de hoeveelheid vuurwerk tot maximaal 1.000 kg kan worden voldaan aan de veiligheidsafstanden die in het Vuurwerkbesluit vermeld staan.

In dit bestemmingsplan is in een algemeen gebruiksvoorschrift de opslag van meer dan 1.000 kg vuurwerk als een vorm van strijdig gebruik aangemerkt. Vanzelfsprekend is handel in en opslag van consumenten-vuurwerk alleen toegestaan, wanneer dit past binnen de bestemming die aan de betreffende gronden is gegeven. Overigens voert de gemeente Leiden een regulerend beleid op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, met betrekking tot de spreiding en het aantal verkooppunten (maximaal 10 verkooppunten).

In het onderhavige plangebied is drogisterij J. Maasdam B.V. aan de Papiermolen 14 het enige detailhandelbedrijf dat momenteel consumentenvuurwerk verkoopt. Bij dit bedrijf mag niet meer dan 1.000 kg vuurwerk worden opgeslagen.

7 Water

In de Merenwijk wordt een polderpeil gehandhaafd. Het zo veel mogelijk vasthouden van gebiedseigen water speelt een belangrijke rol. Stabiele situaties met een redelijk constante waterkwaliteit leveren kansen voor gebiedsspecifieke natuurlijke milieus op. Het beheer van de waterkwaliteit en het onderhoud van sloten, vijvers en andere waterpartijen ligt bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. De gemeente is verantwoordelijk voor het waterkwantiteitsbeheer in de polder. Het verwijderen van drijvend vuil wordt door de gemeente uitgevoerd. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft voorts de zorg voor de (primaire) waterkeringen en de instandhouding van de landscheidingen met de aangrenzende waterschappen. De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van kaden en beschoeiingen waarvan de gemeente en het Rijk kadastraal eigenaar zijn.

De riolering is van het type gemengd systeem. Onder vrij verval wordt in een verzamelriool het rioolwater afgevoerd naar de afvalwaterzuivering. Ook het regenwater wordt via het traditionele gemengde rioolstelsel direct afgevoerd naar de afvalwaterzuivering. De gevolgen zijn een verminderde stroming naar de grondwatervoorraad, in de toekomst mogelijk een capaciteitsprobleem bij de waterzuiveringsinstallatie en het zuiveren van relatief schoon water. Om dit negatieve proces te keren is het goed denkbaar om bij nieuwe invulprojecten of grotere woningverbeterings- en inrichtingsprojecten hemelwater te scheiden. Daarnaast moeten mogelijkheden worden gezien om hemelwater bovengronds af te voeren. Bij het afkoppelen wordt regenwater gescheiden van vuil water en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Toenemende

verstedelijking (uitbreiding verhard gebied) veroorzaakt, in combinatie met het afkopen van verhard oppervlak van de riolering, een versnelde afvoer naar open water. Dit leidt daarmee tot een vergroting van het waterbezwaar. Om problemen met wateroverlast het hoofd te bieden is in de uitgangspunten de 15% regel opgenomen. Deze regeling is afkomstig uit gefor-muleerd beleid (o.a. de nota "Waterneutraal bouwen") van het Hoog-heemraadschap van Rijnland. Dit beleid is geformuleerd mede vanwege het feit dat water een steeds belangrijker rol speelt in bestemmingsplan-nen. Het beleid bevat aanbevelingen/richtlijnen voor de taakverdeling tussen de gemeenten en waterbeheerders, de karakterisering van water-systemen, het water in relatie tot functies en (gewenste) ruimtelijke ont-wikkelingen en samenwerking tussen de gemeenten en waterbeheer-ders. Tenslotte bevat het beleidsstuk algemene principes omtrent het omgaan met water –zoals het tegengaan van versnippering in het water-systeem en het realiseren van een biologisch gezond watersysteem- en beleidsuitspraken omtrent verschillende onderwerpen die met water te maken hebben: eisen waterberging, afvoercapaciteit, beperking dempen, vaststellen peil e.d. Daarnaast aanbevelingen voor de planologische doorwerking. Met dit beleid houdt de gemeente rekening. In dit beleid is onder meer de 15% regel opgenomen. Deze regel houdt in dat extra water als gevolg van toenemende verstedelijking kan worden opge-vangen, als in het plangebied een oppervlak gelijk aan 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak gereserveerd wordt voor extra open water. Dit open wateroppervlak komt bovenop het al bestaande oppervlak aan open water. Bovengenoemde uitgangspunten komen voort uit diverse beleidsstukken van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Bij het opstellen van dit plan is vooraf overleg gepleegd met het Hoogheem-raadschap van Rijnland.

7. Integrale veiligheid

Veiligheid en leefbaarheid zijn belangrijk voor de stad. Het beleid van de gemeente is gericht op het vergroten van de integrale veiligheid. De belangrijkste aandachtsvelden daarbij zijn jeugd en veiligheid, geweld, overlast, toezicht en veilige fysieke infrastructuur. De verschillende problemen moeten projectmatig worden aangepakt. Behalve een meer sociale benadering van de leefbaarheids- en veiligheidsproblematiek zijn er ook ruimtelijke ingrepen mogelijk voor de verbetering van de openbare veiligheid en de leefbaarheid. Te denken valt aan kleine ingrepen zoals het plaatsen van openbare verlichting en prullenbakken, het verlichten van achterpaden en het zichtbaar houden van fiets- en wandelroutes. Grootschalig ingrijpen zoals sloop en nieuwbouw kunnen ervoor zorgen dat de oriëntatie tussen wonen en groen wordt verbeterd. In het onderhavige plangebied wordt niet uitgegaan van dergelijk grootschalig ingrijpen. Verbetering van de veiligheid en leefbaarheid zal tot stand moeten komen door middel van kleinere ingrepen zoals hiervoor beschreven.

8. Duurzame ontwikkeling

In de nota 'Bestemmingsplan Nieuwe Stijl' is speciale aandacht gegeven aan de duurzaamheid in bestemmingsplannen, of te wel 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling'. Daarmee wordt bedoeld een zodanige ruimtelijke ontwikkeling, dat zo min mogelijk negatieve effecten ontstaan op het milieu en de menselijke gezondheid. Ruimtelijke ingrepen bieden - zeker in stedelijke gebieden - vaak kansen om natuurwaarden te behouden en te vergroten, de waterkwaliteit te verbeteren en de ruimte efficiënt te gebruiken. Vanzelfsprekend zullen bij de in dit plan genoemde bouwlocaties duurzaam bouwen-principes worden toegepast, maar daar blijft het niet bij. Er is pas écht sprake van duurzaamheid, wanneer het verbeteren van de milieukwaliteit in samenhang wordt bekeken met die van de ruimtelijke en de sociale kwaliteit in een gebied (veiligheid, belevingswaarde en betrokkenheid van bewoners). Daarnaast zullen ook de principes van duurzaam bouwen worden toegepast bij het beheer van de woningvoorraad en zal aandacht gegeven worden aan energiebesparing.

Het bestemmingsplan geeft vooral kansen en de gewenste richting aan. De doelstellingen op het gebied van duurzaamheid vormen uitgangspunten voor bijvoorbeeld nieuwe bouwprojecten,

aanpassingen in de verkeers- of groenstructuur of verbeteringen in het waterbeheer.

De gemeente Leiden is al lange tijd Klimaatverbondgemeente, d.w.z. dat de gemeente een inspanningsverplichting op zich heeft genomen om de CO₂-uitstoot in 2010 t.o.v. 1990 te halveren. Daarnaast is er landelijk beleid dat in 2010 10% van ons energieverbruik duurzaam moet worden opgewekt. In 2003 is nieuw gemeentelijk klimaatbeleid vastgesteld (Plan van aanpak Klimaatbeleid 2003 - 2007). Als beleidsuitgangspunt voor herstructureringswijken kan daarom worden uitgegaan van:

- de CO₂ uitstoot van te renoveren woningen wordt gehalveerd
- 10 % van het nieuwe energiegebruik wordt duurzaam opgewekt
- realiseren van de taakstellingen uit de menukaart "voorlopend" van het klimaatbeleid, bv.:
 - het tot stand brengen van een EPL (Energieprestatie op locatie) van minimaal 6.5 bij renovatie- en herstructureringsprojecten van meer dan 250 woningen, etc.
 - realiseren van minimaal 1 extra randvoorwaarde voor verbeteren toepassing duurzame energie, bijv. het scheppen van mogelijkheden om zonnecollectoren en fotovoltaïsche cellen te plaatsen.

Daarnaast heeft de gemeente Leiden beleid ontwikkeld op het gebied van duurzaam bouwen en beheren. Dit beleid is geactualiseerd in het "Regionaal Dubo-pluspakket" dat in april 2004 door de Raad is vastgesteld. Regionaal is afgesproken, dat bij bouwprojecten de regionale dubo-maatregelen checklist wordt toegepast. De checklist bestaat uit maatregelen gebaseerd op het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen voor de woningbouw, utiliteitsbouw, grond-, weg en waterbouw en stedenbouw en de toegevoegde regionale eisen.

8 Water in de wijk

In de Merenwijk wordt een polderpeil gehandhaafd. Het zo veel mogelijk vasthouden van gebiedseigen water speelt een belangrijke rol. Stabiele situaties met een redelijk constante waterkwaliteit leveren kansen voor gebiedsspecifieke natuurlijke milieus op.

In de huidige situatie wordt het regenwater via traditionele gemengde rioolstelsels direct - samen met het afvalwater - afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Gevolg is een verminderde stroming naar de grondwatervoorraad en versnelde aan- en afvoer van water van en naar de wijk.

Om dit negatieve proces te keren is het goed denkbaar om bij nieuwe invulprojecten of grotere woningverbeterings- en herinrichtingsprojecten het dakwater en regenwater op erven van het rioolstelsel af te koppelen en via infiltratievoorzieningen of doorlatende bestrating in de bodem te laten infiltreren, dan wel te bergen in open-watersystemen. Het "ontharden/ ontstenen" van de openbare ruimte kan hier aan bijdragen. Ook moeten mogelijkheden worden gezien om hemelwater bovengronds af te voeren.

Bij nieuwe ontwikkelingen zal rekening moeten worden gehouden met waterafwikkelingen. Daarbij moeten mogelijkheden worden onderzocht om afval- en regenwater te scheiden, hemelwater bovengronds af te voeren, het toepassen van de 15% regel.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• In de Merenwijk wordt een polderpeil gehandhaafd. Het zo veel mogelijk vasthouden van gebiedseigen water speelt een belangrijke rol.• Bij nieuwe invulprojecten of grotere woningverbeterings- en herinrichtingsprojecten wordt gekeken naar de mogelijkheden voor ontharden/ontstenen en het afkoppelen van regenwater van het riool. |
|---|

9 Hergebruik gebouwen

Een ander aspect van duurzaam bouwen is het streven naar hergebruik van bestaande gebouwen.

Al is in Merenwijk nog nauwelijks sprake van gebouwen die hun functie verliezen, is het toch wenselijk na te gaan of in die gevallen een nieuwe functie-invulling mogelijk is. Voorkomen van sloop heeft ook uit oogpunt van milieubelasting een meerwaarde. Bij hergebruik zou uit milieuoogpunt gedacht kunnen worden aan wijkgebonden werkgelegenheid.

Het beleid is gericht op het waar mogelijk hergebruiken - in plaats van slopen - van bestaande gebouwen.

- **Diversen**

Ook de volgende zaken zijn in het kader van duurzame ontwikkeling te overwegen:

- energiearme materiaaltoepassing in de buitenruimte;
- het toestaan van zonnecollectoren op daken;
- het aanleggen van een autowasstraat i.p.v. het autowassen op straat;
- het autowassen met grijs water (bijvoorbeeld uit de regenton).

6 ontwikkelingen

5 Spoortunnel Poelgeest

In 1994 is de stedenbouwkundige haalbaarheid van de nieuwe woonwijk in de Poelgeest in een studie (+-variant) onderzocht. De conclusies van het onderzoek waren positief en zijn onderschreven door de gemeenten Leiden, Oegstgeest en Warmond alsmede de provincie Zuid-Holland. Vastgelegd en onderschreven hierin is de noodzaak voor een tunnelverbinding tussen de Merenwijk en de nieuwe woonwijk voor alle verkeerssoorten. Het onderschrijven van dit uitgangspunt door alle partijen heeft uiteindelijk meegewogen in de procedure met betrekking tot de grenscorrectie in 1995.

