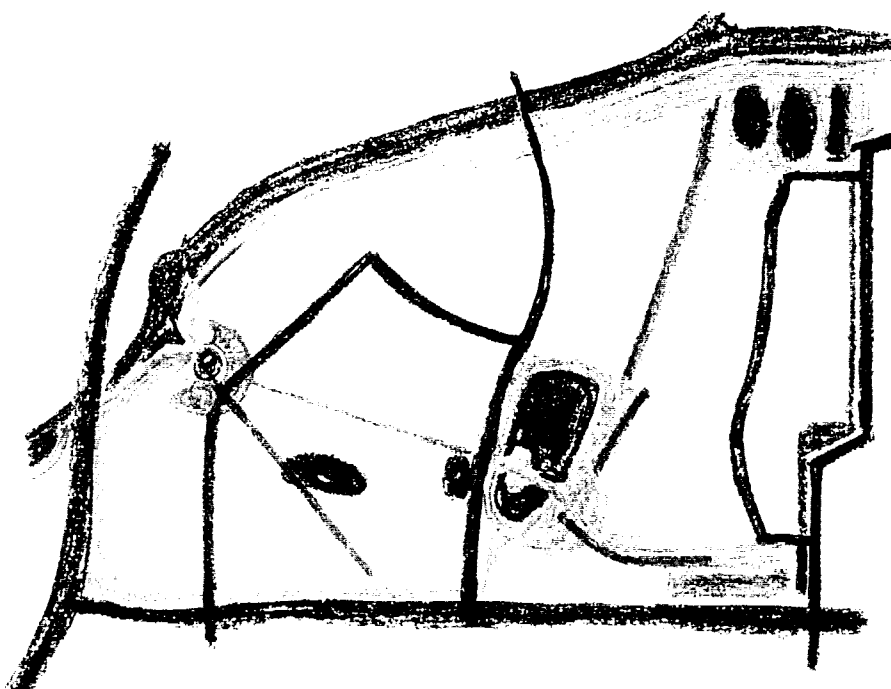
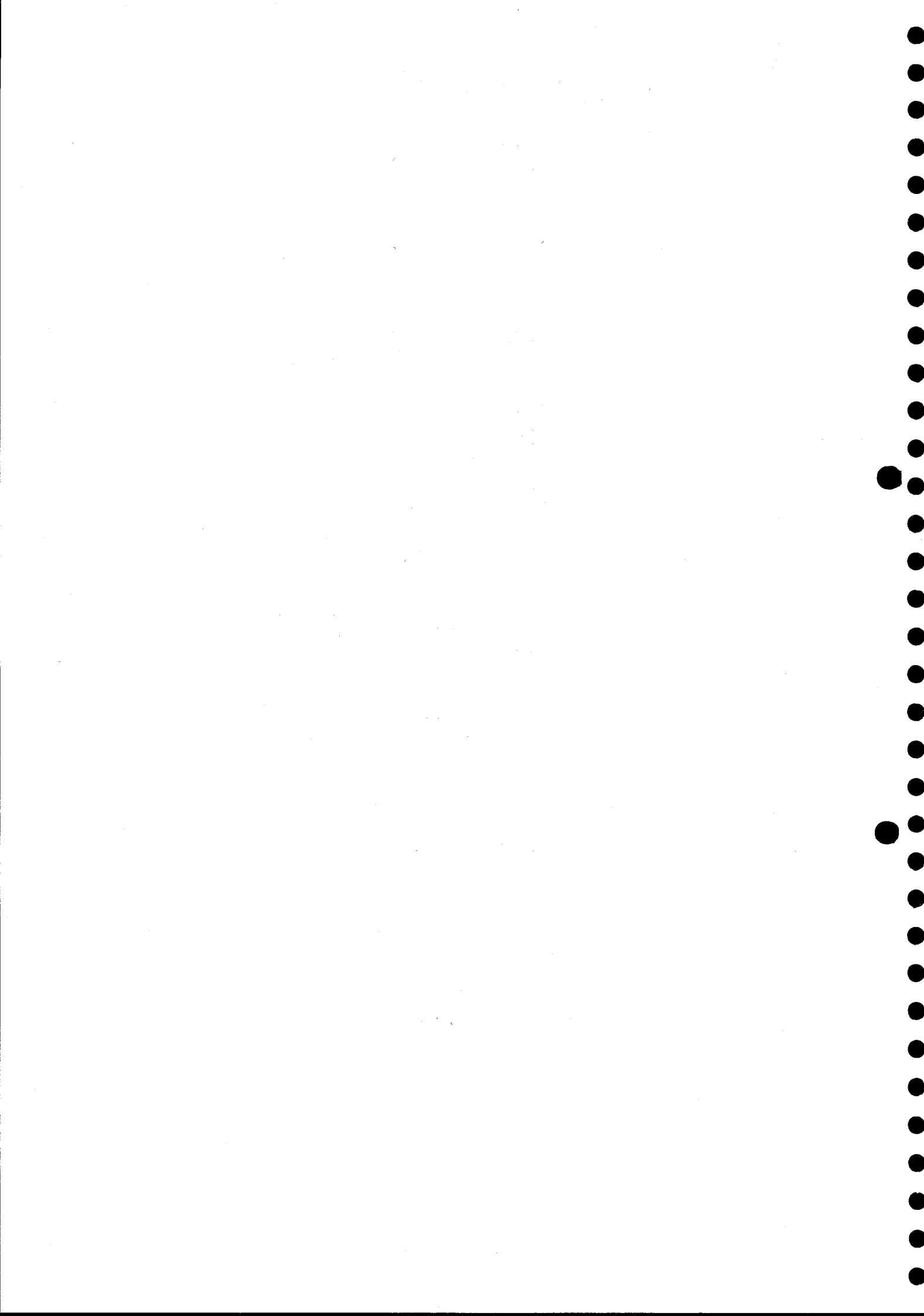


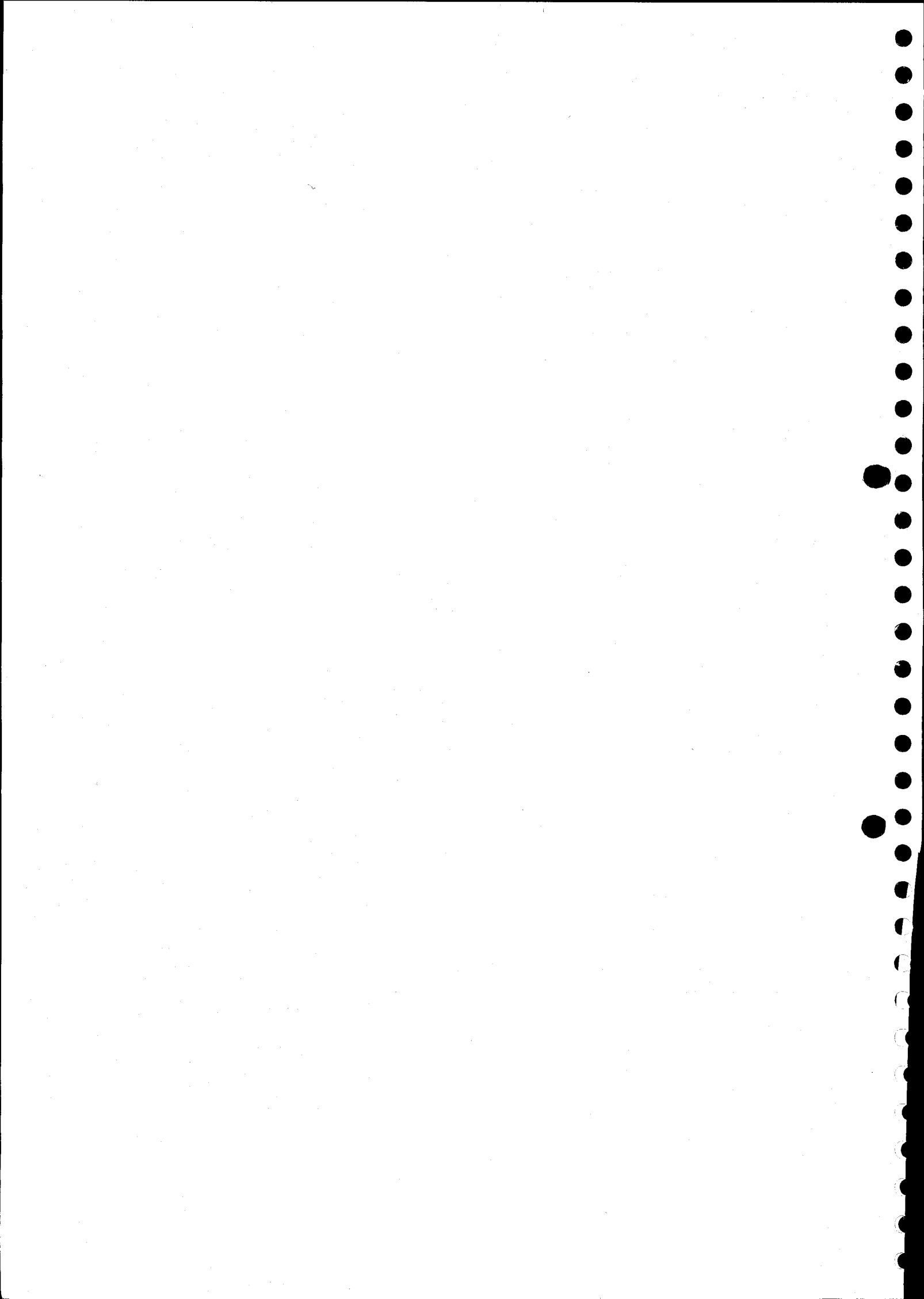
Bestemmingsplan
Buitenhof
Gemeente Leiderdorp





Bestemmingsplan Buitenhof
Gemeente Leiderdorp

Utrecht, februari 2000



Inhoudsopgave

Toelichting

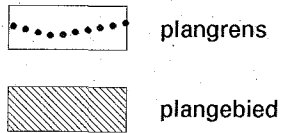
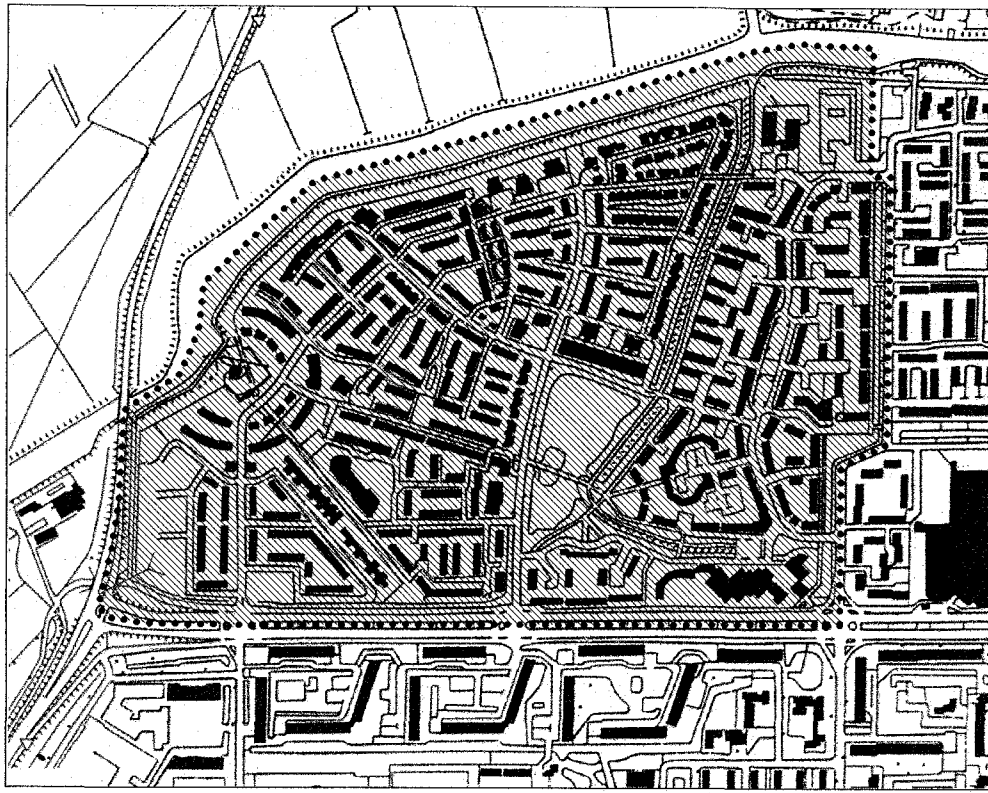
1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding tot het plan	1
1.2.	Begrenzing van het plangebied	1
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen	1
2.	Beleidskader	3
2.1.	Rijksbeleid	3
2.2.	Provinciaal beleid	3
2.3.	Gemeentelijk beleid	3
3.	Ruimtelijke aspecten	5
3.1.	Ruimtelijke hoofdstructuur Buitenhof	5
3.2.	Groen en water	5
3.3.	Verkeersstructuur	6
4.	Functionele aspecten	8
4.1.	Bevolking en wonen	8
4.2.	Winkelvoorzieningen	8
4.3.	Bedrijven	8
4.4.	Overige voorzieningen	8
4.5.	Verkeer en vervoer	10
4.6.	Molenbiotoop	11
5.	Milieuaspecten	12
5.1.	Wegverkeersgeluid	12
5.2.	Hinder door bedrijven	14
5.3.	Overige milieuproblemen	14
6.	Juridische planopzet	15
7.	Economische uitvoerbaarheid	17
8.	Overlegresultaten	18
8.1.	Inspraakavond	18
8.2.	Inspraak - Schriftelijke reacties	21
8.3.	Overleg met instanties (art. 10 overleg)	25