In het in 1995 gesloten Convenant is een tweezijdige ontsluiting voor langzaam-, auto- en busverkeer vastgelegd.

De verkeerskundige opzet van de wijk Poelgeest is een autoluwe. Twee aansluitingen bieden een betere spreiding van het door Poelgeest geproduceerde verkeer op het nabijgelegen wegennetwerk. De hoofdstructuur is niet gestrekt maar heeft een U-structuur waarmee doorgaand verkeer wordt ontmoedigd.

Kortere autoverplaatsingen door de wijk zijn gezien de oriëntatie van de verplaatsingen grotendeels gericht op Leiden; de verhouding Intern: Extern : Overig Leiden is ongeveer 1 : 2 : 3. Interne verplaatsingen betreffen zowel verplaatsingen naar Oegstgeest als de Merenwijk. Externe verplaatsingen zijn gericht op de A4 en de A44 terwijl bij de verplaatsingen binnen "Overig Leiden" de binnenstad van Leiden is opgenomen (onderzoeksrapporten AGV i.o.v. gemeente Oegstgeest). Bij enkelzijdige ontsluiting is een deel van de verplaatsingen gericht op Leiden langer voor wat betreft het aantal kilometers, zodat meer autogebruik ontstaat hetgeen strijdig is met het stimuleren van fietsverkeer in een autoluwe woonwijk.

De autoluwe opzet van de wijk vereist voldoende vervoersalternatieven. Een directe openbaar vervoer koppeling tussen Leiden Noord (Merenwijk) en Poelgeest middels een tunnel past binnen deze opzet. Een fijnmazig fietsnetwerk met een sociaal veilige tunnelverbinding tussen de Merenwijk en Oegstgeest is eveneens een belangrijke voorwaarde.

De verplaatsingslengte van schoolgaand (brom)fietsverkeer op de relatie Merenwijk-Oegstgeest wordt verkort bij aanleg van de tunnel. De huidige fietstunnel Broekweg-viaduct wordt als sociaal onveilig ervaren; de tunnel ligt schuin door de Spoordijk en biedt beperkt doorzicht. Gegevens van de Politie over de laatste jaren bevestigen deze onveiligheid.

De bereikbaarheid voor hulp- en ordediensten is van groot belang. Bij een enkelzijdige ontsluiting via de Lange Voort zijn de routes voor de genoemde diensten langer. De brandweer geeft aan dat een tunnelverbinding een verkorting van de aanrijtiden oplevert zodat de (ondersteunde) hulpverlening richting de Duin- en Bollenstreek kan verbeteren.

De opzet van het stedenbouwkundig plan van Kuiper Compagnons is gebaseerd op twee ontsluitingen (brief d.d. 27-02-2002, werknummer 285.004.04) en zou beslist anders zijn indien geen tunnel zou zijn gepland. De situering van de voorzieningen in Poelgeest is gebaseerd op twee ontsluitingen en is op de geprojecteerde plek ongewenst bij het realiseren van één ontsluiting. Naar de mening van Kuiper Compagnons volstaat één aansluiting voor autoverkeer niet.

De tunnel kan het gebruik stimuleren van de sportvelden in Leiden Noord door bewoners van Poelgeest. Daarnaast ligt in de Merenwijk op een paar honderd meter van de tunnel de enige regionale gespecialiseerde turnhal.

6 Uitbreiding kinderboerderij

Centraal in de Merenwijk ligt een kinderboerderij. De kinderboerderij vervult een belangrijke educatieve en recreatieve functie in de wijk. Voor de kinderboerderij is een bouwplan ontwikkeld waarbij de nu verspreide bebouwing geconcentreerd wordt. Bedoeling is om de uitbreiding van de kinderboerderij duurzaam uit te voeren (EPC = 0,5). De definitieve besluitvorming hierover vindt naar alle waarschijnlijkheid nog in 2004 plaats.

7 Kopbebouwing Zijldonk en Merendonk

Een nieuwe ontwikkeling die in dit bestemmingsplan juridisch mogelijk wordt gemaakt is het toevoegen van kopbebouwing ter plaatse van de flatgebouwen aan de Zijldonk en de Merendonk. Deze kopbebouwing vormt een accent op de reeds bestaande bebouwing. De hoogte van de kopbebouwing bedraagt voor de noordelijke kop (Zijldonk) maximaal 28 meter en voor de zuidelijke (Merendonk) kop maximaal 30 meter. Op de eerste twee verdiepingen van de kop bebouwing van de Zijldonk zal een kinderopvang worden onder gebracht. De invulling van de overige bouwmassa zal bestaan uit 14 woningen en een penthouse. De bergingen zullen halfverdiept worden aangelegd, met daarbovenop een basketbalveld c.q. speelplaats. De kopbebouwing aan de Merendonk zal 49 woningen bevatten.

8 Uitbreiding bouwmarkt

Aan de Flevoweg, op het bedrijventerrein, is een bouwmarkt gevestigd. Vestiging van grootschalige detailhandel op deze locatie is in het verleden mogelijk gemaakt door middel van een partiële herziening op het bestemmingsplan Merenwijk. In de huidige situatie heeft de bouwmarkt een oppervlakte van 3120 m² w.v.o. De bouwmarkt wil in de toekomst uitbreiden tot een oppervlakte van 4124 m² w.v.o. De uitbreiding wordt op grond van dit bestemmingplan mogelijk gemaakt. Het aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid.

9 Verdichtingslocatie Zijleiland

Vervallen.

10 Eksterpad

Voor de bebouwing aan het Eksterpad, waar diverse maatschappelijke functies zijn gevestigd, zoals het buurthuis en een basisschool, bestaan (globale) plannen voor nieuwbouw. Onderdeel

van de plannen is het ontwikkelen van seniorenwoningen met bijbehorende voorzieningen, en eventueel van horecagelegenheden, naast de huidige functies (maatschappelijke doeleinden, winkel, sport en recreatie, groen, verkeers- en verblijfsdoeleinden).

Uitgangspunten voor ontwikkeling van nieuwbouw in het gebied zijn verder de volgende.

Voor wat betreft de hoogte van bebouwing wordt op dit moment uitgegaan van vijf bouwlagen, met accenten tot ca. tien bouwlagen. Bebouwing mag het open en groene karakter van de Slaaghwijk niet in ernstige mate aantasten. Veilige langzaamverkeersroutes noord-zuid (richting plassegebied en binnenstad) dienen in het plan te worden opgenomen. De bebouwing moet zodanig worden ontworpen dat de sociale veiligheid wordt bevorderd. De architectuur zou een menging kunnen worden van architectuurtradities afkomstig uit alle landen van de diverse bevolkingsgroepen die in de Slaaghwijk wonen.

11 Regenboogpad

Ook voor een terrein aan het Regenboogpad bestaan plannen voor herontwikkeling. Hier zijn momenteel drie basisscholen gevestigd: de openbare basisschool De Dukdalf, de rooms-katholieke basisschool De Tweemaster (dependance) en de protestants-christelijke basisschool Zijlwijk. Ten behoeve van de scholen staan op het terrein naast een in 1993 gerealiseerd nieuw, permanent, schoolgebouw, nog vijf nood-lokalen, die in een voorlopige ruimtebehoefte voorzien. Ook staat op het terrein een verouderde gymnastiekzaal, die in bouwkundig matige staat verkeert. De plannen voor herontwikkeling van het terrein omvatten de volgende onderdelen:

De bouw van een appartementengebouw van vier bouwlagen, waarin wordt voorzien in buitenschoolse opvang en ca. 12 appartementen voor senioren en/of mindervaliden. Hiervan zijn 3 woningen bedoeld als schoolwoningen waarin 5 a 6 leslokalen worden gerealiseerd. De voorzijde van het gebouw is georiënteerd op de Zwartemeerlaan. Het gymnastieklokaal zal worden gerenoveerd.

Nieuwbouw van ca. 10 levensloopbestendige eengezinswoningen in drie lagen aan de Zwartemeerlaan, zijde Aalscholveroord.

12 Verdichtingslocatie Gooimeerlaan-Veenpolderpad

Conform de nota "Bouwen in bestaande Leidse wijken" is aan de Gooimeerlaan-Veenpolderpad een verdichtingslocatie opgenomen. Hier bestaan plannen voor de bouw van 14 woningen in 4 bouwlagen.

13 Verdichtingslocatie Gooimeerlaan - station

Eveneens conform de nota "Bouwen in bestaande Leidse wijken" is aan de Gooimeerlaan (nabij het mogelijk toekomstige station) een verdichtingslocatie opgenomen. De plannen omvatten de bouw van 20 woningen in 5 bouwlagen.

N.B. Bij de vaststelling van de nota "Bouwen in bestaande Leidse wijken" op 5 juli 1988 wees de Raad ook een locatie aan de Veluwemeerlaan als potentiële bouwlocatie (verdichtingslocatie nr. 85.03) aan. Als gevolg van de bouw van de sport-/turnhal Merenwijk eind jaren negentig aan het Broekplein is deze bouw- c.q. inbreidingslocatie automatisch komen te vervallen.

7 conclusies

De Merenwijk vormt een grote, tamelijk geïsoleerde woonwijk waarin ruim 15.000 mensen wonen. Naast de ruim 6.000 woningen kent het gebied een wijkwinkelcentrum en in het zuidwesten een terrein voor bedrijven en grootschalige detailhandel. In ruimtelijke zin is het woongebied van de Merenwijk verdeeld in de Slaaghwijk (zuidelijk deel), de Zijlwijk (oostelijk deel) en de Leedewijk (noordwestelijk deel).

Er wordt naar gestreefd de geïsoleerde ligging van de Merenwijk te doorbreken door het verbeteren van de hoofdfietsstructuur en door herverdeling ten gunste van de voetganger, fietser en openbaar vervoer. Belangrijk is het behoud van het hoogwaardige stedelijke woonmilieu en de zorg voor de openbare ruimte. De functie van groen en water in en aan de rand van de wijk kan worden versterkt, ten behoeve van de bewoners en de recreatieve en ecologische verbindingen met het omliggend gebied.

De verschillen in buurten onderling in de Merenwijk zijn aanzienlijk en in sommige gevallen zorgwekkend. Er zijn in het verleden al diverse acties ondernomen en ontwikkelingen gestimuleerd om hierin verbetering aan te brengen. De aandacht voor de sociale structuur in de wijk blijft echter hard nodig. De tweedeling in de wijk bestaat immers nog steeds, zowel gezien naar de eigendomsverhoudingen en waardeverschillen van de woningen alsmede inkomenssituatie van bewoners. De Zijlwijk, Leedewijk en in mindere mate Merenwijk-Centrum vormen buurten met een hoogwaardig, attractief stedelijke woonmilieu. De Slaaghwijk vraagt, met een relatief hoge werkloosheid en een matige sociale samenhang bijzondere aandacht. Ons beleid is erop gericht om via stedelijke vernieuwing de buurt op langere termijn te transformeren naar een meer hoogwaardig en dus meer gewild woonmilieu. De woningbouwverenigingen kunnen hierin een belangrijke rol vervullen. Ook het buurthuis "Op Eigen Wieken" kan hier – naast andere instituten en organisaties – een belangrijke bijdrage leveren.