Bijlage Akoestische berekeningen Buitenhoflaan

Voorschriften

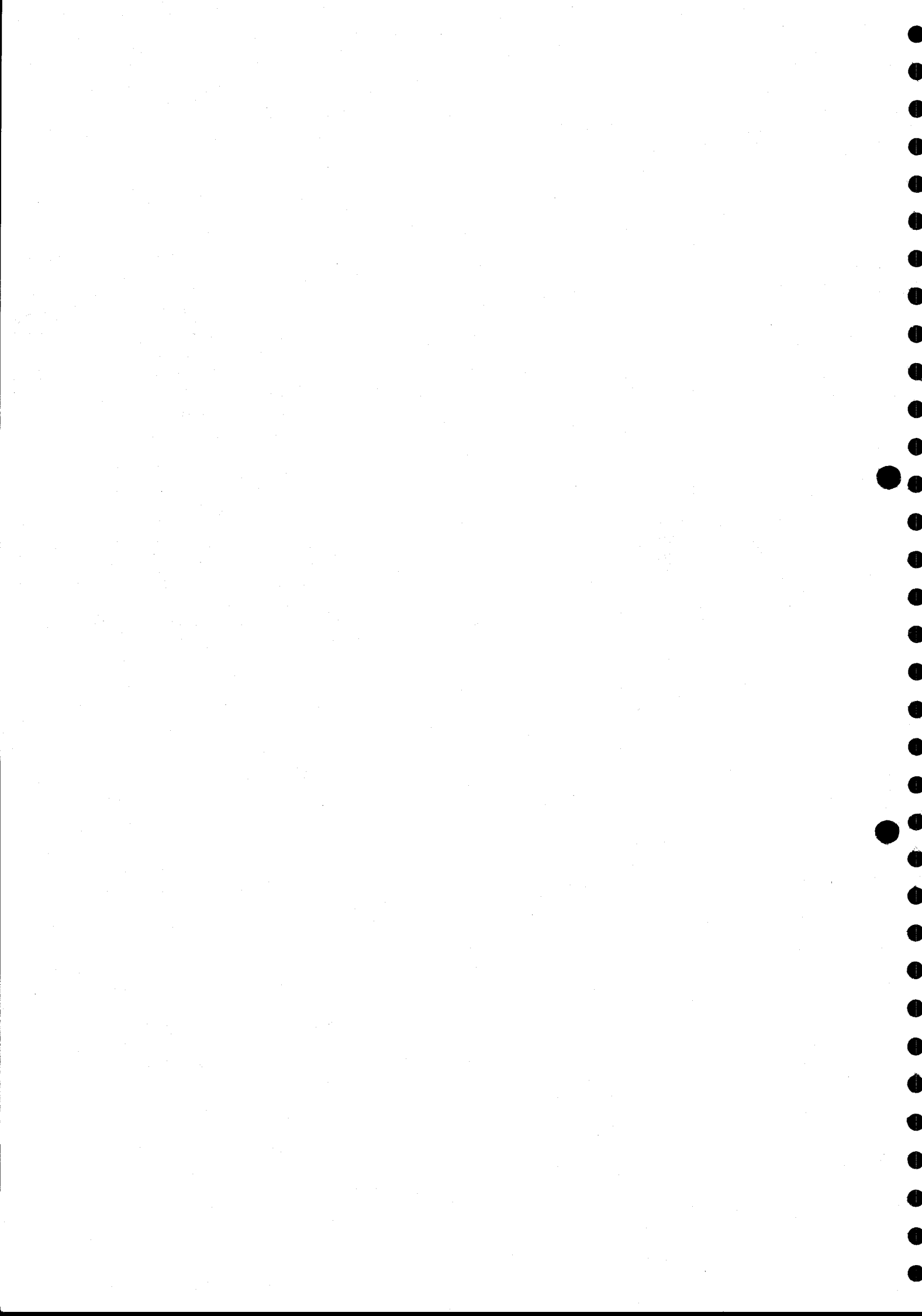
Bijlage 1 Van toepassing zijnde bepalingen uit de bouwverordening

Plankaart



figuur 1.1 Begrenzing van het plangebied

Toelichting



1. Inleiding

1.1. Aanleiding tot het plan

Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Buitenhof maakt onderdeel uit van een initiatief van de gemeente Leiderdorp om voor een groot deel van de bebouwde kom van Leiderdorp nieuwe bestemmingsplannen op te stellen.

De aanleiding tot deze herziening is in het algemeen gelegen in het feit dat de huidige bestemmingsplannen een (te) gedetailleerde opzet hebben en deels verouderd zijn. Na de vaststelling hebben veel herzieningen en uitwerkingen plaatsgehad. Daarnaast is er nieuw beleid ontwikkeld en hebben er zich ontwikkelingen in de wetgeving voorgedaan, waarvan de ruimtelijke gevolgen moeten worden meegenomen.

De vigerende bestemmingsplannen voor Buitenhof zijn opgesteld toen de wijk nog gebouwd moest worden. Ze hadden ten doel een juridische basis te leggen voor woningbouw en de daarbij behorende voorzieningen. Vanuit een oogpunt van flexibiliteit is er destijds gekozen voor globale bestemmingsplannen met uitwerkingen (artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)). Deze uitwerkingen zijn weinig overzichtelijk. Bovendien zijn ze te gedetailleerd in de bestemmingen van de openbare ruimte en zijn de uitwerkingen nooit vastgesteld.

Momenteel is de gehele woonwijk gerealiseerd. De uitwerkingsplannen zijn nu samengevoegd tot één overzichtelijk bestemmingsplan met een eenduidige juridische regeling.

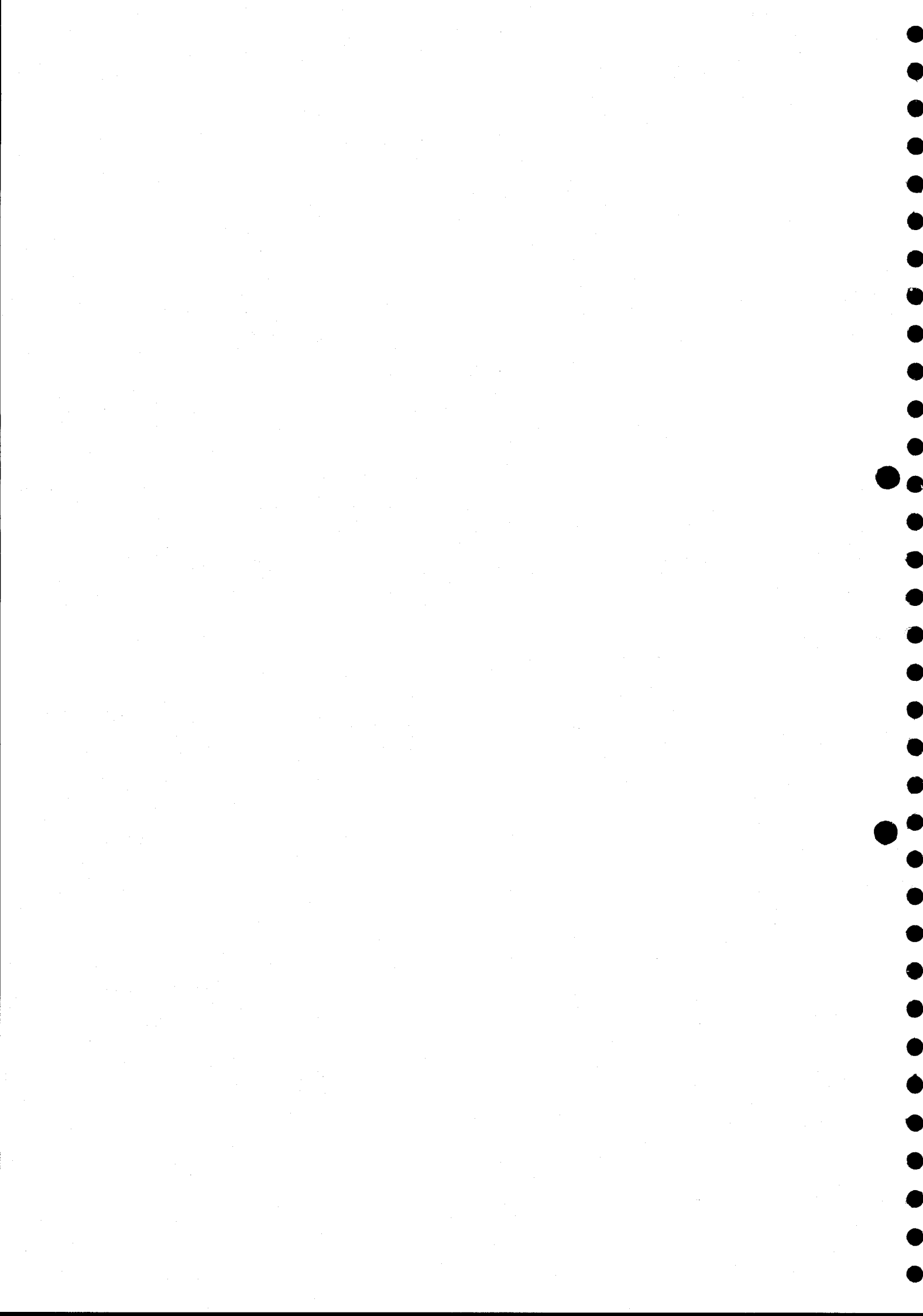
1.2. Begrenzing van het plangebied

Het bestemmingsplan Buitenhof betreft een gebied dat wordt begrensd door de Engelendaal, de N445, de Dwarswating, de Vossiuslaan en de Heinsiuslaan (zie figuur 1.1).

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Leyhof (vastgesteld op 20 juni 1994, goedgekeurd op 31 januari 1995);
- Zijllaan en Meijepolder 1968 (vastgesteld op 29 september 1969, goedgekeurd op 13 mei 1970);
- Algehele herziening van de voorschriften Zijllaan en Meijepolder 1968, vastgesteld op 13 november 1972, goedgekeurd op 13 juni 1973.
- Partiële herziening Zijllaan en Meijepolder, vastgesteld op 1 augustus 1977, goedgekeurd op 23 mei 1978;
- Partiële herziening Zijllaan en Meijepolder, vastgesteld op 26 augustus 1985 en goedgekeurd op 28 januari 1986;

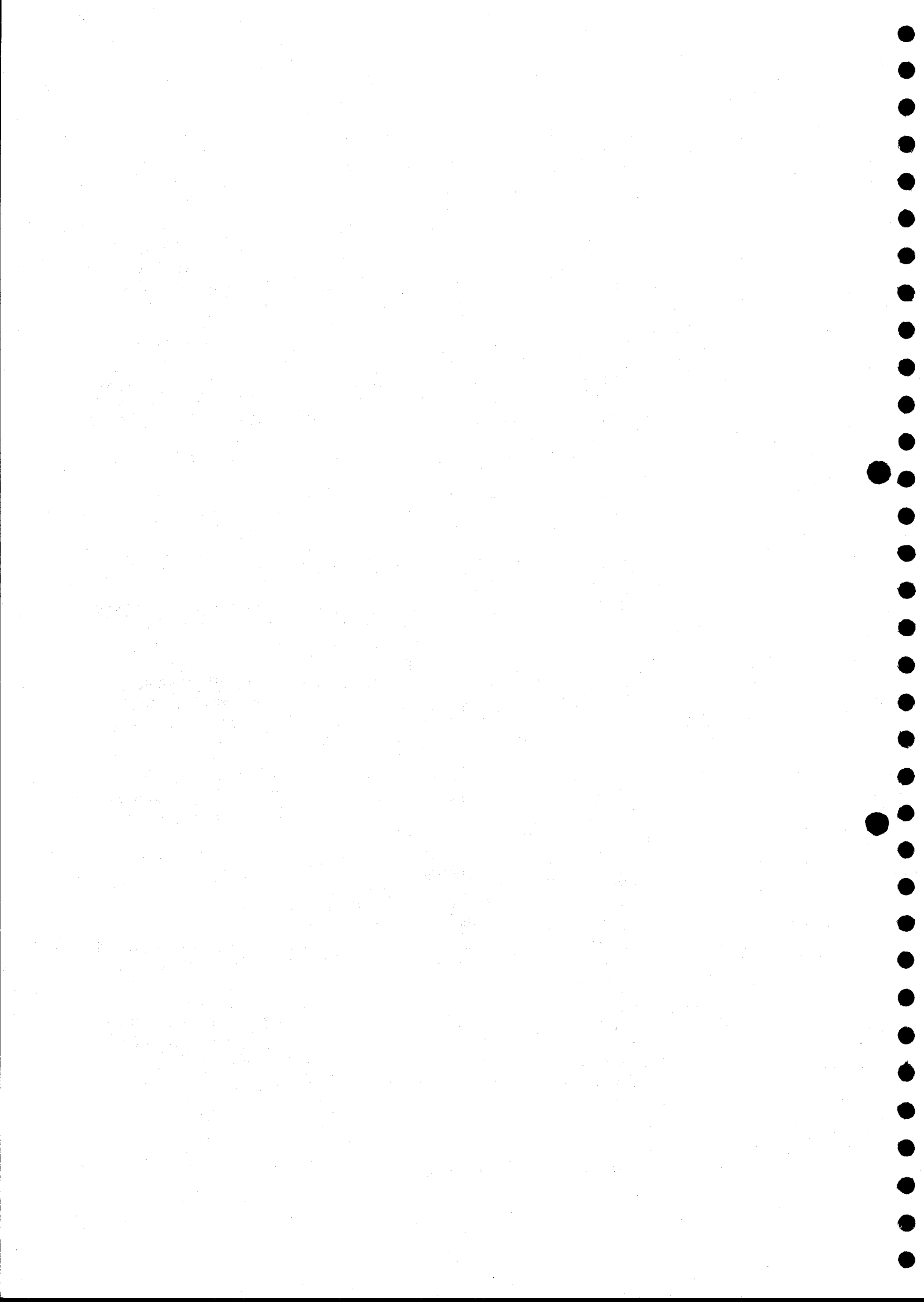


- Buitenhof-Oost (vastgesteld op 12 maart 1979, gedeeltelijk goedgekeurd op 22 april 1980);
- Buitenhof-Zuid (vastgesteld op 12 november 1979);
- Buitenhof-Midden-West (vastgesteld op 23 juni 1986, gedeeltelijk goedgekeurd op 10 februari 1987).

Het laatste bestemmingsplan is in de loop van de tijd nader uitgewerkt op grond van een achttal uitwerkings- c.q. wijzigingsvoorschriften. Daarnaast is het eenmaal partieel herzien. Dit betreft de partiële herziening Buitenhof-Midden-West, vastgesteld op 11 januari 1993 en goedgekeurd op 25 mei 1993.

Verder geldt voor gedeelten van het plangebied de Partiële herziening voorschriften erfbebouwing Leiderdorp (vastgesteld op 12 februari 1996).

Dit bestemmingsplan vervangt alle bestemmingsplannen voor gronden die binnen het plangebied gelegen zijn.