Belangrijkste uitgangspunten

- Doorbreken geïsoleerde ligging Merenwijk door het verbeteren van de bereikbaarheid via de hoofdfietsstructuur en herverdeling ruimte ten gunste van de voetganger, fietser en openbaar vervoer;
- Behoud van het hoogwaardige stedelijke woonmilieu en zorg voor de openbare ruimte;
- Op langere termijn wordt ernaar gestreefd om bepaalde wijken via stedelijke vernieuwing te transformeren naar een meer hoogwaardig divers en meer gewild woonmilieu.

deel 3 het beleid

8 Relevant beleid

5 Gemeente (ontwikkelingsvisie, structuurplan, ruimtelijk beleid, sectoraal beleid)

• Ontwikkelingsvisie "Leiden Stad van Ontdekkingen"

In juni 2004 bracht de gemeente de ontwikkelingsvisie "Leiden Stad van Ontdekkingen" uit. Aan de hand van de nota wordt getracht tot een integrale ontwikkelingsvisie voor Leiden in 2030 te komen. Teneinde Leiden te laten uitgroeien tot een kennisstad met kwaliteit zijn naar de mening van de gemeente interventies nodig die erop gericht zijn bestaande krachten van de stad verder te benutten en te versterken. Voor een deel zijn deze plannen al in gang gezet. Zo zijn er plannen voor de RijnGouweLijn, de Aalmarkt (extra impuls voor het centrum van de stad), de vestiging van een discotheek annex multiplexbioscoop nabij het Centraal Station, de verbouwing van de Meelfabriek tot locatie voor wonen, cultuur en voorzieningen en de totstandkoming van een

culturele en groene entree van de stad rond de Lammermarkt met een Kijkplein. Gedurende de komende decennia zal er echter naar de mening van het gemeentebestuur meer moeten gebeuren. Als mogelijke voorbeelden worden daartoe genoemd de bouw van een congrescentrum, het autovrij maken van de binnenstad in combinatie met de bouw van nieuwe parkeervoorzieningen, verbetering van de entree naar de binnenstad, versterking van het cultuuraanbod en het opzetten van een innovatiecentrum voor zorg. Om de ontwikkeling van de stad nader te bepalen is een ruimtelijke plankaart opgesteld. Dit is een ruimtelijke vertaling van de plannen van de gemeente. Nadere uitwerking van de Ontwikkelingsvisie en de ruimtelijke plankaart zullen plaatsvinden in de actualisering van het Structuurplan van Leiden "Boomgaard van kennis".

• **Boomgaard van kennis**

Het Structuurplan van Leiden "Boomgaard van Kennis" (vastgesteld op 12 juli 1995) beschrijft in hoofdlijnen de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Leiden. Het is bedoeld als een sturingskader voor op te stellen bestemmingsplannen. De drie peilers zijn de versterking van de kennisintensieve werkgelegenheid, het gebruik van de monumentale binnenstad en het bieden van gevarieerde woonmilieus. Geconstateerd wordt dat in het stedelijke gebied van Leiden nagenoeg geen ruimte meer is voor geschikte bouwlocaties. Bij het (voornamelijk) binnenstedelijk realiseren van de VINEX-opgave wordt dus gestreefd naar een doelmatig ruimtegebruik en een verbetering van de stedenbouwkundige vervechting en ruimtelijke kwaliteit. Mede vanwege een grote diversiteit aan woonwensen en leefstijlen zal Leiden ook gevarieerde woonmilieus moeten bieden.

De Merenwijk wordt gekarakteriseerd als een 'stadswijk' met voldoende draagvlak voor een behoorlijk voorzieningenniveau. De wijk dient stedenbouwkundig beter aan de rest van de stad te worden verbonden. Belangrijk is het behoud van het hoogwaardige stedelijke woonmilieu en de zorg voor de openbare ruimte, bijvoorbeeld voor het Noorderpark. Groen en water in en aan de rand van de stad hebben met name een recreatieve betekenis voor de stedeling. Doordat het autoverkeer de belangrijkste bron van milieuvervuiling is, moet de openbare verkeersruimte worden herverdeeld ten gunste van voetganger, de fietser en het openbaar vervoer. Het landelijk openbaar vervoersbeleid gaat uit van de aanleg van een station ter hoogte van de Merenwijk. Tussen de stations is een 'spoorontwikkelingszone' geprojecteerd, met aansluitend in het westelijk deel van de Merenwijk een zone voor 'regionale stedelijke functies, waar mogelijk gemengd met wonen'. Daarnaast wordt aan enkele groenelementen de functie van (onderdeel van) een ecologische verbinding toegekend, zoals het randgebied langs de Zijl. Ten zuiden van de Merenwijk is een zone 'ontwikkeling geluidsongevoelige functies met stedelijk karakter' opgenomen rond de 'stedelijke boulevard'. Aan de Zijl is meer zuidelijk van de Merenwijk ruimte voor de ontwikkeling van 'speciale woonmilieus' aan het water.

In de gemeentelijke structuurvisie zijn de volgende beleidsvoornemens opgenomen:

- gestreefd wordt naar een doelmatiger ruimtegebruik en de verbetering van de stedenbouwkundige vervechting en ruimtelijke kwaliteit bij het (voornamelijk) binnenstedelijk realiseren van de VINEX-opgave;
- Gestreefd wordt naar het herverdelen van de openbare verkeersruimte ten koste van de auto en ten gunste van fietsers en voetgangers;
- Het landelijk openbaar vervoersbeleid voorziet in de ontwikkeling van een station ter hoogte van Merenwijk; alsmede uitvoering van 'spoorontwikkelingszone', met aansluitend in het westelijke deel van de Merenwijk een zone voor 'regionale stedelijke functies, waar mogelijk met gemengd wonen';
- Het toekennen van de functie van (onderdeel van) een ecologische verbinding aan enkele groenelementen;
- De ontwikkeling van 'geluidsongevoelige functies met stedelijk karakter' rond de 'stedelijke boulevard' (Willem de Zwijgerlaan);
- De ontwikkeling van 'speciale woonmilieus' aan het water aan de Zijl.



Stadsvisie 2010 en Meerjarenontwikkelingsprogramma (MOP)

De 'Stadsvisie 2010. Dit is mijn stad' (van juni 1999) vormt samen met het Meerjarenontwikkelings-programma 'Leiden maakt kennis' (vastgesteld in mei 2000) de basis voor het nieuwe convenant dat Leiden met de Minister van Grotestedenbeleid heeft gesloten. Een van de thema's vallend onder de 'ruimtelijk-fysieke pijler', is de transformatie van minder gewilde naar gewilde en dus hoogwaardige woonmilieus. In het MOP wordt voor de Merenwijk de Slaaghwijk genoemd als 'aandachtswijk', wat zoveel wil zeggen als een wijk met een relatief hoge werkloosheid, gebrekkige bouwtechnische kwaliteit en een matige sociale samenhang. In de laatste vijf jaar is al geïnvesteerd in infrastructuur, verbetering van de voorraad huurwoningen en vernieuwing van het winkelcentrum in de wijk. Dit proces van stedelijke vernieuwing krijgt op korte termijn een vervolg door de geplande splitsing en verkoop van twee grote flatcomplexen.

• Wonen

In het kader van het VINEX-woningbouwprogramma is in de Merenwijk een aantal inbreidingslocaties voorzien. De locaties waarvan de stedenbouwkundige en programmatische invulling (globaal) bekend zijn, worden in het nieuwe bestemmingsplan Merenwijk mogelijk gemaakt. Het betreft de volgende locaties:

1. Kopbebouwing Zijldonk en Merendonk; 14 resp. 49 woningen
2. Gooimeerlaan-Veenpolderpad; 14 appartementen in 4 lagen
3. Gooimeerlaan-Station; 20 appartementen in 5 lagen
4. Zijleiland; 14 appartementen in 4 lagen
5. Regenboogpad; 3 woningen met 5 → 6 leslokalen, 12 appartementen en 10 eengezinswoningen aan de zijde van de Aalscholveroord
6. Eksterpad; seniorenwoningen met bijbehorende voorzieningen in 5 tot 10 bouwlagen.

Locatie 1 wordt rechtstreeks in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De overige locaties (5) zijn pas mogelijk aan de hand van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De locaties 2 t/m 4 zijn opgenomen in de nota "Bouwen in bestaande Leidse wijken". Voor deze locaties is reeds een uitgebreide inspraakprocedure doorlopen. De overige locaties zijn nog niet in de inspraak geweest.

• Verkeersstructuur Merenwijk

In december 1998 is de nota "Verkeersstructuur Merenwijk" vastgesteld. Deze nota bevat een tweetal belangrijke onderdelen. Allereerst is een beschrijving van de bestaande toestand, uitgewerkt in een wijkverkenning, een verkeerskundige indruk en een inventarisatie van verkeers-veiligheid. Vervolgens een visie op de verkeersstructuur, bestaande uit uitgangspunten, visie op structuurniveau, visie op de rondweg en oplossingen op inrichtingsniveau. In deze paragraaf zijn die aspecten van de visie opgenomen, welke een directe samenhang hebben met het bestemmingsplan.

Als belangrijke doelen worden genoemd:

- verbetering oriëntatie voor autoverkeer;
- verbetering en completering voet- en fietsstructuur;
- verbetering bereikbaarheid wijkcentrum voor fiets- en autoverkeer;
- consequenties van nieuwbouw en van een nieuw NS station.

Op structuurniveau leidt dit tot de volgende maatregelen:

- opknippen van de ringvormige gebiedsontsluitingsweg ter hoogte van het wijkcentrum;
- twee bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet en op termijn een derde (langzaam verkeer) naar de Poelgeest;
- drie ringen voor het fietsverkeer (buitenring door groene wijkrand, ring via de "Merenlaan" en binnenring rondom het wijkpark);
- dwarsverbindingen tussen deze ringen,
- drie assen voor fietsverkeer (Broekweg richting NS station Leiden, Gooimeerlaan en

IJsselmeerlaan richting stad).

Ingrepen welke van belang zijn voor het bestemmingsplan:

- herprofilering van de gebiedsontsluitingsweg volgens principes uit "duurzaam veilig" (o.a. ruimtereservering voor profielverbetering, aanleg rotondes en middenbermen, oversteekplaatsen langzaam verkeer en continue fiets- en voetgangersroutes);
- aanleg van zes nieuwe vrijliggende fietsroutes (tunnel onder spoorlijn door, verbinding Broekweg-Veluwemeerlaan aan westrand wijkpark, verbinding Kapellenpad-Rozenpad, route langs de Zijl via Korvetwal en brug over Slaaghsloot, route via Ravenpad en brug over Slaaghsloot en een route parallel aan Kraaienpad en Slaaghsloot van Gooimeerlaan tot IJsselmeerlaan).

De nota "verkeersstructuur Merenwijk" is op 17 en 25 april 2001 door middel van informatieavonden in de wijk gepresenteerd.

De concrete aanpassingen van de verkeersstructuur, voorgesteld in het verkeersstructuurplan, zijn in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat de aanpassingen gericht zijn op verbetering van de oriëntatie en de bereikbaarheid voor zowel het langzaam- als het snelverkeer.

• **Welstandsnota**

Per 1 januari 2003 is de wet van 18 oktober 2001 tot wijziging van de Woningwet van kracht geworden. De wijziging is van grote invloed op het te voeren gemeentelijk welstandsbeleid. De criteria die worden toegepast voor de beoordeling of een bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand moeten zijn vastgelegd in een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De gemeenteraad van Leiden heeft op 1 juni 2004 de welstandsnota vastgesteld. In de nota zijn ondermeer beleidsregels opgenomen voor criteria met betrekking tot de beeldkwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte door plaatsing van objecten niet zijnde bouwwerken (kunst openbare ruimte).

• **Parkeerbeleidsplan**

In januari 2002 is het Parkeerbeleidsplan Leiden door de gemeenteraad vastgesteld. Het beleidsplan geeft richting aan het parkeerbeleid voor de komende jaren.

• **Nota fietsers opstappen**

Het gemeentelijk fietsbeleid is neergelegd in de nota "Fietsers opstappen". In deze fietsnota zijn een viertal hoofd fietsroutes aangewezen die in het plangebied vallen. Het betreft de Broekweg, Gooimeerlaan, Stadspolderpad en Veenpolderpad.

• **Detailhandelsnota Leiden**

In de Detailhandelsnota wordt het bestaande winkelbestand in Leiden geïnventariseerd. Op basis van een analyse van trends en knelpunten wordt per winkel- en buurtcentrum het toekomstperspectief geschetst.

• **Nota wonen, zorg en welzijn**

Doel van de nota is de Gemeente Leiden een stad te laten zijn waarin alle mensen, inclusief die met een zorgbehoefte, goed wonen, actief kunnen participeren in de samenleving en zelf de regie in handen hebben bij de invulling van de wijze waarop hun zorgbehoefte wordt vervuld.

Het beleid kan in zeven speerpunten worden samengevat

- 1) Preventie voorop
- 2) Vraag gestuurd: denken vanuit de zelfstandige vrager. Het speerpunt vraagt om een transformatie van de woningmarkt, waardoor er enkele duizenden 'geschikte' woningen bij komen voor mensen met een zorgvraag
- 3) Diversiteit vraagt om maatwerk: buurtgerichte benadering: Per samenhangend woongebied wordt een analyse gemaakt van de huidige stand van zaken en de te verwachten ontwikkelingen. Voor de binnenstad speelt een dergelijke analyse concreet voor het

woongebied Oranjegracht / Waardgracht

- 4) Samenwerken, informeren en regisseren. Er wordt een drietafel-overleg geïntroduceerd waar onder leiding van de corporaties (wonen-tafel), het zorgkantoor (zorg-tafel) en de gemeente (welzijnstafel) het actieprogramma wordt uitgewerkt en de uitvoering wordt gemonitord. De voorzitters van de tafels rapporteren aan de wethouder wonen, zorg en welzijn
- 5) Kennis van de vraag nodig. Er wordt nader onderzoek gedaan naar de wonen, zorg en welzijnsvraag van niet-senioren. Voor de binnenstad is met name het nader onderzoek naar kwetsbare groepen van belang
- 6) Efficiënte oplossingen. Met de introductie van het concept woonservicezone wil de gemeente efficiënte en duurzame oplossingen stimuleren
- 7) Beperkte middelen en capaciteiten vragen om prioriteiten. In eerste instantie kiest de gemeente ervoor haar inspanningen te richten op Leiden-Noord en Zuid-West. Dat neemt niet weg dat ook met ijver in de Binnenstad initiatieven en mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan het kunnen voldoen aan de toekomstige grote vraag naar geschikte woningen worden bekeken en afgewogen.

• **Nota integraal Ouderenbeleid**

Een steeds groter deel van de bevolking in Leiden zal tot de categorie 'ouder' gaan behoren. Anno 2004 is circa 11,5% van de bevolking ouder dan 65 jaar. Na verwachting is het aandeel ouderen in 2020 circa 15%. Om op deze trend in te spelen is de nota integraal ouderenbeleid geschreven. In de notitie is als ambitie geformuleerd dat "de Leidse ouderen" zo lang mogelijk zelfstandig en met behoud van levensstijl kunnen moeten kunnen blijven wonen en volwaardig kunnen deelnemen aan de samenleving, ook bij fysieke of andere beperkingen.

In de ambitie vormen de begrippen 'zelfstandigheid', 'met behoud van levensstijl' en 'volwaardig deelnemen' de sleutelwoorden van het ouderenbeleid.

Onder deze begrippen wordt verstaan:

Zelfstandig: Het uitgangspunt is dat mensen zo lang mogelijk in een zo zelfstandig mogelijke woonvorm moeten kunnen blijven wonen. Dat betekent dat in het ouderenbeleid het wonen een centrale plaats moet krijgen en dat voorzieningen in de sfeer van zorg, welzijn en leefomgeving daaromheen moeten worden georganiseerd.

Behoud van Levensstijl: De diversiteit van achtergronden, wensen en behoeften van ouderen, en dus ook de door hen gewenste levensstijlen, wordt steeds groter. Daar moet het aanbod aan voorzieningen en activiteiten, uiteraard binnen redelijke grenzen, zo veel mogelijk op aansluiten.

Volwaardig deelnemen: ouderen aanspreken op hun capaciteiten en hun tijdens hun leven opgedane kennis en ervaring. Eventuele belemmering-en voor ouderen om deel te nemen aan de samenleving, of het nu gaat om vrijwilligerswerk, sporten of andere sociale activiteiten, moeten zo veel mogelijk worden weggenomen of verminderd.

In de Binnenstad wonen in verhouding tot andere districten wel minder mensen boven de 55.

Gezien het hoogwaardig woonmilieu van de Binnenstad en het verbreden van het bewonersprofiel kan gekozen worden om het wonen voor ouderen in de Binnenstad aantrekkelijker te maken. Het aantrekkelijker maken van de Binnenstad voor ouderen impliceert extra aandacht voor geschikte woningen, met name in de huursector. Hierbij hoort tevens het verbeteren van het voorzieningen niveau van zorg en welzijn.

• **Waternota's**

Binnen de gemeente Leiden zijn een aantal water(huishoudkundige) nota's van kracht. Het gaat om het gemeentelijk rioleringsplan, Baggerbeheersplan Leiden, gemeentelijke grondwaternota en de Aansluitverordening riolering Leiden.

Waterbeheer

In het licht van de te verwachten klimaatsverandering wordt gestreefd naar een duurzamer waterbeheer waarbij stedelijke gebieden meer zelfvoorzienend dienen te worden zowel wat betreft waterkwantiteit als waterkwaliteit en waarbij dus zo min mogelijk wordt afgewenteld op andere gebieden. Als waterbeheerder heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland de Leidraad Planvorming Stedelijk gebied (2000) opgesteld waarin een nadere uitwerking wordt gegeven van

water in de stad en richting wordt gegeven aan de concrete uitvoering ervan.

Riolering

Zoals reeds in hoofdstuk 6.7 verwoord is de gemeente voorstander van een verbeterd gescheiden rioolstelsel met maximale afkoppeling van schoon regenwater. Zodoende wordt de hoeveelheid te zuiveren afvalwater zoveel mogelijk beperkt. Voor het afkoppelen van wegen en daken hanteert het Hoogheemraadschap van Rijnland de "Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken" van de werkgroep Riolering West-Nederland als richtlijn. Hierin zijn onder andere de volgende zaken opgenomen:

- Het regenwater van daken en gevels mag direct afgekoppeld worden mits er geen zinken dakgoten aanwezig zijn en er geen excessieve toepassing van lood en koper heeft plaatsgevonden. Indien er wel (veel) gebruik gemaakt is van deze materialen dienen deze vervangen of behandeld (gecoat) te worden. Als dit niet gebeurt, mag er niet afgekoppeld worden.
- Voor lichtverontreinigde oppervlakken, zoals vrijliggende langzaam-verkeerspaden, schoolpleinen en parkeergelegenheden voor personenauto's met een lage wisselfrequentie, is afkoppeling toegestaan.
- Ook voor matig verontreinigde oppervlakken (o.a. wijkontsluitings- en doorgaande wegen, woonerven en winkelstraten) is afkoppelen toegestaan. Hierbij is het aanleggen van aanvullende zuiverings-technieken (zand- en slibafvang, bodempassage) echter wel verplicht. Bij parkeerterreinen met een hoge wisselfrequentie en parkeerterreinen voor vrachtwagens is verder het aanbrengen van een olieafscheider verplicht.
- (Zwaar) verontreinigde oppervlakken zoals bedrijfsterreinen, busstations, marktplaatsen en trambanen mogen niet worden afgekoppeld. Deze oppervlakken dienen op een verbeterd gescheiden stelsel of gelijkwaardige voorziening aangesloten te worden. De beslisboom is een leidraad waarbij geldt dat iedere situatie afzonderlijk beoordeeld dient te worden en dus afgeweken kan worden van de beslisboom.

Waterberging en afvoer

Om de waterafvoer te vertragen hanteert de gemeente samen met het Hoogheemraadschap van Rijnland het "waterneutraal bouwen"-principe als uitgangspunt voor het watersysteem. Dit principe is van toepassing op het gehele boezemgebied van Rijnland waar transformatie van onverhard naar verhard gebied plaatsvindt. Er wordt geen vast percentage water voorgeschreven maar de drietrapsstrategie wordt centraal gesteld. Als er geen of onvoldoende maatregelen met betrekking tot het vasthouden of vertragen van de afvoer kunnen worden genomen, moet de 15% regel worden toegepast. Deze regel houdt in dat in het plangebied een oppervlak gelijk aan 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak dient te worden gereserveerd voor extra open water. Dit water komt dus bovenop het al bestaande oppervlak aan open water.

Groene nota's

Het groene beleid van de gemeente Leiden is onder andere vastgelegd in de Bomennota (1993, herziening 2003), het Speelruimtebeleidsplan (1995) en het Ecologisch beleidsplan (1998, uitvoeringsprogramma 2002). Doelen van het groenbeleid van Leiden zijn:

1. Stadsnatuur laten meetellen als volwaardige bewoner van de stad.
2. Het vastleggen van een Leidse ecologische structuur (LES) en het maken van de noodzakelijke verbindingen binnen die structuur. De Merenwijk ligt op de grens tussen plassengebied (Kaag), veenweidegebied (Boterhuispolder) en stad. Belangrijke elementen in de LES zijn: wijkpark, broekweg en omliggende sloten, noordrand en Kagerzoom. Zijloever en diverse groene lobben door de wijk.
3. Het opzetten van programma's voor natuurlijk beheer, communicatie en monitoring stadsnatuur.
4. Voldoen aan Europese en Nederlandse regelgeving op het gebied van natuurbescherming en soortenbescherming. Eind 2003 wordt een ecologisch toetsingskader voor projecten

- vastgesteld, waarin de werking van de Flora- en faunawet is verwerkt.
5. Het behoud van waardevolle bomen, het benutten van potenties om bomen te planten bij nieuwbouw- of renovatieplannen en het creëren van goede groeiomstandigheden.
 6. Het juridisch beschermen van bomen en het completeren van structuurvormende bomenrijen in de stad. De boomverordening is ervoor in het leven geroepen.
 7. Een gelijkmatige verdeling van speelvoorzieningen over de hele stad, ruimte creëren voor jongeren tussen 12 en 18 jaar en het realiseren van meer avontuurlijke (groene) speelplekken.
 8. Voldoen aan de Europese veiligheidseisen voor speelplekken en – toestellen.

Regionaal Milieubeleidsplan 2003-2010

Op 20 april 2004 is het regionaal Milieubeleidsplan 2003-2010 door de Raad vastgesteld. Uit het Milieubeleidsplan zijn een drietal speerpunten te destilleren voor het milieubeleid voor de komende jaren.

* De gemeenten in de regio willen aan de Kyoto verplichtingen voldoen. Dit vraagt een grote inspanning op veel terreinen. Het klimaat-beleid is vooral gericht op het beperken van de vraag naar energie, het omschakelen naar duurzame energie en het zuinig gebruiken van energie. Hiermee heeft het klimaatbeleid onder meer invloed op beleid ten aanzien van verkeer en vervoer, woningbouw en gebouwenbeheer. Met grote inzet kan worden bereikt dat in 2010 de CO₂-uitstoot in deze regio in elk geval met 6% is afgenomen ten opzichte van 1990 en tenminste 5% van het totale energieverbruik binnen de gemeenten duurzaam wordt opgewekt.

* Een goede milieukwaliteit is een belangrijke randvoorwaarde voor het leefbaar houden van de regio. Deze milieukwaliteit is, zeker in gebieden waar veel mensen wonen, aanmerkelijk beter dan wat wettelijk met grenswaarden en normen door rijksbeleid wordt voorgeschreven. Dit wordt uitgewerkt in gebiedsafhankelijk milieubeleid en in deelaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid.

- Ruimtelijke en economische keuzes zijn vaak bepalend voor de lokale milieukwaliteit, voor het behoud van landschappelijke en ecologische waarden en voor de duurzaamheid van de regio in zijn geheel. Milieuaspecten zijn steeds meer geïntegreerd in het gemeentelijk beleid zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan.

Regionaal Dubo-pluspakket

In april 2004 is het Regionaal Dubo-pluspakket vastgesteld. Leiden actualiseert hiermee haar Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen, (1999), en stelt het ambitieniveau hoger. Het Dubo-pluspakket heeft betrekking op woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw (open-bare werken). Bij het realiseren van bouwprojecten door of in opdracht van de gemeente wordt rekening gehouden met milieuaspecten, opgenomen in een maatregelenlijst. Deze lijst is gebaseerd op de door de rijksoverheid uitgegeven Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen. Het in deze pakketten gehanteerde ambitiesysteem (vaste - en variabele maatregelen) blijft uitgangspunt voor de maatregelenlijst. In het "Regionaal Dubo-pluspakket" zijn de maatregelen uit de Nationale Pakketten aangevuld met regionale maatregelen.

Er dient rekening te worden gehouden met het Leidse duurzaam bouwen-beleid, zoals opgenomen in het Regionaal Dubo-pluspakket (2004)

• **Politiekeurmerk veilig wonen**

Het handboek "Politiekeurmerk veilig wonen" geeft een eisenpakket op grond waarvan wijken getoetst kunnen worden op de veiligheid van het woonmilieu.