2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (1993)

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

Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is gericht op bundeling van de (dagelijkse) functionele relaties op het gebied van wonen, werken en verzorging binnen stadsgewesten. De achterliggende gedachte hiervan is onder andere de beperking van de groei van de mobiliteit en versterking van het stedelijk draagvlak. De Leidse regio, waar Leiderdorp deel van uit maakt, wordt in de VINEX aangeduid als een zogeheten klein stadsgewest.

2.2. Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West (1997)

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 17 januari 1997 het Streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. Leiderdorp maakt in het streekplan deel uit van de Leidse regio.

In de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling worden een vijftal 'fundamenten' onderkend. Twee van deze fundamenten zijn voor Leiderdorp van belang:

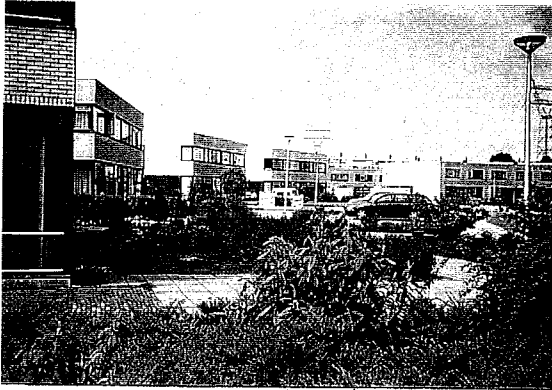
- nastreven van de sociale, culturele en economische cohesie op het niveau van de stadsregio;
- aangrijpen van de voor de regio en plek specifieke ruimtelijke potenties, als gevolg van de ligging, voor het tot stand brengen van een grote diversiteit aan milieus (zowel voor wonen, werken als andere gebieden en functies).

In het streekplan wordt voor de Leidse regio in de periode 1995-2005 een toename van de woningvoorraad voorzien van 9.300 woningen. Over de kwantitatieve toename van andere functies, zoals werken, worden geen uitspraken gedaan.

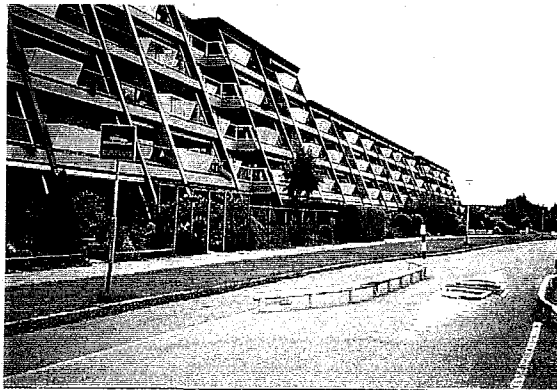
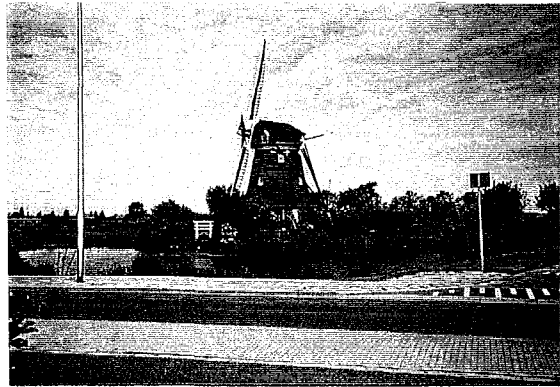
2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Leiderdorp (1990)

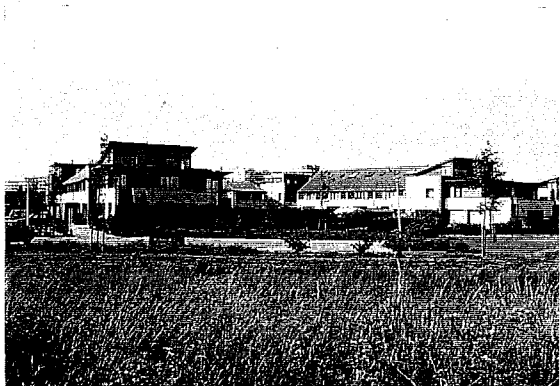
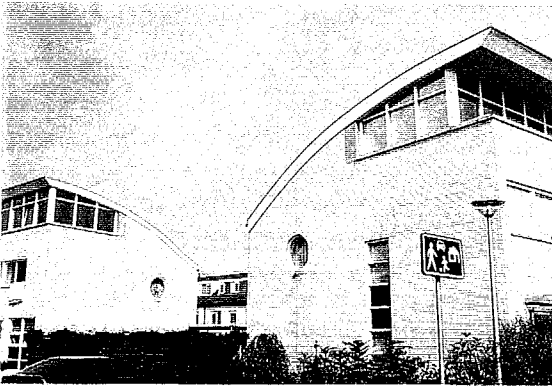
In de structuurvisie wordt uitgegaan van het handhaven en versterken van de woonkwaliteit van Leiderdorp in ruime zin. Van daaruit wordt gezien op welke wijze omgegaan kan worden met de elementen van verstedelijkingsdruk en mobiliteit. Uitgangspunt is verder dat het groene karakter van Leiderdorp behouden dient te worden. Slechts op bescheiden schaal dient sprake te zijn van zogenaamde inbreidingen. Het stedelijk gebied zal wel voortdurend vernieuwd dienen te worden. Het versterken van het hart van Leiderdorp (Engelendaal-Houtkamp-Winkelhof) vormt daar onderdeel van.



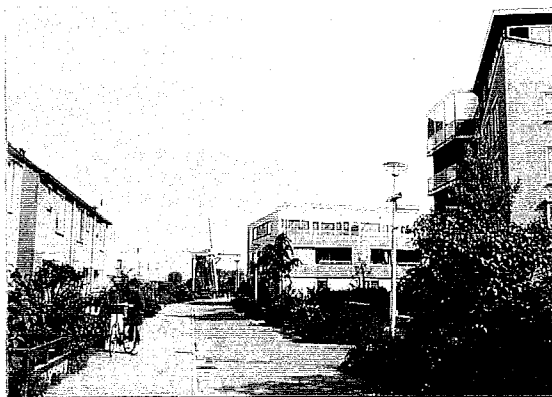
Rondom de molen gebouwd



Hoogbouw aan de randen en aan de centrale vijver



Eengezinswoningen van uiteenlopende architectuur



De molen zichtbaar vanuit het gebied

Woningbehoeftenonderzoek 1995 (1995)

Het woningbehoeftenonderzoek geeft de omvang van de woningbehoefte voor de periode 1996 tot en met 2000 weer. Ook heeft (op grond van de op dat moment bekende gegevens) een toedeling aan locaties plaatsgevonden.

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

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

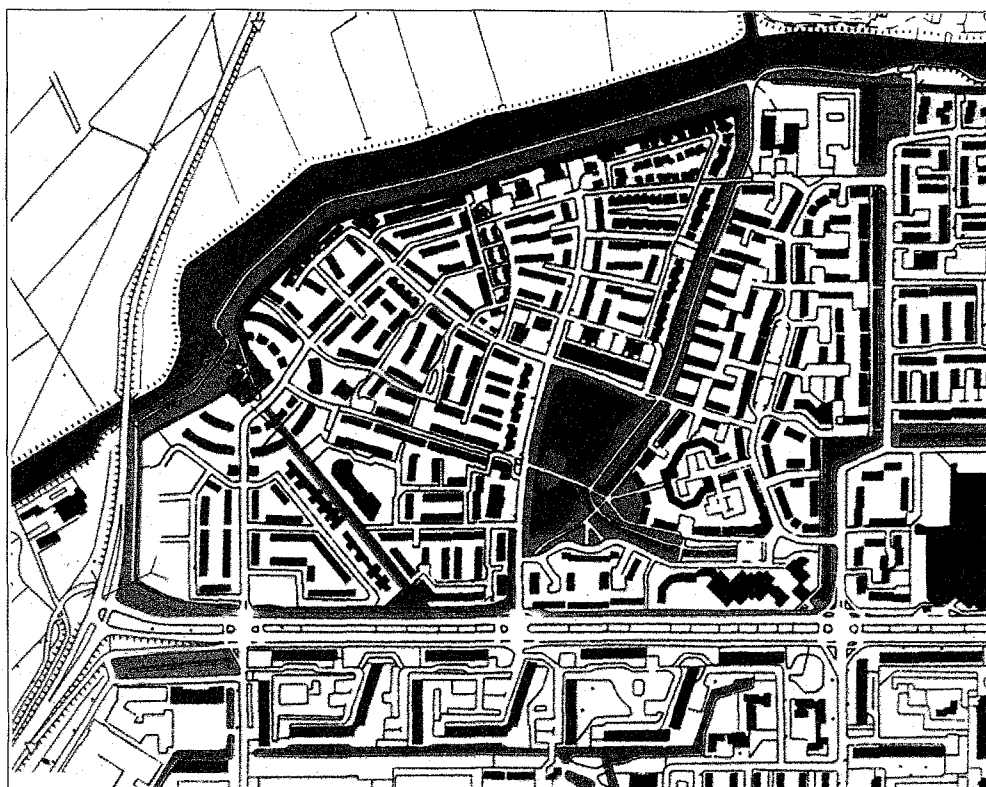
Werk en samenwerking (1995)



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

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

Sectorplan emancipatie ruimtelijke ordening en volkshuisvesting (oktober 1995)

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



-  (openbaar) groen
-  water

figuur 3.1 Water- en groenstructuur

3. Ruimtelijke aspecten

3.1. Ruimtelijke hoofdstructuur Buitenhof

De wijk Buitenhof betreft een woongebied met voornamelijk eengezinswoningen van uiteenlopende architectuur en verschijningsvormen. De in beperkte mate gerealiseerde hoogbouw is gesitueerd aan de randen van het bestemmingsplangebied en aan de centraal gelegen Buitenhofvijver. Opvallend zijn de verschillen in verkaveling van Buitenhof-oost en Buitenhof-west, waarvan de grens wordt gevormd door de Buitenhofvijver en de Leysloot.

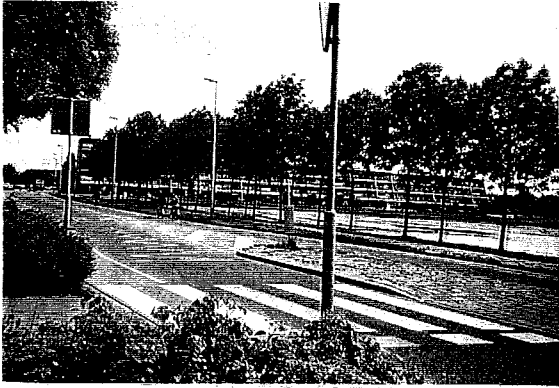
Het oostelijke gedeelte van de wijk kenmerkt zich door een eenvoudige maar duidelijke verkavelingsstructuur, met in het centrum aan de Muzenlaan de 'brink'. De brink is ingericht als parkeerterrein en is stevig ingeplant met struiken en bomen. Hoewel het grootste gedeelte van de grond is uitgegeven ten behoeve van woningbouw, geeft deze buurt een 'groene indruk', die met minimale middelen tot stand is gebracht. Aan de noordzijde zijn een tweetal scholen gebouwd voor het voortgezet onderwijs en aan de zuidzijde een verzorgingshuis, een sociaal-cultureel centrum dat onderdak biedt aan de bibliotheek en de streekmuziekschool en enige voorzieningen onder het appartementencomplex aan de Cor Gordijnsingel.

Buitenhof-west is gebouwd rondom de centrale ruimte van de molen aan de Dwarswatering. Aan het cirkelvormige plein zijn woningen gebouwd die bestaan uit twee en drie bouwlagen. De verkaveling ten oosten van de Buitenhoflaan is eveneens georiënteerd op de molen middels een radiaalsysteem van straten, paden en waterlopen. Ook dit gedeelte bestaat voornamelijk uit eengezinshuizen met een woontoren op de hoek van de V.d. Havelaan en de Engelendaal. In dit gebied zijn twee basisscholen opgenomen. Hoek- en eindwoningen vormen op verschillende locaties in het plangebied waardevolle verbijzonderingen van rijen woningen. Deze bijzondere typen zijn verhoogd of verlaagd. Opvallend zijn vooral 6 terrasvormig verlaagde rijen aan de westrand van het plangebied. Ook komen woningen voor met asymmetrische kappen, soms aan één zijde plat afgedekt en aan de andere zijde met een kap.

De buurt ten noorden van de Buitendijklaan en de Vijverhof heeft als het ware een eigen verkavelingsprincipe dat georiënteerd is op de Buitenhoflaan. Een drietal woontorens van vier en vijf bouwlagen aan de Dwarswatering en de terrasflat aan de Vijverhof onderbreken de verkaveling van eengezinswoningen. In dit gebied zijn aan de Winterkade ook een aantal vrijstaande eengezinswoningen van zeer uiteenlopende architectuur, omvang en hoogte gesitueerd. Deze woningen geven het 'buurtje' een specifieke uitstraling.

3.2. Groen en water

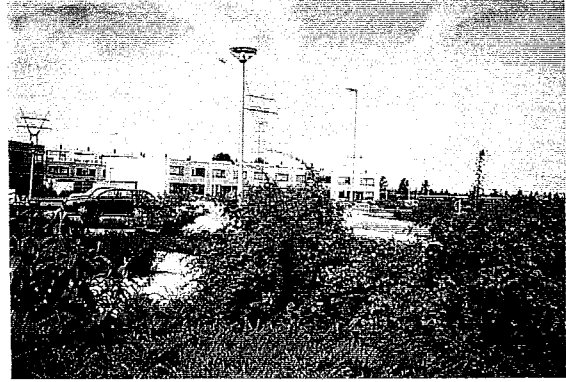
In figuur 3.1. is de water- en groenstructuur in kaart gebracht. Dominant aanwezig zijn de Dwarswatering, aan de noordzijde van het plangebied, en



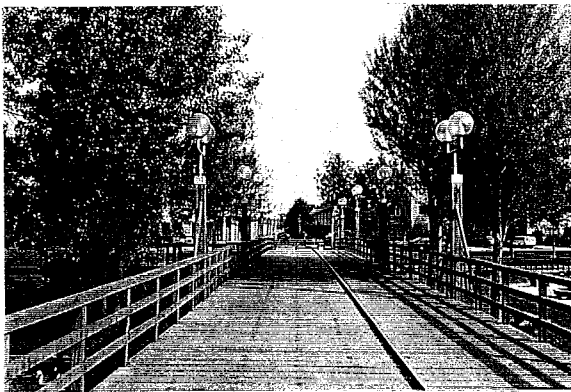
Laan-en buurtbeplanting



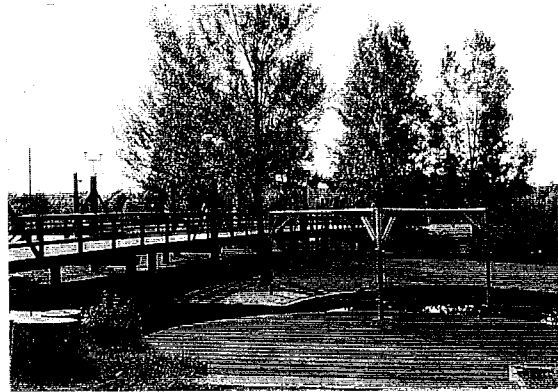
Een parkachtige inrichting



Groenvoorziening in verschillende milieus



De centrale vijver met brug en speelplaats



de Buitenhofvijver aan de Buitenhoflaan. Aan de binnenzijde van het dijklichaam langs de Dwarswatering en verder vrijwel geheel rondom het plangebied zijn waterlopen aangelegd ten behoeve van een eigen waterbeheersingssysteem. De Molensloot en de Leysloot zijn met elkaar verbonden.