De criteria hebben betrekking op sterk uiteenlopende aspecten, zoals de mate van verwerking tegen inbraak van bouwmaterialen en het effect van stratenpatronen op wijkniveau m.b.t. fysieke kwetsbaarheid van bewoners. Voor zover het mogelijk is om middels het bestemmingsplan sturing te geven aan de in het handboek genoemde facetten, worden deze op hun huidige situatie omschreven in het hoofdstuk "ruimtelijke structuren van de wijk". Vervolgens kan middels de regelgeving ruimte worden geboden aan de verbetering van de veiligheid in het woonmilieu. Een concreet voorbeeld hiervan is, dat in sommige buurten door bijgebouwen onoverzichtelijke entrees zijn ontstaan naar de woningen. Hier dient voorkomen te worden dat door vergroting van deze aanbouwen het zicht op en vanaf de straat nog verder afneemt.

Met name de volgende aspecten zijn in het kader van het bestemmingsplan meegewogen bij de analyse en regelgeving:

- Zichtbaarheid van de openbare ruimte en entrees naar de woningen v.v.
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid van de buurten en woningen (o.a. achterpaden).
- Routing van de woning naar voorzieningen (snel- en vooral langzaamverkeer).

Naast deze in het handboek uitgewerkte aspecten wordt tevens de verkeersveiligheid van woonstraten beoordeeld.

Voorjaar 2003 is in de Merenwijk gestart met het Inbraakpreventieproject "Wessie, uw wijkinbreker". Dit project richt zich op het veiliger maken van woningen.

- Er dient rekening te worden gehouden met de in het handboek Politiekeurmerk veilig wonen genoemde veiligheidsaspecten
- Bij het toestaan van vergroting van aan- en bijgebouwen dient een toename van onoverzichtelijke entrees voorkomen te worden.

• **Winkelcentrum de kopermolen**

De Kopermolen functioneert als wijkwinkelcentrum voor de Merenwijk sinds 1976. Oorspronkelijk bedroeg de oppervlakte ca. 7.000 m². In 1994 heeft er een ingrijpende renovatie en uitbreiding plaatsgevonden. In stedenbouwkundig opzicht had de herinrichting van het gebied naast het winkelcentrum voornamelijk als doel om de noordelijke en zuidelijke helft van de wijk beter te integreren. Daarbij is tevens de oppervlakte aan commerciële ruimten vergroot naar bijna 11.000 m².

In de Detailhandelsstructuurvisie van Droogh Trommel en Broekhuis (januari 2003) wordt over het winkelcentrum het volgende opgemerkt:

"Het wijk winkelcentrum de Kopermolen kan in de toekomst een functie vervullen voor de Merenwijk (15.000 inwoners). Daarnaast zal er enige toevloeiing zijn vanuit de omliggende gebieden. Het complete en uitgebreide aanbod voor dagelijks boodschappen is van voldoende omvang. Dit dagelijks aanbod is nog aangevuld met winkels in recreatieve en gericht bezochte branches, zodat de Kopermolen een volwaardig winkelcentrum is. Het grotendeels overdekte winkelcentrum heeft een introverte opzet. Een verbetering van de uitstraling naar buiten en de enigszins verouderde inrichting is gewenst.

De centrale ligging aan de wijkontsluitingsweg zorgt voor een goede bereikbaarheid."

In een sterkte/zwakte analyse scoort het winkelcentrum sterk op:

- branchering
- Trekkersbeeld met name voldoende supermarkten van moderne omvang in elkaar aanvullende marktsegmenten
- Ligging, bereikbaarheid en parkeren.

Verbeterpunten liggen er op het gebied van routing en opzet van de openbare ruimte.

Onderzoek heeft uitgewezen dat 95% van de inwoners van de Merenwijk tevreden is over de mogelijkheden tot het doen van de dagelijkse boodschappen (leefbaarheidmonitor 2002).

Uit de stadsenquête 2004 is voorts nog de conclusie te trekken dat de in het winkelcentrum gevestigde supermarkten ongeveer 80% van de bewoners aan de Merenwijk aan zich binden. Uit Leiden Noord is er nog een geringe toevloeiing van 5%.

In het kader van de eerdergenoemde stadsenquête 2004 zijn aan burgers kwalitatieve vragen gesteld over het winkelcentrum. De waardering (op een schaal van 1 tot 10) over het winkelcentrum is:

sfeer in het winkelcentrum	6,4
horeca in het winkelcentrum	5,3
hoeveelheid winkels in het winkelcentrum	6,3
diversiteit winkels in het winkelcentrum	6,4
looproutes door het winkelcentrum	7,0
bereikbaarheid per auto	7,2
parkeren in het winkelcentrum	7,0

Kortom het is een winkelcentrum van voldoende kwaliteit.

6 Regio

De Structuurvisie Leidse regio is in 1992 vastgesteld door de Stuurgroep Leidse Regio en schetst een beeld van de wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015. Met onder meer het VINEX-beleid (toen nog) in vooruitzicht wordt in de Structuurvisie de conclusie getrokken dat de Leidse regio de behoefte aan wonen en werken niet binnen eigen grenzen kan opvangen. Andere hoofdlijnen zijn de betere ruimtelijke afstemming van stedelijke functies en daardoor een goed evenwicht tussen nabijheid en bereikbaarheid, de verbetering van de kwaliteit van het openbaar vervoer en het fietspadennet en versterking van de samenhangende groenstructuur.

In 1999 zijn er binnen de Leidse regio 3 zelfstandige gemeenschappelijke regelingen opgericht: het Samenwerkingsorgaan Leidse Regio, het Samenwerkingsorgaan Verkeer en Vervoer Leidse Regio en het Samenwerkingsorgaan Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting Leidse Regio. Door de laatste is in 2002 door het Algemeen Bestuur de Beleidsvisie Wonen Leidse Regio vastgesteld. Uit deze Beleidsvisie blijkt dat ten aanzien van de regionale woningmarkt onder meer dat de afstemming tussen vraag en aanbod uit balans is. Het herstructureren van kwetsbare wijken alsmede de realisatie van meer gevarieerde woonmilieus moeten daarin meer evenwicht brengen. In het zogeheten "Programma van Afspraken" tussen het Samenwerkingsorgaan Duin- en Bollenstreek, Samenwerkingsorgaan Leidse Regio en de Provincie Zuid-Holland, dat begin 2003 door alle gemeenteraden van de 16 betrokken gemeenten is onderschreven, wordt ingezet op een betere afstemming/programmering van de woonbehoefte in beide regio's (waaronder een nieuwbouwbehoefte van 20.000 tot 2010 en een voorlopig tekort van 2.750 woningen) en een omvangrijke herstructureringsopgave.

7 Provincie

Het Streekplan Zuid-Holland West is sinds 19 februari 2003 richtsnoer voor het provinciale ruimtelijk beleid in het westelijk deel van Zuid-Holland, en bestrijkt de planperiode 2003-2015. In analogie met de visie van het rijk wordt gekozen voor bundeling van verstedelijking in de stadsgewesten en steden en voor het tegengaan van stedelijke en daarvan afgeleide ontwikkelingen in het Groene Hart.

In het kader van de VINEX-afspraken is er met de Leidse Regio overeenstemming bereikt over het woningbouwprogramma van bijna 12.000 woningen voor de Leidse regio. Dit bouwprogramma is in hoge mate bepalend voor de verstedelijkingsstrategie voor de periode tot 2005. In het stedelijke gebied van het Leidse stadsgewest blijkt al nagenoeg geen ruimte meer te zijn voor geschikte bouwlocaties. Naast het zoeken naar locaties geschikt voor verstedelijking buiten de randen van de bestaand stedelijk gebieden, wordt bij het binnenstedelijk realiseren van de VINEX-opgave gestreefd naar een doelmatiger ruimtegebruik (herstructureren, verdichten, intensiveren, meervoudig grondgebruik).

Het voorzien in de behoefte aan woningen zowel voor wat betreft kwantiteit als kwaliteit is daarbij een belangrijk element. Dat dient te gebeuren via nieuwe aantrekkelijke woonmilieus, die zich onderscheiden in identiteit en gericht zijn op duurzaam wonen. Een ander element is de verbetering van de bereikbaarheid, door de aanleg van ontbrekende schakels in de hoofdwegenstructuur en door verbetering van het openbaar vervoer voor de woon-werkrelatie.

Het provinciaal beleid is met name gericht op het creëren van doelmatiger ruimtegebruik.

8 Rijk

Onlangs is de Nota Ruimte verschenen. De Nota Ruimte is een integrale strategische nota op hoofdlijnen, waarin de rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn omschreven.

Uitgangspunt is 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het accent ligt daarbij op ontwikkeling in plaats van ordening. Via de Ruimtelijke Hoofdstructuur en het concept Basiskwaliteit stuurt het Rijk het nationale ruimtelijke beleid. Nieuw in de nota is onder meer het gegeven dat gemeenten in het landelijke gebied voor hun eigen natuurlijke aanwas woningen mogen bouwen. De parlementaire behandeling van de Nota Ruimte is nog niet afgerond.

Deel 4 Het plan

9 Uitgangspunten van het bestemmingsplan

De Merenwijk wordt aan drie zijden omgeven door watergangen welke niet of nauwelijks oversteekbaar zijn. Daarnaast wordt de wijk aan de westzijde begrensd door een spoorlijn. Dit geheel bepaalt de tamelijk geïsoleerde ligging.

De wijk is introvert van opzet, wat kenmerkend is voor jaren-70 wijken. Typerend voor deze wijken is dat het woongenot op woning- en woonstraatniveau hoog is; wonen in een rustige omgeving, met de voordelen van de nabijgelegen stad. Behoud van deze woonkwaliteit vormt één van de uitgangspunten bij de beleidsvorming voor de wijk.

De wijkstructuur is duidelijk hiërarchisch van opzet, wat onder andere blijkt uit de verkeersstructuur, de groenstructuur en de locatie van voorzieningen in de wijk. Deze structuur is echter moeilijk visueel 'leesbaar' wanneer men zich in de wijk begeeft. Dit komt mede doordat de oorspronkelijk geplande hoogbouw langs de gebiedsontsluitingsweg grotendeels uit het plan is geschrapt en is vervangen door laagbouw. Daarom is een tweede uitgangspunt bij de beleidsvorming voor de wijk het veiligstellen van ruimtelijk herkenbare elementen in de wijk en waar mogelijk versterking van de oriëntatie en herkenning.

5 Verkeersstructuur

Een belangrijke ontwikkeling die op wijkniveau zal moeten plaatsvinden binnen de planperiode van het bestemmingsplan, is de versterking van de infrastructuur. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat ruimte geboden dient te worden voor met name:

- herprofilering van de gebiedsontsluitingsweg volgens principes uit "duurzaam veilig" (o.a. ruimtereservering voor profielverbetering, aanleg rotondes en middenbermen, oversteekplaatsen langzaam verkeer en continue fiets- en voetgangersroutes);

- aanleg van zes nieuwe vrijliggende fietsroutes (tunnel onder spoorlijn door, verbinding Broekweg-Veluwemeerlaan aan westrand wijkpark, verbinding Kapellenpad-Rozenpad, route langs de Zijl via Korvetwal en brug over Slaaghsloot, route via Ravenpad en brug over Slaaghsloot en een route parallel aan Kraaienpad en Slaaghsloot van Gooimeerlaan tot IJsselmeerlaan).

6 Toepassing standaardregeling aan- en bijgebouwen

• **Specifieke bebouwingsmogelijkheden**

In deze paragraaf is verkort de standaardregeling voor aan- en bijgebouwen opgenomen. Deze (standaard-)regeling is gebaseerd op standaard-woningtypen.

Naast standaardwoningen omvat de Merenwijk ook een groot aantal bijzondere woningtypen. Deze bijzondere woningtypen bepalen voor een deel de karakteristiek van de wijk. Uitgangspunt van de planologische regeling is derhalve dat de kenmerkende verschillen in woningtypen dienen te worden gewaarborgd.

De standaardregeling vormt - met name voor wat betreft de regeling van de aanbouwen en bijgebouwen - het uitgangspunt bij het onderzoek naar de bouw mogelijkheden.

Uitsluitend waar dit ter behoud van de karakteristiek van de betreffende woningen en het straatbeeld noodzakelijk wordt geacht, worden afwijkingen van, of aanvullingen op de standaardregeling voorgesteld.