Het slotenpatroon verdeelt de wijk Buitenhof in een aantal compartimenten. De Leysloot vervult hierin de rol als scheiding tussen verschillende verkavelingspatronen en de Molensloot bevestigt nadrukkelijk de radiale structuur van het westelijke gedeelte van het plangebied.

De hoofdgroenstructuur valt samen met de waterlopen en de vijver. Vooral aan de oostzijde van de vijver zijn ruime groenvoorzieningen aangelegd, uitlopend in de Leysloot en de Cor Gordijnsingel. In het midden van de vijver is een waterspeelplaats voor kinderen gecreëerd.

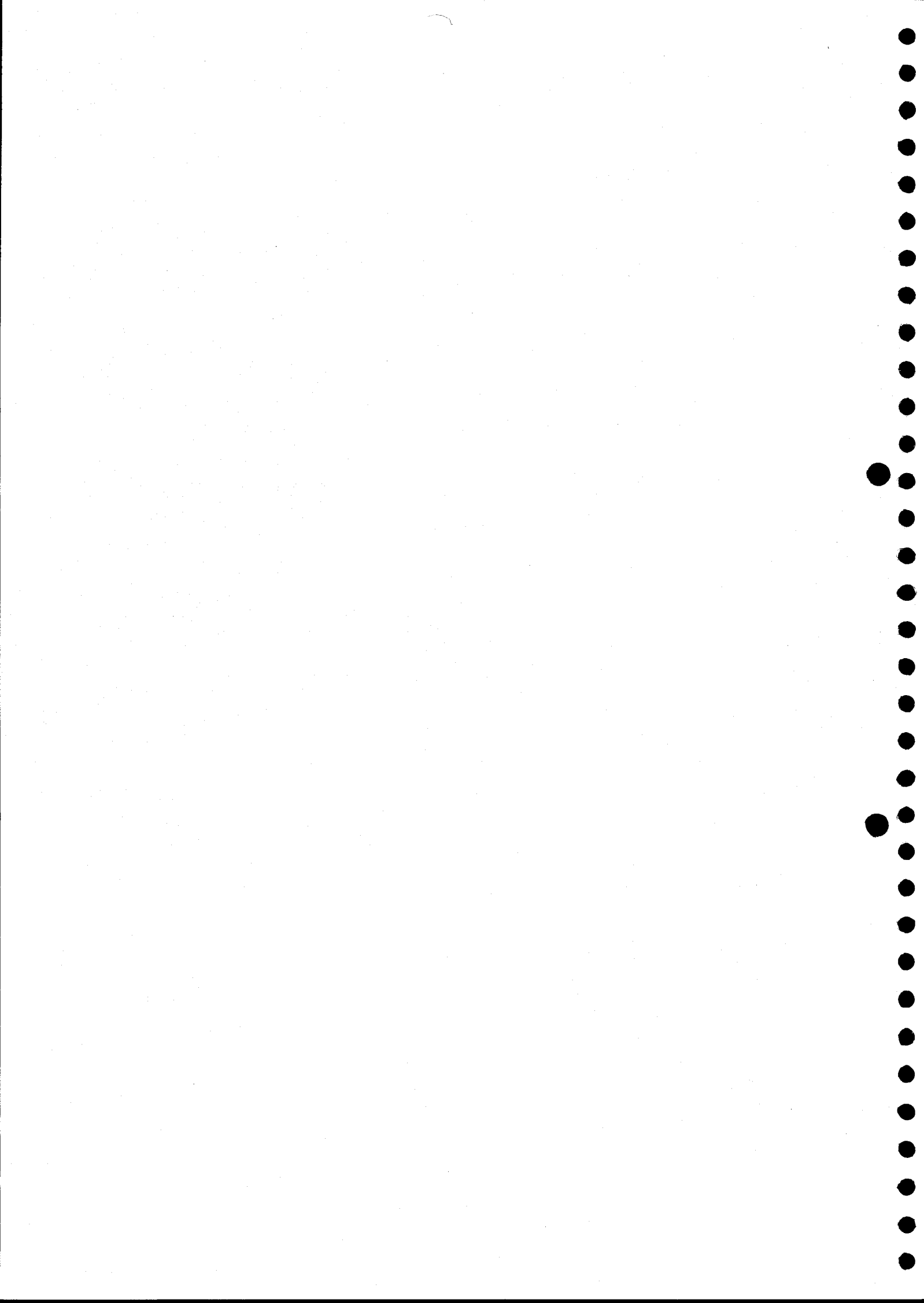
Er is een duidelijke scheiding aangebracht in de functies die het groen voor de wijk vervult. Langs de belangrijkste wegen is laanbeplanting aangebracht, terwijl de wat grotere groenvoorzieningen bestaan uit boomgroepen en struiken. Over het algemeen sluiten de beplantingsvormen goed aan op de verschillende niveaus van de wijk-, buurt- en woonomgeving.

Voor het noordelijke deel van het plangebied diende de molen als uitgangspunt van het ontwerp. Zo is de waterloop langs de Koningshof, evenals een aantal straten, gericht op de molen en komt uit op een plein dat rondom de molen is aangelegd en bebouwd. Water en groenvoorzieningen zijn hier in ruime mate aanwezig. Door de beperkte afstand tussen de bebouwing en de molen kan de molen echter, vanwege de geringe windvang en windturbulentie, niet goed functioneren (zie hoofdstuk 4.6.). Ondanks deze situatie speelt de molen een prominente rol in de structuur van de wijk. Door de ontworpen zichtassen is de belevingswaarde van het fraaie bouwwerk groot.

De Dwarswatering en de kade langs de Dwarswatering worden vanuit de wijk niet optimaal ervaren. Voor een groot gedeelte wordt het zicht hierop ontnomen door de woningen die parallel aan de kade zijn gebouwd. Alleen tussen de appartementgebouwen aan de Poldertocht en - met nog meer nadruk - vanuit de 'bebouwingscirkel' nabij de molen, zijn de Dwarswatering en de kade dominant aanwezig. Nabij de molen is sprake van een goede integratie van 'binnengebied/buitengebied'. De plek geeft een extra dimensie aan de woonomgeving.

3.3. Verkeersstructuur

De Buitenhof is gesitueerd langs en ontsloten vanaf de Engelendaal, een hoofdverbindingsweg tussen de Persant Snoepweg en de Willem de Zwijgerlaan/N445. Een drietal aansluitingen (V.d. Havelaan - Buitenhoflaan - Muzenlaan) bieden de mogelijkheid om de wijk op verschillende punten in te rijden. Hierdoor is er binnen het woongebied sprake van een beperkt verkeersaanbod per ontsluitingsweg.

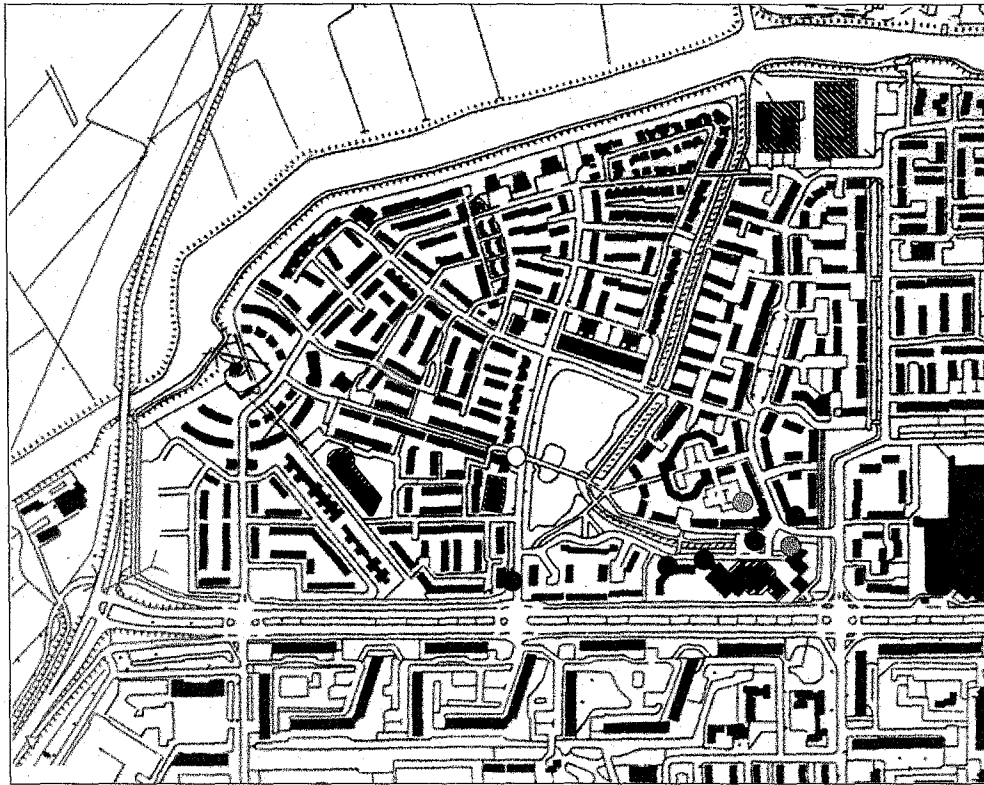


Het gebied ten oosten van de Leysloot en het gebied ten westen hiervan worden voor het autoverkeer slechts op twee punten met elkaar verbonden: via de Cor Gordijnsingel en via de Engelendaal. Dit beperkte aantal directe verbindingen tussen de twee ontsluitingsringen voorkomt dat sommige ontsluitingswegen - in relatie tot een woonbuurt - overbelast raken. Ter hoogte van de Godfried Bomansstraat, de Buitenhofvijver en de Vijverhof bevinden zich extra doorgaande verbindingen voor (brom)fietsers en voetgangers. De laatste groep verkeersdeelnemers kan tevens gebruik maken van het Cees Nooteboompad.

Binnen het plangebied zijn de Buitenhoflaan en de Muzenlaan de belangrijkste ontsluitingswegen. Bij de Buitenhoflaan is dit niet alleen aan de profilering af te meten, maar tevens aan de functie als ontsluitingsweg voor de nieuwe woonwijk 'de Leyhof'. De v.d. Havelaan, de Meerburglaan en de Buitendijklaan functioneren als buurtontsluitingswegen.

De genoemde wegen bepalen in grote mate de structuur van de wijk. Verder is het opvallend dat veel woningen gebouwd zijn aan woonpaden die autovrij zijn, zoals de Alphons Diepenbrocksingel, het Nievaartpad, het Koningshof en de Korenmolen. Voor de rest van de ontsluitingsstraten geldt in principe dat het ofwel parkeerhofjes zijn, ofwel dat ze een inrichting als woonerf hebben.

De scheiding tussen wegen voor het bestemmingsverkeer en de ontsluitingswegen geeft de wijk een heldere (en veilige) verkeersstructuur. In hoofdstuk 4 zal nader worden ingegaan op de functionele aspecten van de verschillende verkeerssoorten. In hoofdstuk 4 is tevens een kaart met de binnenwijkse verkeersstructuur opgenomen (figuur 4.3).



- verzorgingshuis 'De Dillenburg'
- beschermd wonen
- dansschool
- makelaarskantoor
- taxibedrijf
- apotheek
- kapper
- bloemenstal



scholen



Muzenhof (bibliotheek en streekmuziekschool)

figuur 4.1 Functiekaart

4. Functionele aspecten

4.1. Bevolking en wonen

De wijk Buitenhof omvat in totaal 2.104 woningen. Deze worden voor een groot gedeelte bewoond door jonge gezinnen.

De Buitenhof is het jongste gedeelte van de gemeente Leiderdorp. Er is een sterke oververtegenwoordiging van kinderen van 0-4 jaar en van de groep 30-40 jarigen. De gemiddelde leeftijd is slechts 31 jaar (voor Leiderdorp-totaal is dit ruim 37 jaar).

In tegenstelling tot de ontwikkeling in Leiderdorp als geheel, neemt de gemiddelde woningbezetting (gwb) in de Buitenhof nog steeds toe. In 1995 was de gwb in de Buitenhof 2,83; voor geheel Leiderdorp was deze in datzelfde jaar reeds gedaald tot 2,43.

De woningen in de wijk zijn hoofdzakelijk grondgebonden. Slechts 420 woningen van de in totaal 2.104 woningen zijn gestapeld (flats, appartementen).

4.2. Winkelvoorzieningen

Afgezien van een bloemenstal op het terrein voor de Muzenhof, aan de Cor Gordijnsingel, bevinden zich in de wijk geen winkelvoorzieningen.

De bewoners van de Buitenhof zijn voor hun (dagelijkse) boodschappen aangewezen op het nabij gelegen winkelcentrum 'de Winkelhof'. Dit winkelcentrum ligt in de wijk Winkelhof op ca. 800 meter van het centrum van de Buitenhof.

4.3. Bedrijven

Kantoren van enige omvang zijn gevestigd aan de V.d. Havelaan en in de Poortershof. Tegenover de Muzenhof, aan de Muzenlaan, bevindt zich een taxibedrijf. Daarnaast bevindt zich zowel aan de Buitenhoflaan als in de Poortershof een makelaarskantoor en is aan de Cor Gordijnsingel een kapsalon gevestigd. Op verschillende adressen zijn er binnen de woningen praktijkruimten gevestigd.

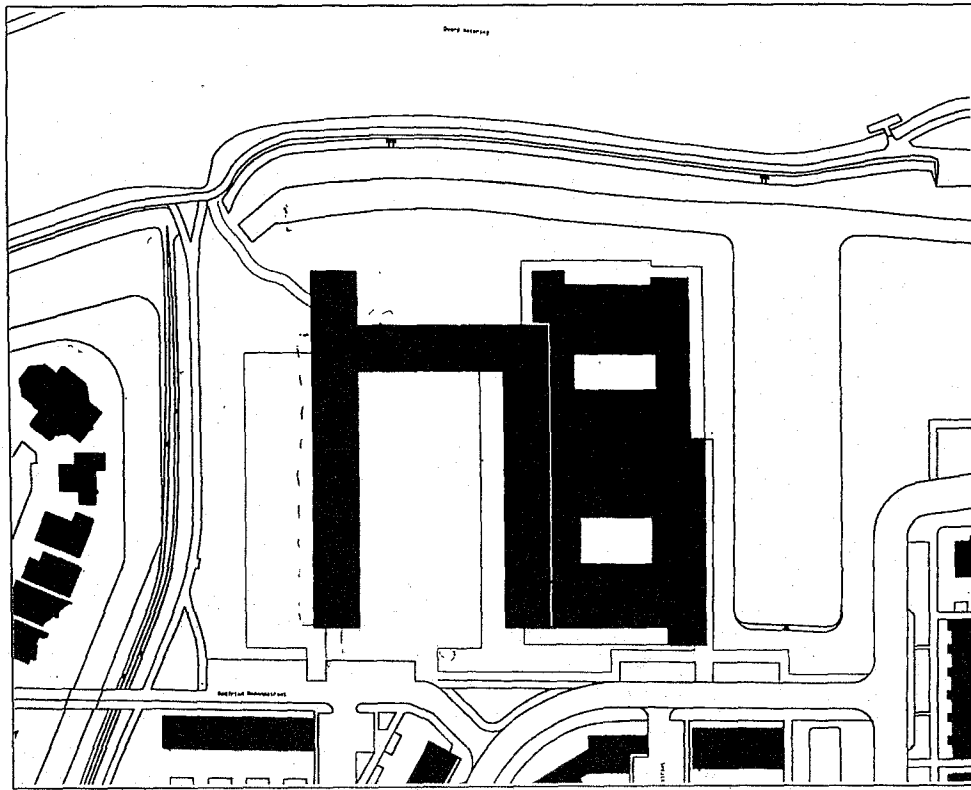
4.4. Overige voorzieningen

De voorzieningen die in deze paragraaf behandeld worden zijn (exclusief de nutsvoorzieningen), samen met de overige bedrijvigheid, weergegeven in figuur 4.1.

Sociaal-culturele voorzieningen

Op de hoek Heinsiuslaan-Engelendaal, aan de Cor Gordijnsingel, is het sociaal-cultureel centrum de Muzenhof gesitueerd, dat onderdak biedt aan de bibliotheek en de streekmuziekschool.

In hetzelfde gebied bevindt zich het verzorgingshuis 'de Dillenburg'.



figuur 4.2 Schets bouwplannen voor locatie Visser 't Hooft

Naast de bibliotheek zijn seniorenwoningen gesitueerd.

Nutsvoorzieningen

In de westhoek van het plangebied liggen twee hogedrukgastransportleidingen. Eén van 8 inch (ca. 200 mm) met een druk van 40 bar en één van 12 inch (ca. 305 mm) met een druk van eveneens 40 bar.

Onderwijs

Aan het Klerkenhof zijn twee basisscholen gesitueerd. Daarnaast bevindt zich aan de Buitenhoflaan een dependance van een basisschool. In het scholencomplex aan het Klerkenhof is tevens een gemeenschappelijke gymnastiekzaal met bijbehorende buitenruimten opgenomen. De gymzaal kan buiten schooluren zelfstandig gebruikt worden.

De basisscholen binnen de Buitenhof hebben tevens een functie voor de nieuwe woonwijk de Leyhof. Het aantal leerlingen in de wijk, dat al relatief hoog is door het 'jonge' karakter van de wijk, zal met het gereedkomen van deze nieuwe woonwijk de komende jaren dan ook verder toenemen. Naar verwachting zal de huidige capaciteit van de onderwijsinstellingen echter toereikend zijn om de verwachte groei van het aantal leerlingen op te kunnen vangen.

In de wijk bevinden zich verder aan de Godfried Bomansstraat en aan de Muzenlaan instellingen voor voortgezet onderwijs en aan de Buitenhoflaan een dependance van een instelling voor hoger beroepsonderwijs. Het onderkomen van de onderwijsinstelling aan de Godfried Bomansstraat is in dusdanig slechte staat dat het denkbaar is dat de onderwijsinstelling op zoek zal gaan naar vervangende huisvesting. In dat geval kan de bestemming van de locatie eventueel gewijzigd worden in wonen.

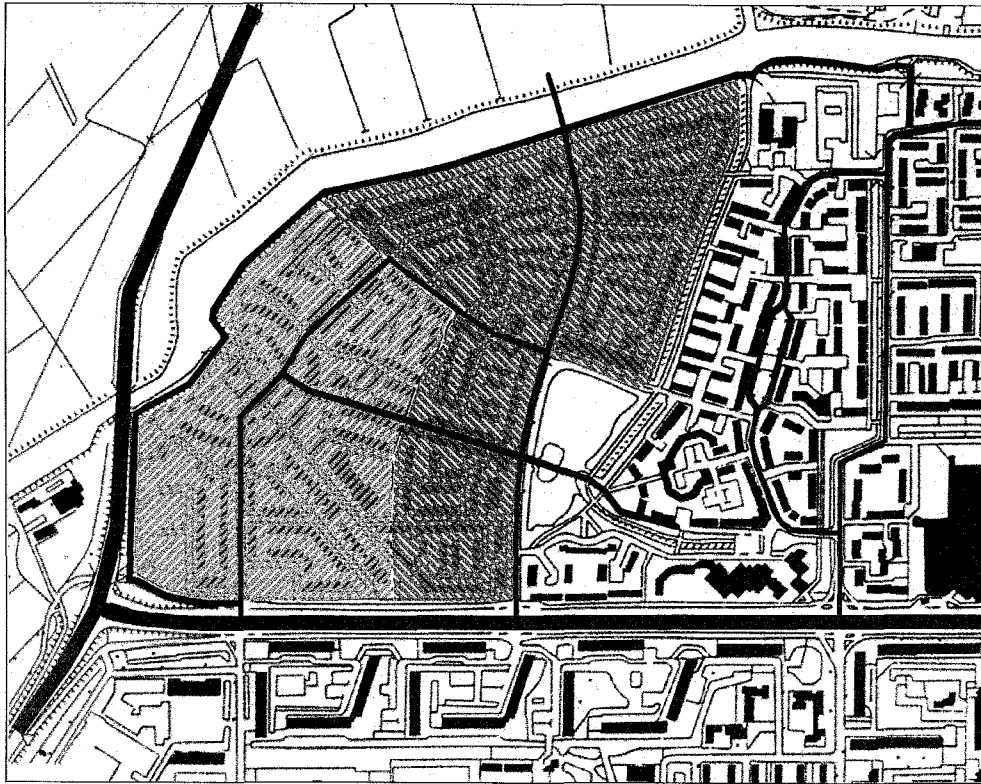
De voormalige dependance van het Christelijk Voortgezet Onderwijs "Visser 't Hooft" zal verdwijnen. De vrijkomende gronden zullen worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw (zie figuur 4.2). Gestreefd wordt naar een integrale herinrichting van de locatie met woningbouw en uitbreiding van het te handhaven schoolgebouw op dit terrein, in samenhang met de groenstructuur. Voor het traject van deze ontwikkeling is een nota samengesteld omtrent de ruimtelijke inpassing van de toekomstige bouwactiviteiten en heeft op 22 december 1998 een aparte informatieavond plaatsgevonden. Door het opnemen van een, op deze situatie toegesneden, bestemming voor dit gebied (woon- bijzondere doeleinden) is het juridische kader gegeven voor de realisatie van de bouwplannen.






Medische voorzieningen

In de Buitenhof zijn verschillende praktijkruimten voor medische voorzieningen gevestigd. Aan de Cor Gordijnsingel is sprake van een lichte concentratie van dergelijke voorzieningen. Hier is tevens een apotheek gevestigd.

Recreatie

De groene strook aan de zuidkant van de Buitenhofvijver en het 'eilandje' in



-  30 km/uur gebied
-  woonerf-gebied
-  hoofdontsluitingsweg
-  wijkontsluitingsweg *(vallen buiten de 30 km/uur gebieden)*
-  vrijliggende fietspaden

figuur 4.3 Binnenwijkse verkeersstructuur

het midden ervan vormen de belangrijkste recreatieve voorziening binnen de wijk. Dit parkachtige gebied is via de (voormalige) Leysloot verbonden met de Dwarswatering.

Het fiets- en wandelpad langs de Dwarswatering biedt daarnaast de gelegenheid voor een recreatief 'ommetje'. Verder kunnen de bewoners van de Buitenhof gebruik maken van het recreatiegebied De Bloemerd, dat nabij de wijk is gevestigd.

Bovenwijkse voorzieningen

Op de hoek Engelendaal/Buitenhoflaan bevindt zich een dansschool.

4.5. Verkeer en vervoer

Ontsluitingsstructuur

Zoals in het voorgaande hoofdstuk al naar voren kwam, wordt de wijk ontsloten door een drietal aansluitingen op de Engelendaal: V.d. Havelaan, Buitenhoflaan en Heinsiuslaan/Vossiuslaan (zie figuur 4.3). De drukste gedeelten van deze wegen zijn ca. 9 meter breed en bestaan uit een rijbaan met suggestiestroken voor fietsers. De stillere gedeelten zijn 5 tot 6 meter breed. Hier wordt auto- en fietsverkeer gemengd.

De gebieden aan weerszijden van de Leysloot worden voor het autoverkeer slechts op twee punten met elkaar verbonden: via de Cor Gordijnsingel en via de Engelendaal. Ter hoogte van de Godfried Bomansstraat, de Buitenhofvijver en de Vijverhof bevinden zich extra doorgaande verbindingen voor (brom)fietsers en voetgangers. Daarnaast biedt het Cees Nooteboompad nog een extra verbinding voor voetgangers.

De wijk Leyhof wordt enerzijds ontsloten via een rotonde in de N445. Aan de andere kant vindt de ontsluiting plaats via de Buitenhoflaan. Dit laatste betekent een aanzienlijke toename van het verkeer over deze weg. Afhankelijk van het te kiezen alternatief voor de ontsluiting van de nieuwe wijk, zoals opgenomen in de gemeentelijke notitie 'Ontsluitingsalternatieven voor de wijk Leyhof in Leiderdorp', bedraagt de etmaalintensiteit respectievelijk 4.300 of 5.570 motorvoertuigen. De etmaalintensiteit van het kruispunt van de Buitenhoflaan met de Engelendaal komt hiermee op respectievelijk 16.900 of 16.630 motorvoertuigen.

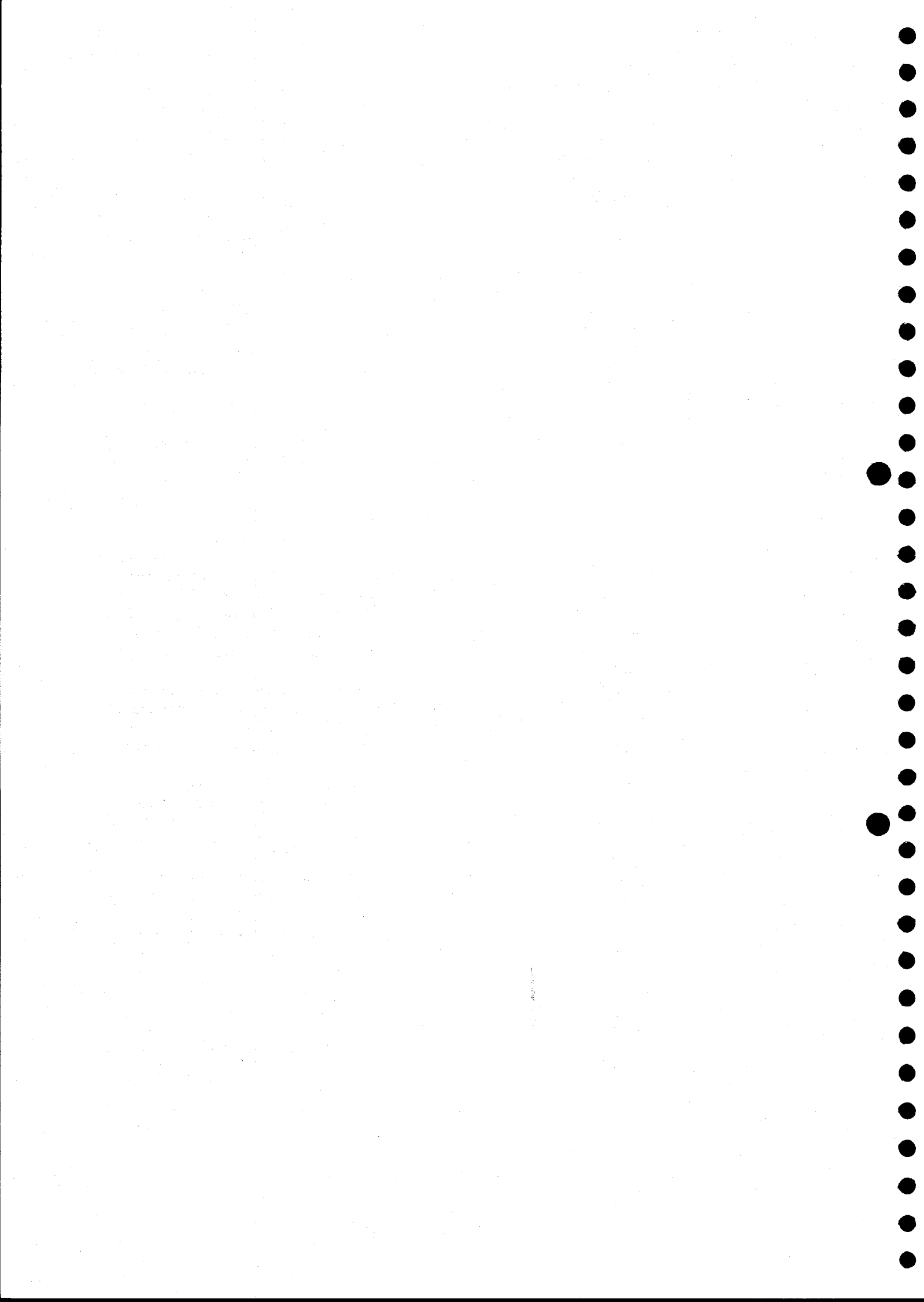
Bij de berekening van het wegverkeersgeluid in hoofdstuk 5 is er vanuit gegaan dat een deel van het wegverkeer van en naar de Leyhof gebruik zal maken van de Buitenhoflaan.