Voorts worden in een enkel geval ruimere bouw mogelijkheden voorgesteld dan opgenomen zijn in de standaardregeling. Dit is met name het geval bij woningtypen, waar uit ruimtelijk oogpunt ruimere bouw mogelijkheden aanvaardbaar en gezien het karakter ook gewenst zijn. Hier kan een aanvullende regeling zorg dragen voor een optimale 'benutting' van de mogelijkheden.

• **De standaardregeling**

De standaardregeling omvat o.a. de volgende aspecten:

- op de plankaart wordt de situering van hoofdgebouwen en bijgebouwen bepaald door het aangegeven van "bebouwingsgrenzen" (voor de hoofdgebouwen) en waar nodig "bebouwingsgrenzen aan- en bijgebouwen toegestaan" (voor de situering van aanbouwen en bijgebouwen);
- op de plankaart worden de voorgevelrooilijnen - en waar nodig achtergevelrooilijnen - vastgelegd;
- een aanbouw aan de achterzijde van de woning mag maximaal 2,5 meter diep zijn (gemeten vanuit de achtergevelrooilijn);
- de totale oppervlakte van aan- en bijgebouwen - buiten de bebouwingsgrenzen- mag niet meer dan 35 m² bedragen;
- aan- en bijgebouwen mogen ten hoogste 50% van de bij de woning behorende oppervlakte buiten de bebouwingsgrenzen, achter de voorgevelrooilijn innemen (zij- en achtertuin).

In de bijlage is een meer uitgebreid overzicht van de standaardregeling opgenomen.

7 Uitwerking ruimtelijke structuur buurten

• **Inleiding**

Separaat bij dit bestemmingsplan is een uitgebreide ruimtelijke beschrijving van de afzonderlijke buurten binnen de Merenwijk uitgebracht. De buurten zijn delen van de wijk welke op basis van woningtypen als ook op basis van de verkeers- en groenstructuur als eenheid zijn te beschouwen.

De buurt namen zijn ontleend aan de naamgeving van de straten. Achtereenvolgens worden buurten behandeld uit de Slaaghwijk (zuidelijk deel), Zijlwijk (oostelijk deel) en Leedewijk (noordwestelijk deel). Hierbij wordt kort ingegaan op de infrastructurele opzet van de buurt, de groenstructuur, de openbare ruimte, de aanwezigheid van bijzondere functies in de buurt en de specifieke kenmerken van de voorkomende woningtypen.

• Doelstelling

Het voert te ver om de inhoudelijke uitgebreide beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek op te nemen in het bestemmingsplan. Wel is het van belang om de doelstelling van deze beschrijving toe te lichten.

Het bestemmingsplan dient de toetsingskaders voor bouwaanvragen aan te geven, met name voor wat betreft de verzoeken om aanbouwen en bijgebouwen. Het behoud van de karakteristiek van de wijk alsmede de behoefte aan standaardisering van de aan- en bijgebouwregeling vormen hierbij de basisuitgangspunten.

De toepassing van de standaardregeling kan echter leiden tot zowel ongewenste mogelijkheden als ongewenste beperkingen. Daarom is met behulp van de ruimtelijke beschrijving van buurten en woningtypen, nagegaan welke aanvulling of beperkingen op de standaardregeling gewenst zijn. Deze aanvullingen en beperkingen hebben betrekking op:

- Grootte van de woning; bij woningen die aanmerkelijk kleiner zijn dan de hedendaagse eisen m.b.t. woninginhoud en indeling, is de behoefte aan uitbreiding groot;
- Architectuur; specifieke architectuur van woningen kan bepaalde uitbouw mogelijkheden uit ruimtelijk oogpunt wel of niet toelaten, in afwijking van de standaardregeling;
- Structuur van de wijk; hoekoplossingen, sociale- en/of verkeersveiligheidsdoelstellingen kunnen aanvullende regelingen vragen.

Daar waar besloten wordt om af te wijken van de standaardregeling is een goede onderbouwing vereist. Deze onderbouwing wordt in de toelichting in ruimtelijke zin beschreven van groot naar klein schaalniveau; van wijk, naar buurt, naar woningniveau. Tevens is onderscheid gemaakt naar directe bouw mogelijkheden (direct via bouwvergunningaanvraag toestaan) en indirecte bouw mogelijkheden (alleen via vrijstelling: toetsing aan binnenplanse vrijstellingsvoorwaarden). De beschrijving van de ruimtelijke structuur vormt enerzijds de argumentatie voor de afwijking van de standaardregeling. Anderzijds is de beschrijving een handreiking naar plannentoetsers (welstand) als set van beoordelingscriteria.

• Mogelijke uitbreidingen

Er zijn twee soorten van uitbreidingen van woningen denkbaar:

1. uitbreidingen die individueel per woning kunnen worden toegestaan, omdat hierdoor de algemene karakteristiek van het betreffende buurtje niet wordt aangetast. De mogelijkheden kunnen in het algemeen als directe bouw mogelijkheden worden opgenomen.
2. uitbreidingen die het algemene beeld van een buurt of straat wijzigen. Veelal zijn dit toevoegingen die slechts projectgewijs (een heel blok) of alleen op bijzondere plekken (bijvoorbeeld een eindwoning) toepasbaar zijn. Deze mogelijkheden kunnen via een vrijstelling met randvoorwaarden mogelijk worden gemaakt.

Aanvullend op de standaardregeling komen met uitzondering van woningen van type "W32" alle woningen met een hellend dak aan de achterzijde in aanmerking voor een aan het dakvlak ongeschikte dakkapel.

In alle gevallen moeten uitbreidingen aan de volgende voorwaarden voldoen:

- de ruimtelijke karakteristiek van een buurtje of straat moet in tact blijven of moet in positieve zin worden gewijzigd,
- de (sociale) veiligheid mag niet afnemen (tegengaan creëren van onoverzichtelijke situaties),
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van derden (zoals op het gebied van privacy, schaduw en uitzicht),
- de parkeercapaciteit mag niet worden aangetast (tenzij op eigen terrein compensatie wordt gecreëerd),
- de hoofdgroenstructuur mag niet worden aangetast (bijvoorbeeld wortelzones van waardevolle boomgroepen).

De bouw mogelijkheden, voor zover ze afwijken van de standaard-regeling, worden in de Ruimtelijke Structuur (bijlage van dit bestemmingsplan) in een overzichtelijke matrix weergegeven.

Een en ander betekent dat de insteek van het bestemmingsplan is dat ruimte voor aan- en bijgebouwen wordt geboden waar dit mogelijk c.q. wenselijk is en dat beperkingen worden opgenomen waar dit noodzakelijk is. Daarbij zal steeds gelden dat de gekozen systematiek moet leiden tot een inzichtelijke regeling en dat onderlinge afwijkingen in de mogelijkheden duidelijk gemotiveerd moeten kunnen worden.

10 Toelichting

5 Doelstellingen en planopzet

Het plan betreft een bestaande woonwijk, waarbij het accent zal liggen op het beheer van de bestaande situatie. Dit houdt meer in dan het vastleggen van de bestaande situatie. Doel is het creëren van een planologisch kader, waarbinnen de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in de Merenwijk duurzaam kan worden behouden en waar nodig versterkt. Op wijkniveau zijn verbeteringen gewenst in de hoofdstructuren van verkeer (duurzaam veilig) en groen (ecologie in de stad). Hiervoor zijn in het plan mogelijkheden opgenomen. Daarnaast biedt het plan waar mogelijk ruimte om aan de wensen van de individuele woningbezitter met betrekking tot het oprichten van nieuwe aan- en bijgebouwen tegemoet te komen. Daartoe wordt zo veel mogelijk een standaardregeling gehanteerd. Waar nodig of wenselijk worden beperkingen dan wel verruimingen aangegeven, afhankelijk van de soms sterk verschillende bouw- en verkavelingsvormen. De ruimtelijke structuur en de bouw mogelijkheden per woningtype zijn beschreven in de externe bijlage "Ruimtelijke structuur".

Wat betreft de juridische regeling is aangesloten bij de standaardregeling voor bestemmingsplannen van de gemeente Leiden "Bestemmingsplan Nieuwe Stijl". Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de voorschriften en de plankaart tezamen.

De basis voor de plankaart, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens.

Op de plankaart is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de voorschriften wordt verwezen.

De voorschriften zijn opgebouwd als volgt:

Paragraaf I bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Paragraaf II bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Paragraaf III tenslotte bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het hele plan.

6 Bestemmingen

• Artikel 3. Woondoeleinden (W)

De bestemming betreft de woningen met bijbehorende tuinen en erven. Voorzover andere functies zijn toegestaan, is een aanduiding op de kaart opgenomen (kinderopvang, detailhandel).

Voor de nieuw op te richten kopbebouwing aan de Zijldonk en de Merendonk zijn maximale hoogtes opgenomen. Voor de bestaande bebouwing geldt de bestaande (goot)hoogte als maximum.

De bestaande woningen zijn voor een groot deel aangeduid met een woningtype-nummer. Deze nummers corresponderen met de beschrijving van de ruimtelijke structuur per buurt en per woningtype ('Ruimtelijke structuur', externe bijlage). Op basis van deze beschrijving is voor een aantal woningtypes een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor een dakopbouw of voor een

aanbouw aan de voor-, zij- of achtergevel. Voor een aantal woningtype is voorts direct een aanbouw aan de voorgevel mogelijk, doordat op die plek op de kaart een 'bebouwingsgrens aan- en bijgebouwen toegestaan' is opgenomen.

Op de kaart zijn overeenkomstig de standaardregeling 'Bestemmingsplan Nieuwe Stijl' 'bebouwingsgrenzen' en 'bebouwingsgrenzen aan- en bijgebouwen toegestaan' opgenomen.

Hoofdbebouwing is uitsluitend toegestaan binnen de bebouwingsgrenzen. Aan- en bijgebouwen zijn ook toegestaan achter de 'bebouwingsgrens aan- en bijgebouwen toegestaan'. Voor de meeste percelen is de 'bebouwingsgrens aan- en bijgebouwen toegestaan' aan de achterzijde op de achterperceelsgrens gelegd. Voor de percelen die grenzen aan water is de 'bebouwingsgrens aan- en bijgebouwen toegestaan' op 3 m afstand van de achterperceels-grens gelegd, zodat langs het water een bebouwingsvrije zone ontstaat.

Carports voor de voorgevel zijn bij een aantal specifieke woningtypes direct toegestaan.

Voor aan- en bijgebouwen en tuinmeubilair zijn maatvoeringseisen opgenomen. De hoogte van erfafscheidingen is geregeld in de gemeentelijke Bouwverordening. Hierin is bepaald dat uitsluitend zijn toegestaan de erf- en terreinafscheidingen als bedoeld in artikel 2, onder e. van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

Binnen de bestemming zijn gronden aangeduid waar ten dienste van de woonbestemming garageboxen zijn toegestaan. Het betreft garageboxen in aaneengesloten bebouwing, die buiten de woonpercelen zijn gesitueerd, als gemeenschappelijke voorziening.

• **Artikel 4. Maatschappelijke doeleinden (MD)**

De bestemming betreft diverse in de wijk voorkomende maatschappelijke voorzieningen, zoals de scholen bij het Valkenpad en het Regenboogpad, de brandweerkazerne en een buurthuis.

Voorzover het een voorziening in milieucategorie 3 betreft (volgens de SBI-codes van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering, 1999), is deze specifiek aangeduid op de kaart.

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen. De maximaal toegestane hoogte is ook aangegeven op de kaart en komt overeen met de vigerende maximale hoogte.

• **Artikel 5. Gemengde doeleinden (GD)**

De bestemming betreft het winkelcentrum De Kopermolen. Overeenkomstig de vigerende regeling zijn hier behalve detailhandel ook horeca, maatschappelijke doeleinden, kantoren en dienstverlening toegestaan. Horeca is in de begripsbepaling onderverdeeld in categorieën.

Bepaalde categorieën zijn wel passend binnen de bestemming, zoals ijssalons, lunchrooms, broodjeszaken, snackbars e.d., andere niet, zoals cafés, en dancings. Toegestaan zijn dan ook alleen de meer bij de winkelvoorzieningen passende categorieën. De verdiepingen zijn bestemd voor woondoeleinden.

Op de kaart zijn bebouwingsgrenzen aangegeven, waarbinnen de gebouwen zijn toegestaan. Ook de maximale hoogte (conform de vigerende maximale hoogte) is aangegeven op de kaart.