Intern verkeer

Het autoverkeer binnen de woonbuurten is voor zover mogelijk en gewenst gecombineerd met voetgangers- en fietsverkeer.

Het gebied tussen de Engelendaal en de Buitendijklaan is ten noordwesten van de Klerkenhof en de Herenhof aangewezen als woonerfgebied. In het overige gebied ten noordwesten van de Leysloot geldt een 30 km/u-regime. De v.d. Havelaan, de Meerburglaan, de Buitendijklaan en de Buitenhoflaan vallen buiten de 30 km/u- en woonerfgebieden.

Het beleid van de gemeente is erop gericht om gebieden die nu niet als



woonerf of 30 km/u gebied zijn ingericht, op het moment dat de straten voor herbestrating in aanmerking komen, alsnog daartoe aan te passen. Dit geldt echter niet voor de Muzenlaan.

Omdat met name de bewoners van de Cor Gordijnsingel bevreesd zijn dat deze straat mogelijk als sluiproute zal gaan fungeren, streeft de gemeente ernaar om de Cor Gordijnsingel versneld aan te wijzen als 30 km/u-gebied.

Openbaar vervoer

Voor treinverbindingen is men aangewezen op het station Leiden. De verbinding tussen dit station en de Buitenhof wordt door diverse buslijnen van de busmaatschappij Zuid-West Nederland (ZWN) in stand gehouden. Daarnaast zijn er busverbindingen aanwezig in de richting van het Rijnland ziekenhuis, Noordwijk, Alphen aan den Rijn en Delft. De bushaltes bevinden zich voornamelijk aan de Engelendaal.

Langzaam verkeer

De wijk wordt gekenmerkt door een aparte structuur voor langzaam verkeer. Er is een uitgebreid netwerk van fietspaden aanwezig.

4.6. Molenbiotoop

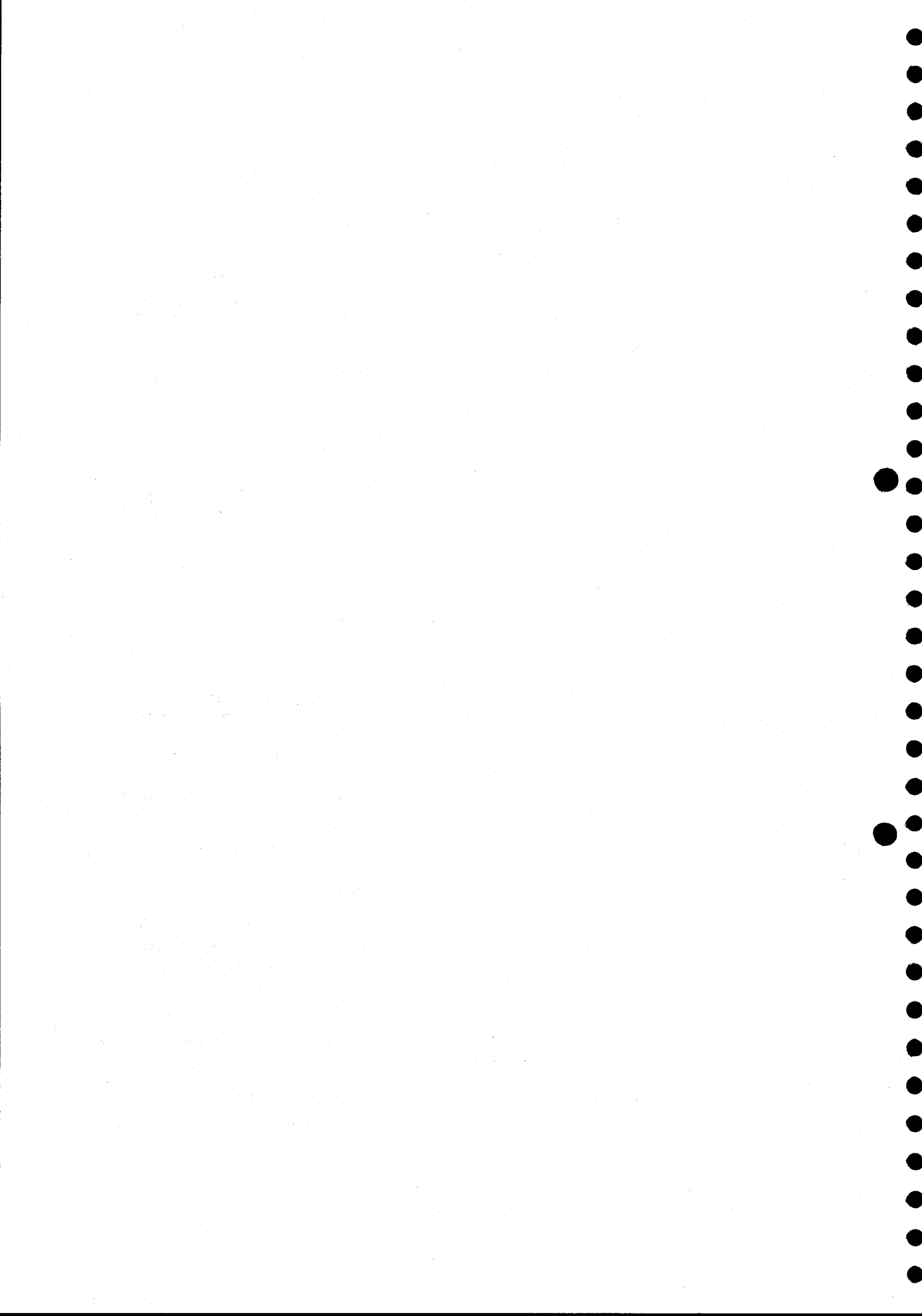
De molenbiotoop voldoet niet aan de richtlijnen die de provincie Zuid-Holland hieraan stelt. De provincie hanteert hiervoor de "Planologische Richtlijn Traditionele Windmolens". Hierin is opgenomen dat binnen 100 m. geen bebouwing mag worden gerealiseerd, of beplanting worden aangebracht die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wijk. Buiten andere bepalingen die in deze regeling zijn opgenomen voldoet het plan niet aan de gestelde 100 m -eis.

Omtrent dit punt heeft bij de verlening van de bouwvergunning van de woningen al veel overleg plaatsgevonden met de provincie, maar dit heeft niet geleid tot de wenselijke tussenruimte tussen molen en woningen. Genoemde regeling is in 1994 tot stand gekomen terwijl vóór die datum de bouwvergunning al was verleend.

In de provinciale richtlijn is opgenomen, dat voor molens, waarvan de molenbiotoop in belangrijke mate is aangetast, een gedifferentieerd beleid kan worden gevoerd, afhankelijk van de reeds aanwezige belemmering en de voor de molen meest van belang zijnde windrichtingen.

Voor de rondom de molen gebouwde woningen is daartoe een regeling getroffen om de goothoogte gelijk te stellen met de bouwhoogte, waardoor het plaatsen van een kap wordt uitgesloten.

Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om beperkingen te stellen aan de hoogte van beplantingen.



5. Milieuaspecten

5.1. Wegverkeersgeluid

Inleiding

Tijdens de ontwikkeling van de wijk Buitenhof is rekening gehouden met de eisen van de Wet geluidhinder. De regeling voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van nieuwe woningen is in 1982 ingevoerd. De wijk Buitenhof is in 1995 voltooid. Nieuwe geluidsberekeningen voor het gehele bestemmingsplangebied zijn daarom in principe niet noodzakelijk. Wel zijn voor het bestemmingsplan de volgende twee vragen van belang:

- is de toename van de verkeersintensiteit op de Buitenhoflaan, als gevolg van de realisatie van de wijk Leyhof, binnen het kader van de Wet geluidhinder toelaatbaar?;
- voldoen mogelijke nieuwe woningen op de scholenlocatie aan de Godfried Bomansstraat aan de eisen van de Wet geluidhinder?

De eerste vraag moet gesteld worden vanwege de bepalingen in het hoofdstuk Reconstructies van de Wet geluidhinder. Volgens dit hoofdstuk moet inzicht worden gegeven in de geluidsbelasting als gevolg van een wijziging op- of aan een bestaande weg. De Buitenhoflaan loopt niet langer dood tegen de Dwarswateringkade maar is inmiddels via een nieuwe brug aangesloten op de wijk Leyhof. De verkeersintensiteit op de Buitenhoflaan zal toenemen door de (gedeeltelijke) ontsluitingsfunctie voor de wijk Leyhof. Er zal nader worden ingegaan op de vraag of een verdere geluidhinderprocedure voor de Buitenhoflaan noodzakelijk is.

De tweede vraag heeft betrekking op het ontstaan van zogenaamde 'nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder' als gevolg van wijziging van een niet-woonfunctie naar een woonbestemming. In het bestemmingsplangebied kan slechts op één locatie via een wijzigingsbevoegdheid (woning)nieuwbouw gerealiseerd worden, namelijk op de scholenlocatie aan de Godfried Bomansstraat.

Voor deze locatie is een beperkt akoestisch onderzoek uitgevoerd met als doel te controleren of aan de grenswaarden voldaan zal worden.

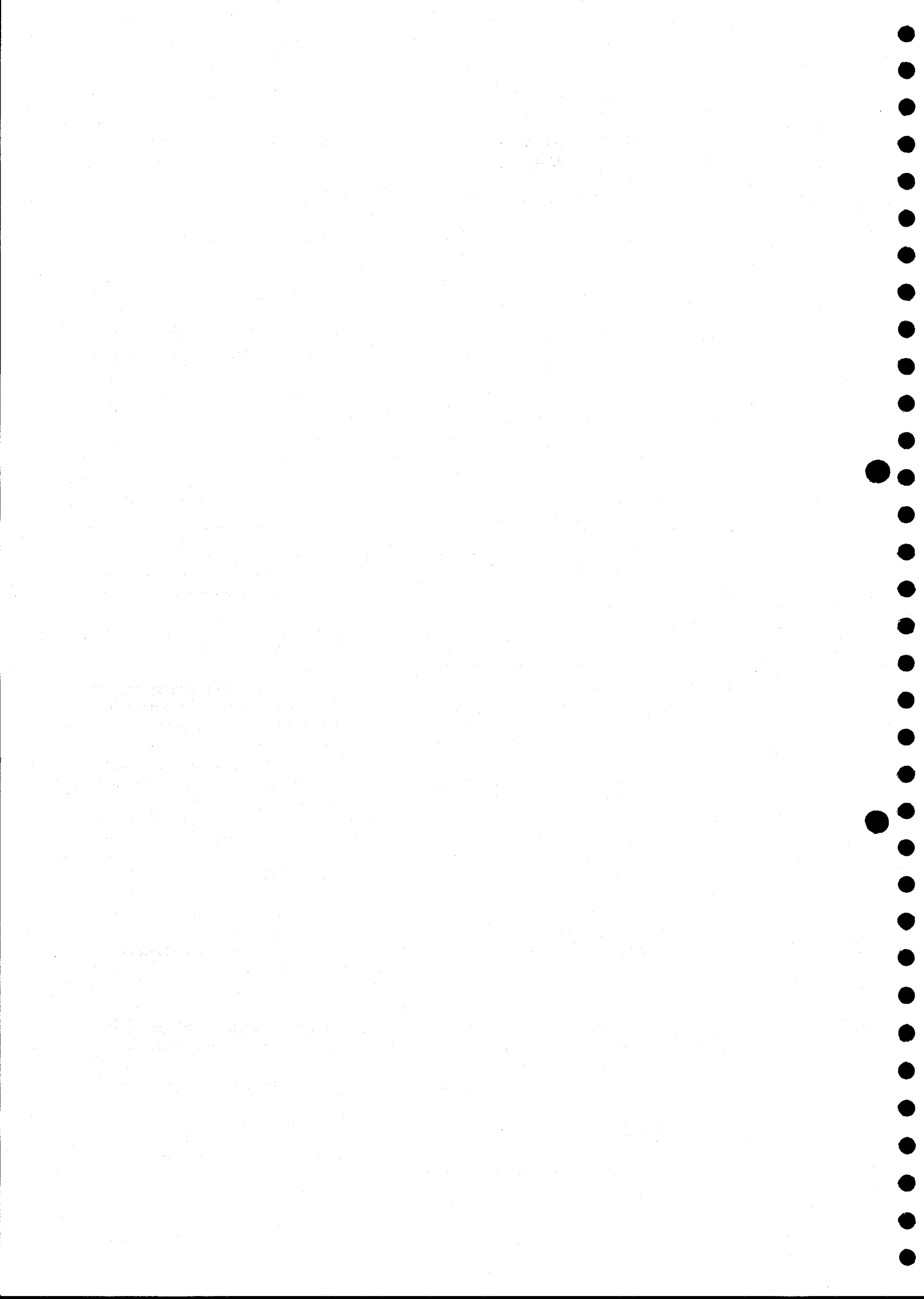
In een bijlage bij deze toelichting wordt een overzicht gegeven van de zones, grenswaarden en de toegepaste rekenmethode.

Geluidstoename langs de Buitenhoflaan

Van de Buitenhoflaan zijn verkeersgegevens beschikbaar van tellingen die in 1996 nabij de Engelendaal zijn gehouden. Daarnaast zijn verkeersgegevens gebruikt uit het rapport van de Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid (SWOV) inzake de ontsluitingsalternatieven voor de wijk Leyhof, deels betreft dit geschatte verkeersintensiteiten.

Op twee plaatsen langs de Buitenhoflaan is de geluidsbelasting voor- en na de voltooiing van de wijk Leyhof beoordeeld:

- nabij de aansluiting op de Engelendaal;
- nabij de kade langs de Dwarswatering (tussen Voortocht en de brug).



De resultaten van de akoestische berekeningen zijn in de onderstaande tabellen samengevat. Het betreft de geluidsbelasting langs de Buitenhoflaan voor- en na de voltooiing van de wijk Leyhof. De berekeningen zelf zijn in een bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Buitenhoflaan nabij aansluiting Engelendaal

	voor voltooiing Leyhof	na voltooiing Leyhof
etmaalintensiteit geluidsbelasting	3.000 mvt/etmaal 49 dB(A)	4.300 mvt/etmaal 50 dB(A)

Buitenhoflaan tussen Voortocht en de brug over Dwarswatering

	voor voltooiing Leyhof	na voltooiing Leyhof
etmaalintensiteit geluidsbelasting	0...500 mvt/etmaal < 45 dB(A)	max 1.800 mvt/etm 48 dB(A)

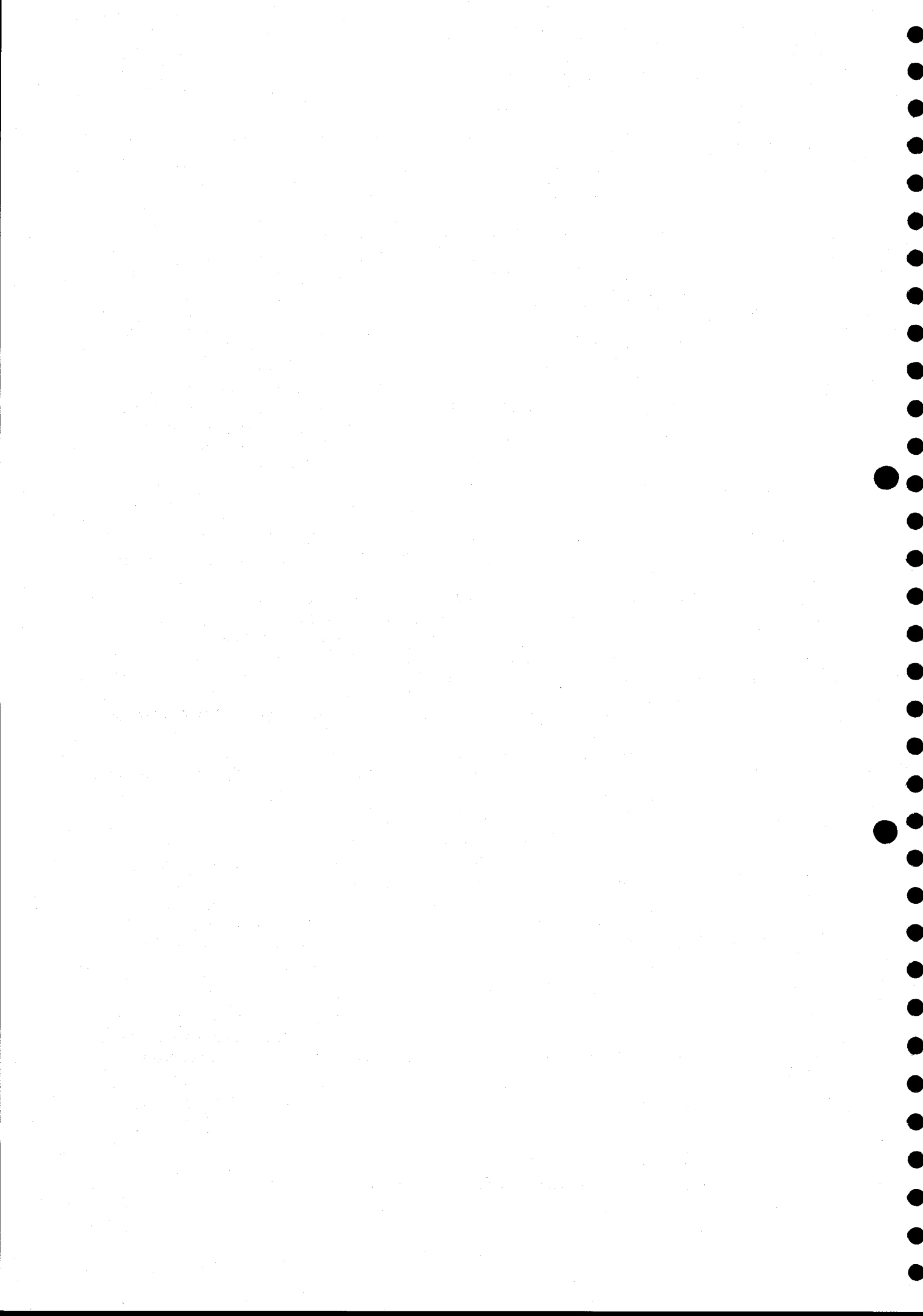
Langs het gedeelte van de Buitenhoflaan tussen de brug over de Dwarswatering en de Voortocht is de geluidstoename het grootst. Dit geldt met name voor het voorheen doodlopende weggedeelte tussen Poldertocht en Dwarswatering. Hier was vóór de ontwikkeling van Leyhof geen verkeersgeluid (het achtergrondgeluid kan op 40..45 dB(A) worden geschat). Na de voltooiing van Leyhof veroorzaakt het verkeer een vrij geringe geluidsbelasting van 48 dB(A).

Als gevolg van de aansluiting via de brug op de wijk Leyhof, wordt op de Buitenhoflaan tussen de Voortocht en de Dwarswatering het criterium voor de toepassing van het hoofdstuk 'Reconstructies' uit de Wet geluidhinder overschreden. De geluidstoename bedraagt immers meer dan 2 dB(A), waardoor sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Echter, aangezien de geluidsbelasting langs de Buitenhoflaan in geen enkel geval tot meer dan 50 dB(A) zal toenemen, voldoet de toekomstige geluidsbelasting aan de voorkeursgrenswaarde van de wet. Volgens de Wet geluidhinder is een geluidsbelasting van 50 dB(A) in alle gevallen aanvaardbaar waardoor in de onderhavige situatie geen verdere procedure in het kader van de reconstructieregeling noodzakelijk is.

De wijkontsluitingsfunctie die de Buitenhoflaan zal gaan vervullen na de voltooiing van de wijk Leyhof, leidt niet tot overschrijding van de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Verdere procedures in het kader van deze wet zijn derhalve niet noodzakelijk.

Geluidsbelasting van nieuwe situaties

De geluidsbelasting van mogelijke nieuwe woningen op de scholenlocatie aan de Godfried Bomansstraat is bepaald aan de hand van een schatting van de verkeersintensiteit op de Muzenlaan. De gehele Muzenlaan valt buiten de 30 km/uur en woonerf gebieden. Ter plaatse van de Godfried Bomansstraat zijn



geen verkeerstellingen gehouden. Aan de hand van het aantal woningen dat via dit weggedeelte ontsloten wordt, kan de verkeersbelasting op 300 tot 400 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) worden geraamd.

De Godfried Bomansstraat heeft geen verkeersfunctie en is van geluidzonering vrijgesteld.

De kleinste afstand tussen het midden van de Muzenlaan en mogelijke nieuwe woningen op de scholenlocatie bedraagt tenminste 26 meter. Vanwege de bocht in de Muzenlaan kan aangenomen worden dat de gemiddelde rijsnelheid lager dan 50 km/uur zal zijn. De geluidsproductie van het verkeer is hierdoor eveneens lager. Op de onderhavige locatie wordt het verkeersgeluid bovendien gedeeltelijk afgeschermd door de woonbebouwing langs de Muzenlaan.

Nieuwe woningen die in het gebied met de wijzigingsbevoegdheid op de scholenlocatie aan de Godfried Bomansstraat gesitueerd kunnen worden, zullen dan ook ruimschoots aan de eisen van de Wet geluidhinder voldoen. De geluidsbelasting van mogelijke woningen zal ruim onder de voorkeursgrenswaarde van de wet blijven.

5.2. Hinder door bedrijven

In het plangebied zelf worden alleen bedrijfsactiviteiten in een zeer lichte milieucategorie verricht.

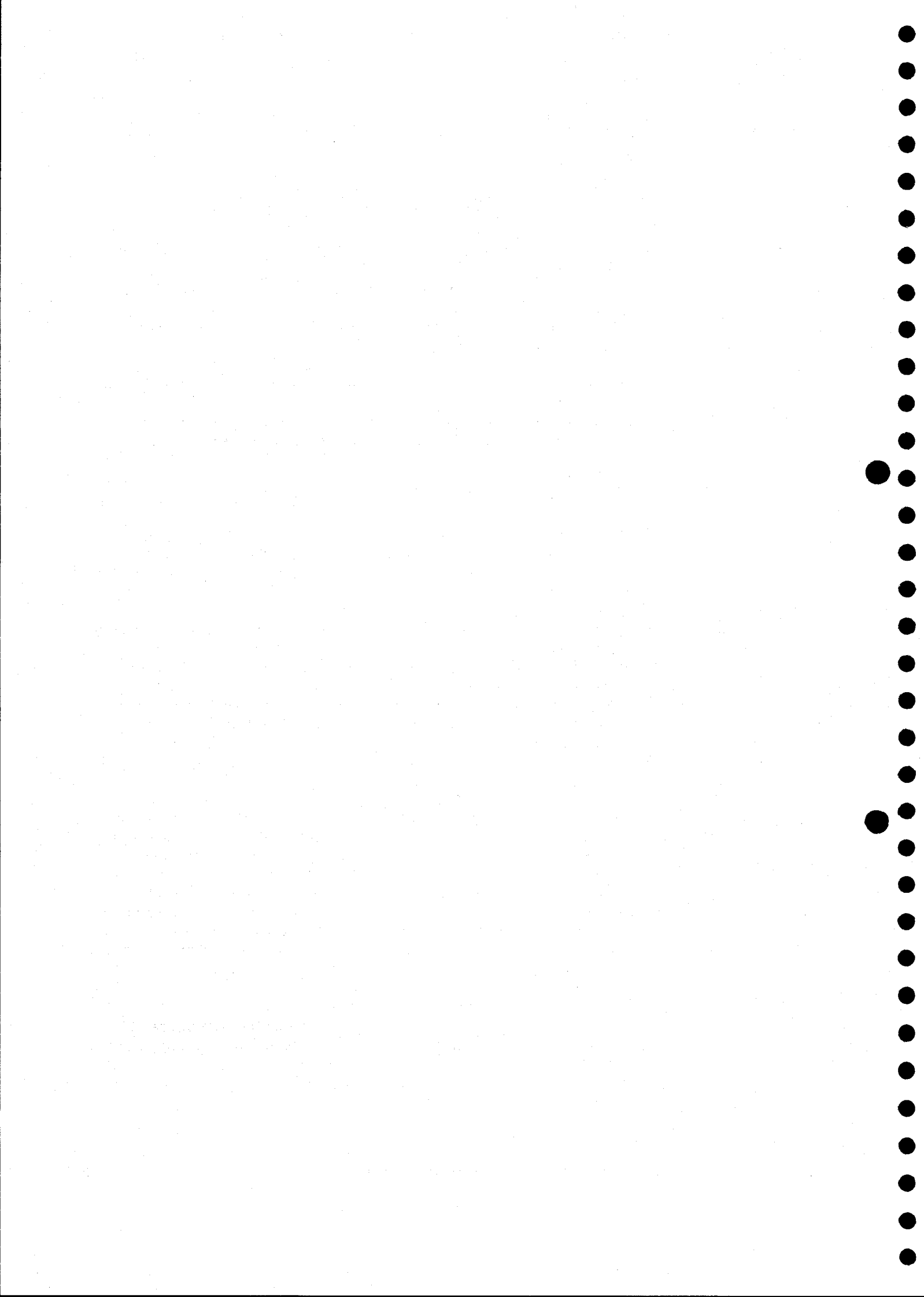
Buiten het plangebied liggen de bedrijfsterreinen de Baanderij en (toekomstig) Driegatenbrug. De Buitenhof is van de Baanderij gescheiden door de Engelendaal, een aantal scholencomplexen en door woongebied de Schansen. Deze hindergevoelige functies zijn bepalend voor de milieuzones van de Baanderij. Hinder vanuit de Baanderij naar de Buitenhof is daarom niet te verwachten. De zonering van het toekomstige bedrijfsterrein Driegatenbrug gaat uit van de bestaande woningbouw in de Buitenhof. Dit betekent dat de Buitenhof ook van dit bedrijfsterrein geen hinder zal ondervinden.

5.3. Overige milieuproblemen

Bodemverontreiniging

Dit bestemmingsplan betreft over het algemeen de bestaande situatie. Alleen voor nieuwe situaties moet voor wat betreft bodemverontreiniging een procedure gevolgd worden. Deze houdt in dat er bij het vaststellen van het bestemmingsplan een globaal historisch onderzoek verricht dient te worden. Daarnaast is gericht onderzoek noodzakelijk bij het verlenen van een bouwvergunning.

Bij de bouw van Buitenhof-Midden-West is geen gericht bodemonderzoek verricht. Er waren destijds geen 'verdachte' plaatsen bekend waar enige vorm van bodemverontreiniging zou kunnen optreden. Er is geen enkele aanleiding te veronderstellen dat er sindsdien iets in deze situatie veranderd is.



6. Juridische planopzet

Algemeen

Bij aanvang van het ontwikkelingsproces van dit bestemmingsplan is de voorkeur uitgesproken voor een regeling voor het gebied van "Buitenhof" in de vorm van een globaal eindplan.

De afgelopen jaren is een groot aantal gedetailleerde uitwerkingsplannen opgesteld. Voor het nieuwe bestemmingsplan Buitenhof is voor een globale opzet gekozen, om:

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

Dit komt de duidelijkheid en daarmee de handhaving en toepassing van de planregeling ten goede.