• **Artikel 6. Bedrijfsdoeleinden (B)**

De bestemming betreft het bedrijventerrein aan de zuidwestzijde van het plangebied. Toegestaan zijn de bedrijven die zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, in maximaal de op de kaart aangegeven categorie (2 of 3). Perifere detailhandel kan worden toegestaan via vrijstelling. De bestaande bouwmarkt is aangeduid op de kaart en direct toegestaan.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen. Ook de maximaal toegestane hoogte (conform de vigerende maximale hoogte) is aangegeven op de kaart.

• **Artikel 7. Kantoren (K)**

De bestemming betreft een kantoor. De bestemming is strak om de bestaande bebouwing gelegd. De bestaande hoogte en goothoogte mogen niet worden overschreden.

• **Artikel 8. Sport en recreatie (S&R)**

De bestemming betreft de tennisbanen met het op dat terrein gelegen fitness- en sportcentrum, de jachthaven en de uitloop van de golfbaan ten noorden van het plangebied. Ook een sporthal en de centraal in de wijk gelegen kinderboerderij vallen binnen de bestemming. De voorzieningen zijn

specifiek aangeduid, omdat het voorzieningen betreft in categorie 3 van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (1999). Voor het overige zijn voorzieningen in maximaal categorie 2 toegestaan. Bebouwingsgrenzen en maximale hoogte zijn aangegeven op de kaart. Binnen de bestemming is een uitbreiding/ nieuwbouw/ verbetering van de kinderboerderij mogelijk gemaakt. Hiertoe is een bebouwingsgrens op de kaart opgenomen met een maximaal bebouwingspercentage. Buiten de bebouwingsgrenzen is nog een aantal kleine gebouwen, zoals schuilgelegenheden, toegestaan.

- **Artikel 9. Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RW)**

De bestemming betreft de rioolwaterzuiveringsinstallatie in het zuidwesten van het plangebied. Op de kaart zijn een bebouwingsgrens, waarbinnen de gebouwen mogen worden opgericht, aangegeven, alsmede maximale hoogtes en een maximaal bebouwingspercentage.

- **Artikel 10. Groenvoorzieningen (GV)**

De bestemming betreft de structurele groenvoorzieningen in de wijk. Een aantal bestaande en nieuwe fietsroutes is aangeduid op de kaart. Ook andere fiets- en voetpaden zijn toegestaan. Binnen de bestemming zijn ook kleine nutsvoorzieningen toegestaan, alsmede parkeerplaatsen.

- **Artikel 11. Water (WA)**

De bestemming betreft de in het plangebied voorkomende watergangen en een deel van de Zijl. Bebouwing is hier beperkt toegestaan. Ter bescherming van de watergangen is voor een aantal werken en werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

- **Artikel 12. Verkeersdoeleinden (V)**

De bestemming betreft de gebiedsontsluitingswegen met bijbehorende voorzieningen. Ook kleine openbare nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

- **Artikel 13. Verblijfsgebied (Vb)**

De bestemming betreft de erftoegangswegen met bijbehorende voorzieningen. Ook hier zijn kleine nutsvoorzieningen toegestaan.

- **Artikel 14. Spoorwegdoeleinden (S)**

De bestemming betreft de spoorweg aan de westzijde van het plangebied. De bestaande fietstunnel en de nieuw aan te leggen tunnel ter verbinding van Merenwijk met de nieuwe Oegstgeestse wijk 'Poelgeest' zijn aangeduid op de kaart.

- **Artikel 15. Nutsdoeleinden (N)**

De bestemming betreft een aantal grotere nutsvoorzieningen en twee opslag- en werkterreinen ten behoeve van nutsbedrijven.

- **Artikel 16. Waterkering (dubbelbestemming)**

Ter plaatse van de door de wijk lopende waterkeringen zijn de bouw mogelijkheden beperkt.

- **Artikel 17. Hoogspanningsleiding (dubbelbestemming)**

Ten zuiden van het plangebied loopt een bovengrondse 150 kV hoogspanningsleiding. Een deel valt binnen het plangebied. Het verloop van de hoogspanningsleiding wordt op de plankaart weergegeven. Ter bescherming van de hoogspanningsleiding zijn de bouw mogelijkheden ter plaatse beperkt en is voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

7 Overige voorschriften

In paragraaf 3 is een aantal algemene aanvullende voorschriften opgenomen, zoals algemene vrijstellingsbevoegdheden, een gebruiksbepaling en overgangsbepalingen.

11 Economische/financiële uitvoerbaarheid + aspecten

PM

12 Handhaving van het plan

Handhaving betekent ervoor zorgen dat de door de overheid gestelde regels worden nageleefd. Handhaven is aan de orde op tal van keuzemomenten in de ruimtelijke beleidsprocessen en het bestemmingsplan is daarin een belangrijk onderdeel. De basis voor handhaving is gelegen in de

Algemene Wet Bestuursrecht.

De kwaliteit van het bestemmingsplan bepaalt in belangrijke mate de stuurmogelijkheden. Mede in het belang van een goede handhaving moet de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijken en moeten de planvoorschriften zo leesbaar en begrijpelijk mogelijk zijn. Bovendien is van belang aan te geven op welke wijze in de praktijk inhoud wordt gegeven aan het waarborgen van de rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers. Daarom is het van belang dat het bestemmingsplan handhaving aan de orde stelt.

De concept-nota handhaving van september 2004 vormt de basis voor de handhavings-paragraaf in bestemmingsplannen. Daarnaast biedt de nota een steviger juridische basis voor de uitvoering van het handhavingsbeleid. Een aantal uitgangspunten uit de handhavingsnota zijn:

- Handhaving is: “het door toezicht en het toepassen van (bestuursrechtelijke, strafrechtelijke of privaatrechtelijke) sancties nastreven dat de voorschriften worden nageleefd” .
- Gestelde regels moeten ook gehandhaafd worden.
- Handhaving vindt plaats op basis van een handhavingsprogramma. Er wordt aangesloten bij de wijze van programmatische handhaving zoals deze door de Stuurgroep “Handhaven op niveau” is uitgewerkt. Deze aanpak gaat uit van handhaving op basis van een handhavingsprogramma dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad.
- Het handhavingsprogramma bevat meetbare resultaten door het vaststellen van een gewenst niveau van naleving van regels.
- Handhaving vindt plaats volgens een stappenplan, in maximaal 3 stappen. Een ingezet handhavingstraject zal worden volgehouden tot de overtreding is opgeheven. Handhaving vindt plaats in maximaal drie stappen. De uitvoering van het stappenplan wordt zoveel mogelijk gestandaardiseerd in handhavingsprotocollen.
- Gedogen is uitzondering (gekwalificeerd gedogen). Gedogen is slechts in beperkte mate aanvaardbaar:
 - a) in uitzonderingsgevallen;
 - b) mits beperkt in omvang en/of tijd;
 - c) na expliciete besluitvorming en zorgvuldige kenbare belangenafweging;
 - d) aan controle onderworpen.
- Scheiding vergunningverlening en handhaving. Voor een méér geloofwaardige en specialistische handhaving is het wenselijk dat er een scheiding bestaat op ambtelijk niveau tussen vergunningverlening (normstelling) en handhaving (toezicht en handhaving).

Het belang van handhaving wordt ook onderschreven door de provincie Zuid-Holland. Het doel en de betekenis van handhaving in het bestemmingsplan is neergelegd in de nota Planbeoordeling (provincie Zuid-Holland, 2002). Handhaving is om de volgende redenen van belang:

- het bereiken van vooraf geformuleerde (ruimtelijke) doelstellingen;
- het waarborgen van rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers;
- het vergroten van het ambtelijke, maar vooral ook het maatschappelijke draagvlak;
- versterking van de geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van bestuurders;
- het terugdringen van normvervaging.

Handhaven wordt gezien als een gemeenschappelijk belang en omvat meer dan het signaleren van overtredingen en het toepassen van sancties. Het behoeft bestuurlijk draagvlak en vereist een

proces om dat draagvlak tot stand te brengen.

13 Inspraak, overleg en het verdere verloop van de procedure

PM

Bijlagen

1. Raadsvoorstel en –besluit

PM

14 Reactie op de ingediende zienswijzen op het (voor)ontwerp-bestemmingsplan

PM

15 Verslag van inspraakavond

PM

16 Ruimtelijke Structuur Merenwijk

INHOUD

BLZ

PARAGRAAF I. DEFINITIES

52

Artikel 1. Begripsbepalingen	52
Artikel 2. Bepalingen over het meten	55

PARAGRAAF II. BESTEMMINGEN

56

Artikel 3. Woondoeleinden	56
Artikel 4. Maatschappelijke doeleinden	60
Artikel 5. Gemengde doeleinden	62
Artikel 6. Bedrijfsdoeleinden	64
Artikel 7. Kantoren	66
Artikel 8. Sport en recreatie	67
Artikel 9. Rioolwaterzuiveringsinstallatie	69
Artikel 10.	Groenvoorzieningen 70
Artikel 11.	Water 71
Artikel 12.	Verkeersdoeleinden 72
Artikel 13.	Verblijfsgebied 73
Artikel 14.	Spoorwegdoeleinden 74
Artikel 15.	Nutsdoeleinden 75
Artikel 16.	Waterkering (dubbelbestemming) 76
Artikel 17.	Hoogspanningsleiding (dubbelbestemming) 77

PARAGRAAF III. ALGEMENE BEPALINGEN

78

Artikel 18.	Straalpad	78
Artikel 19.	Algemene vrijstellingen	79
Artikel 20.	Procedure vrijstellingen	81
Artikel 21.	Algemene wijzigingsbevoegdheden	82
Artikel 22.	Procedure wijziging	84
Artikel 23.	Gebruiksbepalingen	85
Artikel 24.	Overgangsbepalingen	85
Artikel 25.	Strafrechtelijke bepaling	87
Artikel 26.	Slotbepaling	88

DEFINITIES

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 8. plan:**
het bestemmingsplan Merenwijk van de gemeente Leiden, vervat in deze voorschriften en de kaart;
- 9. kaart:**
de plankaart bestaande uit 1 blad met tekeningnummer 008004-11.s00, schaal 1:2000, deel uitmakend van het bestemmingsplan.
- 10. 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;
- 11. gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 12. bebouwing:**
een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 13. 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;
- 14. 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;
- 15. onderbouw:**
een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;
- 16. bebouwingsvlak:**
een op de kaart (mede) door bebouwingsgrenzen omsloten vlak, waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd;
- 17. bebouwingsgrens:**
een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
- 18. voorgevelrooilijn:**
een naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, als zodanig aangeduid op de kaart;
- 19. bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
- 20. 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;
- 21. bestemmingsvlak:**

een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;

22. 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;

23. bijgebouw:

een zelfstandig gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie;

24. 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;

25. woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;

26. 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;

27. woonwagen:

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

28. 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;

29. 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;

30. 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;

31. 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 geleverde artikelen een groot oppervlak nodig is voor de uitstalling;

32. showroom:

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

33. 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);

34. 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;

35. gebruiksvloeroppervlakte:

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

36. 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;

37. jongerenontmoetingsplek (JOP):

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

38. dubbel grondgebruik:

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

39. bestand:

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

40. kinderopvang:

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

41. 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;

42. garageboxen:

stallingsruimten voor personenauto's in aaneengesloten bebouwing;

Bepalingen over het meten

- **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

43. 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;

44. hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:

vanaf peil tot het hoogste punt;

45. hoogte van een gebouw:

vanaf peil tot het hoogste punt, ondergeschikte bouwdelen zoals ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, zonnepanelen, torenspitsen en antennes niet meegerekend;

46. goothoogte van een gebouw:

vanaf peil tot aan de laagste horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak;

47. breedte van een gebouw:

van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingmuur, met dien verstande dat indien de zijgevels niet evenwijdig lopen dan wel verspringen, het gemiddelde geldt van de kleinste en grootste breedte;

48. 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;

49. oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk:

buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 m boven peil meegerekend;

50. 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.

- **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 niet meer dan 1 m wordt overschreden.

- **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.

- **Ondergrondse bouwwerken**

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

BESTEMMINGEN

Woondoeleinden

- **Doeleindenomschrijving**
- **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.**
- **Ter plaatse van de aanduiding 'gb' (garageboxen) op de kaart zijn de gronden bestemd voor garageboxen.**
- **De gronden zijn mede bestemd voor de volgende in een woonwijk passende voorzieningen:**

- kinderopvang ('ko');
- detailhandel ('d'), uitsluitend op de begane grond.

- **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.

- **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.

- **Inrichtings- en gebruiksvoorschriften**

- **Beroep aan huis**

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 30% 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.

- **Gebruik bijgebouwen**

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

- **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.

- **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'.

- **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.

- **Bebouwingsvoorschriften**

- **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.

- **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.

- **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.

- **Onderdoorgangen/overbouwingen**

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

- **Souterrain**

In afwijking van het onder 1. gestelde mag ter plaatse van de aanduiding 'souterrain/ openbare ruimte' het in 1. bedoelde souterrain worden opgericht met een hoogte van maximaal 2 m.

- **Situering aanbouwen en bijgebouwen**

In afwijking van het onder 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.

- **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.

- **Diepte aanbouwen**

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

- **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.

- **Garageboxen**

In afwijking van het onder 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.

- **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.

- **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.

- **Vrijstellingen**

- **Ophogen bovenste verdieping/ ruimte in de kap bij woningtype W03, W07, W13 en W26**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 1. teneinde te kunnen toestaan dat de bovenste verdieping wordt verhoogd bij woningen in woningtype W03, W07, W13 of W26, 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 mag een woning uitsluitend worden verhoogd, indien het hele blok aaneengebouwde woningen, waarvan de woning deel uitmaakt, wordt verhoogd;
- 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.

- **Opbouw hoekwoningen woningtype W30**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 1. teneinde bij woningtype W30 een grotere hoogte toe te staan ter plaatse van platte delen van het hoofdgebouw (dakterrassen), 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.

- **Dakopbouw woningtype W37**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 1. 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, zoals aangegeven in de externe bijlage bij de toelichting 'Ruimtelijke structuur per buurt' (onder de illustraties achterin, 'overzicht woningtype W37'). Burgemeester en Wethouders kunnen de vrijstelling weigeren indien de dakopbouw de ruimtelijke kwaliteit van de straat of het perceel aantast.

- **Fietsenberging voortuin**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van . 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.

- **Garages**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van . en ., ten behoeve van de oprichting van een garage van ten hoogste 20 m² en een hoogte van maximaal 3 m buiten de bebouwingsgrenzen naast de woning, mits het in . genoemde oppervlak van 35 m² en het percentage van 30% 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.

- **Aanbouw aan voorgevel woningtype W01, W02 en W03**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in . 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 .

- **Aanbouw aan zijgevel woningtype W05, W06, W24, W34 en W35**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in . 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 . en .

- **Aanbouw aan achtergevel woningtype W25**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in . 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.

- **Aanbouw aan achtergevel woningtype W39**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in . 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.

- **Carport**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in . onder a. ten

behoefte van een carport voor de voorgevel en tevens voor de bebouwingsgrens aan- en bijgebouwen toegestaan binnen woningtype W17, mits voldaan wordt aan het bepaalde in . onder b. en c.

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

- **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.

- **Procedure vrijstellingen**

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in het vorige lid, wordt de in 0 voorgeschreven procedure gevolgd.

- **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.

Maatschappelijke doeleinden

- **Doeleindenomschrijving**
- **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.**
- **De op de kaart met 'MD-W' aangeduide gronden zijn op de verdiepingen uitsluitend bestemd voor woondoeleinden, als bedoeld in 0.**
- **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.

- **Gebruiks- en inrichtingsvoorschriften**
- **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.

- **Bebouwingsvoorschriften**

- **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.

- **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.

- **Bebouwingspercentage**

Bebouwingsvlakken mogen voor 100% worden bebouwd.

- **Onderdoorgangen/ overbouwingen**

Ter plaatse van de op de kaart aangegeven 'onderdoorgang/ overbouwing' mag op de begane

grond geen bebouwing worden opgericht.

- **Dienstwoning**

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

- **Vrijstellingen**

- **Situering aan- en bijgebouwen**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in . 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.

- **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.

- **Procedure vrijstellingen**

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in het vorige lid wordt de in 0 voorgeschreven procedure gevolgd.

- **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.

Gemengde doeleinden

- **Doeleindenomschrijving**
- **De op de kaart voor gemengde doeleinden 'GD' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, detailhandel, horeca, maatschappelijke doeleinden als bedoeld in 0, 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.**
- **De op de kaart met 'GD-W' aangeduide gronden zijn op de verdiepingen uitsluitend bestemd voor Woondoeleinden als bedoeld in 0.**
- **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.

- **Gebruiks- en inrichtingsvoorschriften**
- **Woondoeleinden**

Woondoeleinden zijn niet toegestaan op de begane grond.

- **Milieucategorie**

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

- **Horecacategorie**

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

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

- **Bebouwingsvoorschriften**
- **Situering gebouwen**

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.

- **Hoogte gebouwen**

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

- **Bebouwingspercentage**

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

- **Onderdoorgangen/ overbouwingen**

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

- **Vrijstellingen**
- **Woondoeleinden begane grond**

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

- **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.

- **Procedure vrijstelling**

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in het vorige lid wordt de in 0 voorgeschreven procedure gevolgd.

- **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.

Bedrijfsdoeleinden

- **Doeleindenomschrijving**
- **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.**

- **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.

- **Gebruiks- en inrichtingsvoorschriften**

- **Milieucategorie**

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

- **Zelfstandige kantoren**

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

- **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.

- **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.

- **Bebouwingsvoorschriften**

- **Situering gebouwen**

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.

- **Goothoogte gebouwen**

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

- **Bebouwingspercentage**

De bebouwingsvlakken mogen voor 100% worden bebouwd.

- **Dienstwoning**

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

- **Vrijstellingen**

- **Perifere detailhandel**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in . 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.

- **Dienstwoningen**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in . 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.

- **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.

- **Procedure vrijstellingen**

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in het vorige lid wordt de in 0 voorgeschreven procedure gevolgd.

- **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.

Kantoren

- **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.

- **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.

- **Gebruiks- en inrichtingsvoorschriften**

- **Milieucategorie**

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

- **Bebouwingsvoorschriften**

- **Situering gebouwen**

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.

- **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.

- **Bebouwingspercentage**

Het bebouwingsvlak mag voor 100% worden bebouwd.

- **Onderdoorgangen/overbouwingen**

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

- **Vrijstellingen**

- **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.

- **Procedure vrijstellingen**

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in het vorige lid wordt de in 0 voorgeschreven procedure gevolgd.

- **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.

Sport en recreatie

- **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.

- **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.

- **Gebruiks- en inrichtingsvoorschriften**

- **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 zoncentrum;

is binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding 'sp' op de kaart een sporthal (categorie 3) toegestaan.

- **Kinderboerderij**

In afwijking van het bepaalde in . 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

- **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.

- **Bebouwingsvoorschriften**

- **Situering gebouwen**

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.

- **Hoogte gebouwen**

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

- **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.

- **Dienstwoning bij kinderboerderij**

Het volume van een dienstwoning binnen de gronden die zijn aangeduid voor kinderboerderij ('kb')

mag ten hoogste 500 m³ bedragen.

- **Kleine gebouwen bij kinderboerderij**

In afwijking van het bepaalde onder 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

- **Watertoets**

Burgemeester en 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.

- **Procedure vrijstellingen**

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in het vorige lid wordt de in 0 voorgeschreven procedure gevolgd.

- **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.

Rioolwaterzuiveringsinstallatie

- **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.

- **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.

- **Bebouwingsvoorschriften**

- **Situering gebouwen**

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.

- **Hoogte gebouwen**

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

- **Bebouwingspercentage**

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

Vrijstelling

- **Watertoets**

Burgemeester en 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.

- **Procedure vrijstellingen**

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in het vorige lid wordt de in 0 voorgeschreven procedure gevolgd.

Groenvoorzieningen

- **Doeleindenschrijving**

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.

- **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.

- **Inrichtings- en gebruiksvoorschriften**

- **Fietspad**

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

- **Bebouwingsvoorschriften**

- **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.

- **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.

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

- **Vrijstellingen**

- **Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 10.1.1. 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.

- **Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 10.1.1. t/m 10.1.4. 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 10.1.1. (woondoeleinden).**

- **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.

Water

- **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.

- **Bebouwingsvoorschriften**

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

- **Aanlegvergunning**

Het vergraven, dempen, ondertunnellen 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.

- **Nadere eisen**

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

Verkeersdoeleinden

- **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 en tenslotte bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- **Inrichtings- en gebruiksvoorschriften**

- **Fietspad**

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

- **Aantal rijstroken**

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

- **Benzinestations**

Benzinestations zijn niet toegestaan.

- **Bebouwingsvoorschriften**

- **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.

- **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.

- **Vrijstellingen**

- **Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in . 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.**
- **Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in . 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).**

Verblijfsgebied

- **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.

- **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.

- **Inrichtings- en gebruiksvoorschriften**

- **Fietspad**

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

- **Aantal rijstroken**

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

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

- **Bebouwingsvoorschriften**

- **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.

- **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.

- **Vrijstellingen**

- **Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 1. en 2. indien dit uit een oogpunt van ruimtelijke inrichting, voorzieningen voor het openbaar vervoer of verkeersveiligheid gewenst is.**
- **Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 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).**

- **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.

Spoorwegdoeleinden

- **Doeleindenomschrijving**
- **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, spoorwegtunnels, groenvoorzieningen, spoorsloten, leidingen en in de bestemming passende bouwwerken, zoals geluidsschermen, nutsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.**
- **Een spoorwegtunnel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' op de kaart.**

- **Bebouwingsvoorschriften**

Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn toegestaan.

Nutsdoeleinden

- **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.

- **Bebouwingsvoorschriften**
- **Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten dienste van de bestemming.**
- **De hoogte van gebouwen mag maximaal 4 m bedragen.**
- **De oppervlakte mag per gebouw maximaal 125 m² bedragen.**
- **De voor nutsdoeleinden bestemde gronden mogen voor 100% worden bebouwd.**

Waterkering (dubbelbestemming)

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

- **Bebouwingsvoorschriften**

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

- **Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in . 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.

Hoogspanningsleiding (dubbelbestemming)

- **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.

- **Bebouwing**

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

- **Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in . 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.

- **Aanlegvergunning**

- **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.

- **Het onder . 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.

- **De onder . 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.**

- **Overtreding van het bepaalde in . is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.**

ALGEMENE BEPALINGEN

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.

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, 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.

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.

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. Gebouwen mogen bestaan uit maximaal 5 bouwlagen. Accenten kunnen worden toegestaan in maximaal 10 bouwlagen.
- b. Bebouwing mag het open en groene karakter van het gebied niet in ernstige mate aantasten.

- **Vervallen.**

- **Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming van de op de kaart als “wijzigingsgebied 3” aangewezen gronden te wijzigen ten behoeve van herontwikkeling van de gronden. Naast de bestaande bestemmingen Maatschappelijke doeleinden (MD), Verblijfsgebied (Vb), Verkeersdoeleinden (V) 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.

- **Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming Groenvoorzieningen (G) van de op de kaart als “wijzigingsgebied 4” aangewezen gronden te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden (W) en Verblijfsgebied (Vb) ten behoeve van de realisering van een appartementengebouw.**

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

- a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 14.

- b. Het appartementengebouw mag worden opgericht in maximaal 4 bouwlagen.
- c. De oppervlakte van het appartementengebouw mag maximaal 750 m² bedragen.

- **Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming Verkeersdoeleinden (V) van de op de kaart als “wijzigingsgebied 5” aangewezen gronden te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden (W) en Verblijfsgebied (Vb) ten behoeve van de realisering van een appartementengebouw.**

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

- a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 20.
- b. Het appartementengebouw mag worden opgericht in maximaal 5 bouwlagen.
- c. De oppervlakte van het appartementengebouw mag maximaal 750 m² bedragen.

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. Gebruiksbeperkingen

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.

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.

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.

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.

5 Vrijstellingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling als bedoeld in het vorige lid is de in 0 geregelde procedure van toepassing.

Artikel 24. Overgangsbepalingen

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.

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.

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%.

4 Vrijstellingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling als bedoeld in het vorige lid is de in 0 geregelde procedure van toepassing.

Strafrechtelijke bepaling

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

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

de Griffier,

de Voorzitter,