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

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

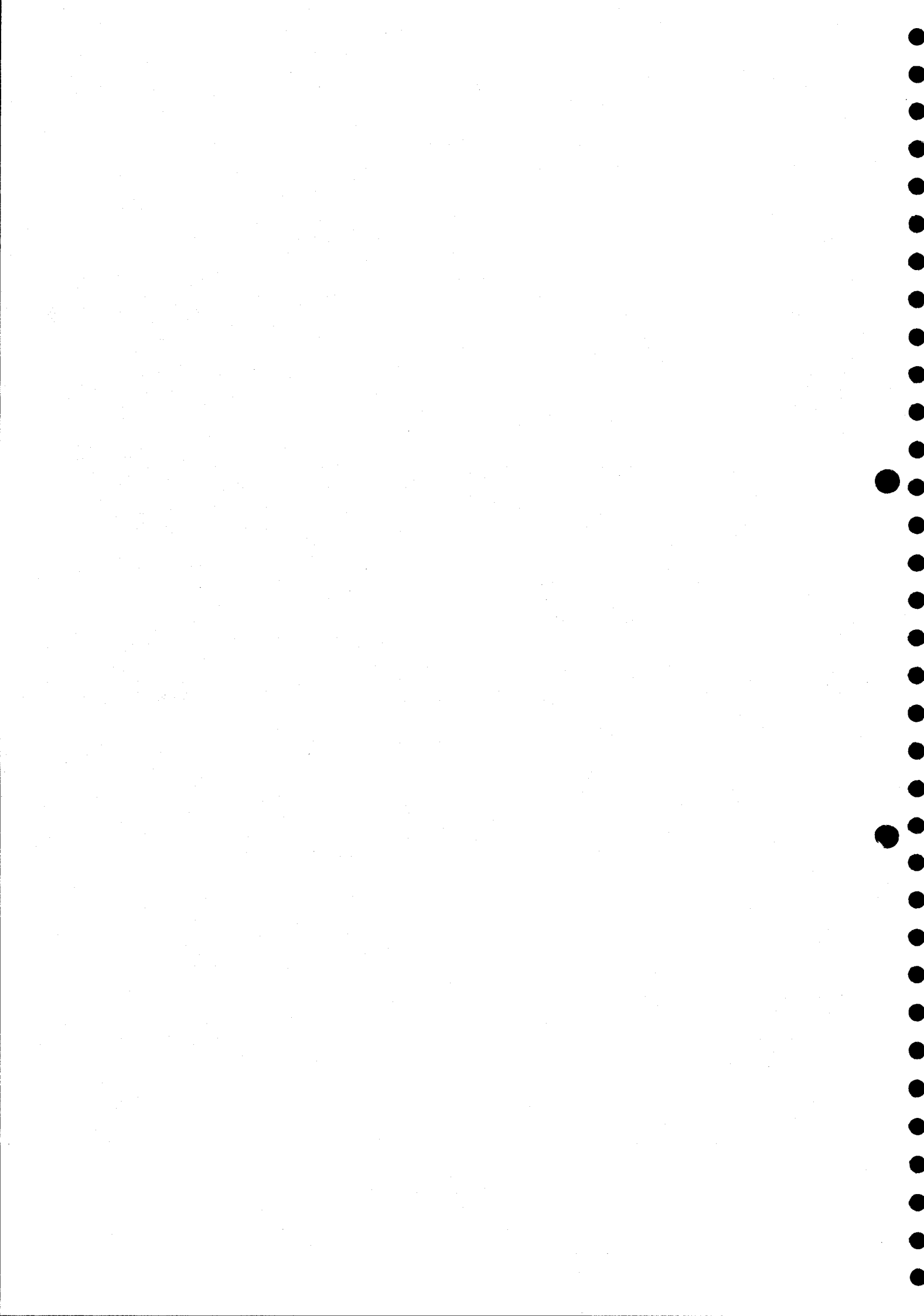
Het nieuwe bestemmingsplan voor Buitenhof is niet alleen bedoeld om de bestaande situatie te conserveren, maar ook om ontwikkelingsprocessen te sturen. Zo mogen bijvoorbeeld woningen in beperkte mate voor bedrijfsruimte worden gebruikt voor vrije, aan huis gebonden beroepen.

Openbare bestemmingen

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

Particuliere bestemmingen

Het aantal bestemmingen van particuliere gronden is drastisch beperkt. De particuliere bestemmingen bevatten 'spelregels' voor de verhouding tussen particulieren onderling en tussen de gemeente en particulieren, maar veel globaler dan voorheen. In het kaartbeeld is dit direct zichtbaar. De



bestemmings- en bouwgrenzen zijn vrijwel allemaal getekend op het grensvlak tussen particulier terrein en openbare ruimte. Binnen de bouwblokken is de maximale goothoogte of bouwhoogte van gebouwen opgenomen.

Bouwgrenzen

In het bestemmingsplan zijn twee soorten bouwgrenzen aangegeven. Er is onderscheid gemaakt tussen een voorgevelrooilijn en een bouwgrens. Een bouwgrens is algemeen van toepassing als niet duidelijk sprake is van een "voorgevel", zoals bij flats en bijzondere gebouwen. Een voorgevelrooilijn is voornamelijk aangegeven bij rijtjeswoningen.

De woningen moeten achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd of binnen een bouwvlak. Bijgebouwen moeten binnen de bouwgrenzen of achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd. Een erf mag voor 50% worden bebouwd met bijgebouwen en woninguitbreidingen.

Hoogteregeling

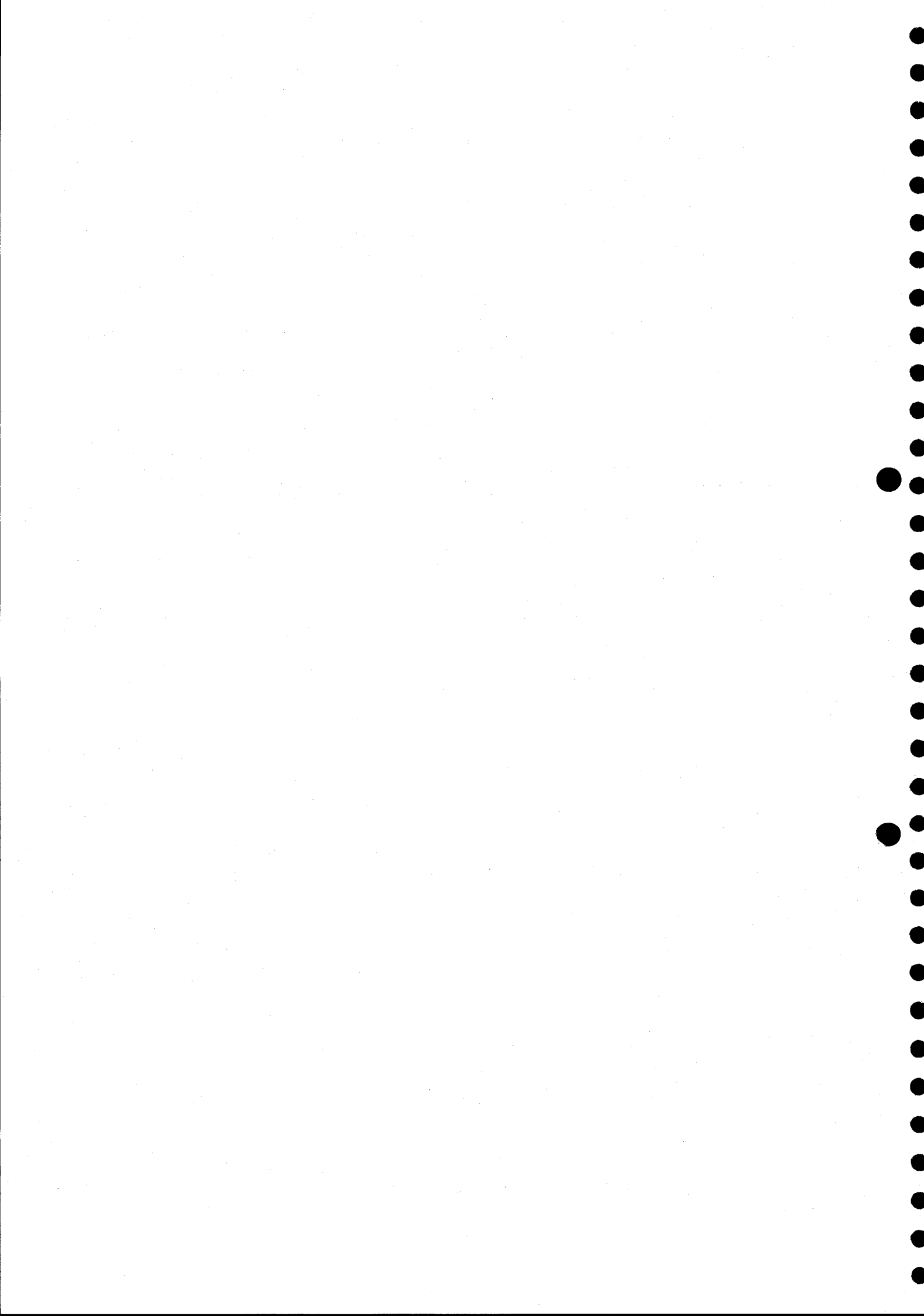
De toelaatbare goothoogte aan voor- en achterzijde kan verschillen. Daarom is de goothoogte in meters voor en achter apart aangeduid op de plankaart.

De voorzijde is de zijde waar de voorgevelrooilijn is aangeduid.

Op enkele plekken komt aan een zijde een plat dak voor en aan de andere zijde een kap. Ook dat is apart aangeduid op de plankaart.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan erfbebouwing en uitbreidingen van woningen ter voorkoming van een onevenredige aantasting van bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Zij kunnen van deze bevoegdheid gebruik maken o.a. met betrekking tot de situering van uitbreidingen van woningen en/of bijgebouwen, de nokrichting en/of de dakhelling, het materiaalgebruik en de detaillering.

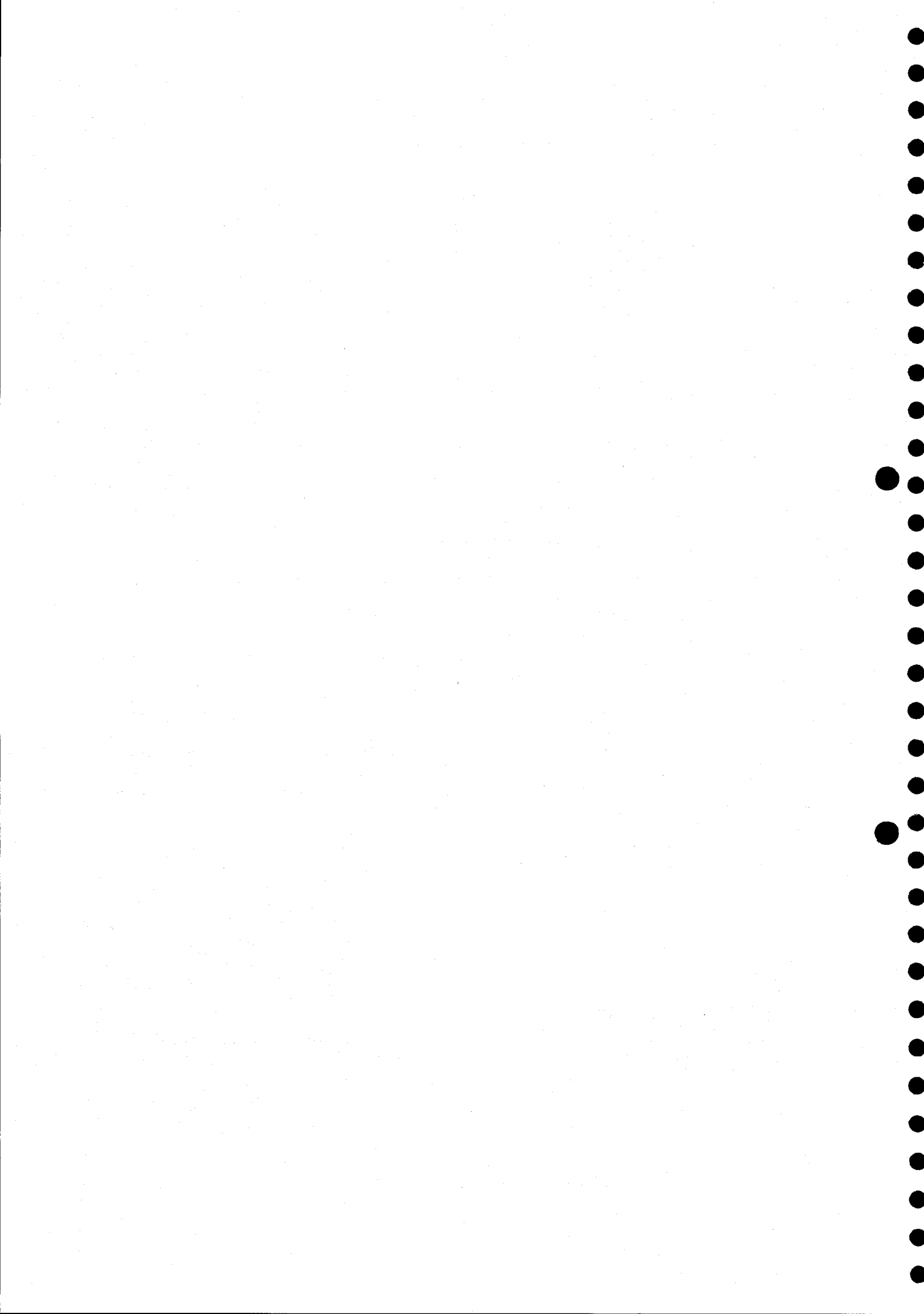


7. Economische uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen een tweetal situaties.

Voor de bouwlocatie Visser 't Hooft zal door de gemeente een exploitatieovereenkomst worden gesloten met de exploitant. In deze exploitatieovereenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal geregeld. Aan de ontwikkeling van het gebied zijn voor de gemeente geen extra kosten verbonden.

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



8. Overlegresultaten

8.1. Inspraakavond

Verslag van de inspraakavond naar aanleiding van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitenhof', welke gehouden is op 7 oktober 1997, locatie: Cultureel Centrum Muzenhof te Leiderdorp.

1. Opening

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

De bedoeling van deze avond is alle belangstellenden te informeren over het voorontwerp en tevens een ieder in de gelegenheid te stellen zijn/haar vragen en/of inspraakreacties te geven en eventuele wensen te uiten. Op deze avond worden geen besluiten genomen. Het is de bevoegdheid van de Raad om het plan vast te stellen (na besluit in het College en de behandeling in de commissie VROM).

De heer Van Dijk legt in het kort uit wat een bestemmingsplan is. Het bestemmingsplan 'Buitenhof' is het eerste bestemmingsplan in het kader van de actualisering Meerjarenprogramma bestemmingsplannen. De meeste bestemmingsplannen zijn ouder dan 10 jaar. De bedoeling is om bij voorkeur plannen om de 10 jaar te herzien. Door de heer Van Dijk worden vervolgens voorgesteld:

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

De heer Van Dijk zegt toe dat de aanwezigen een verslag krijgen van deze inspraakavond.

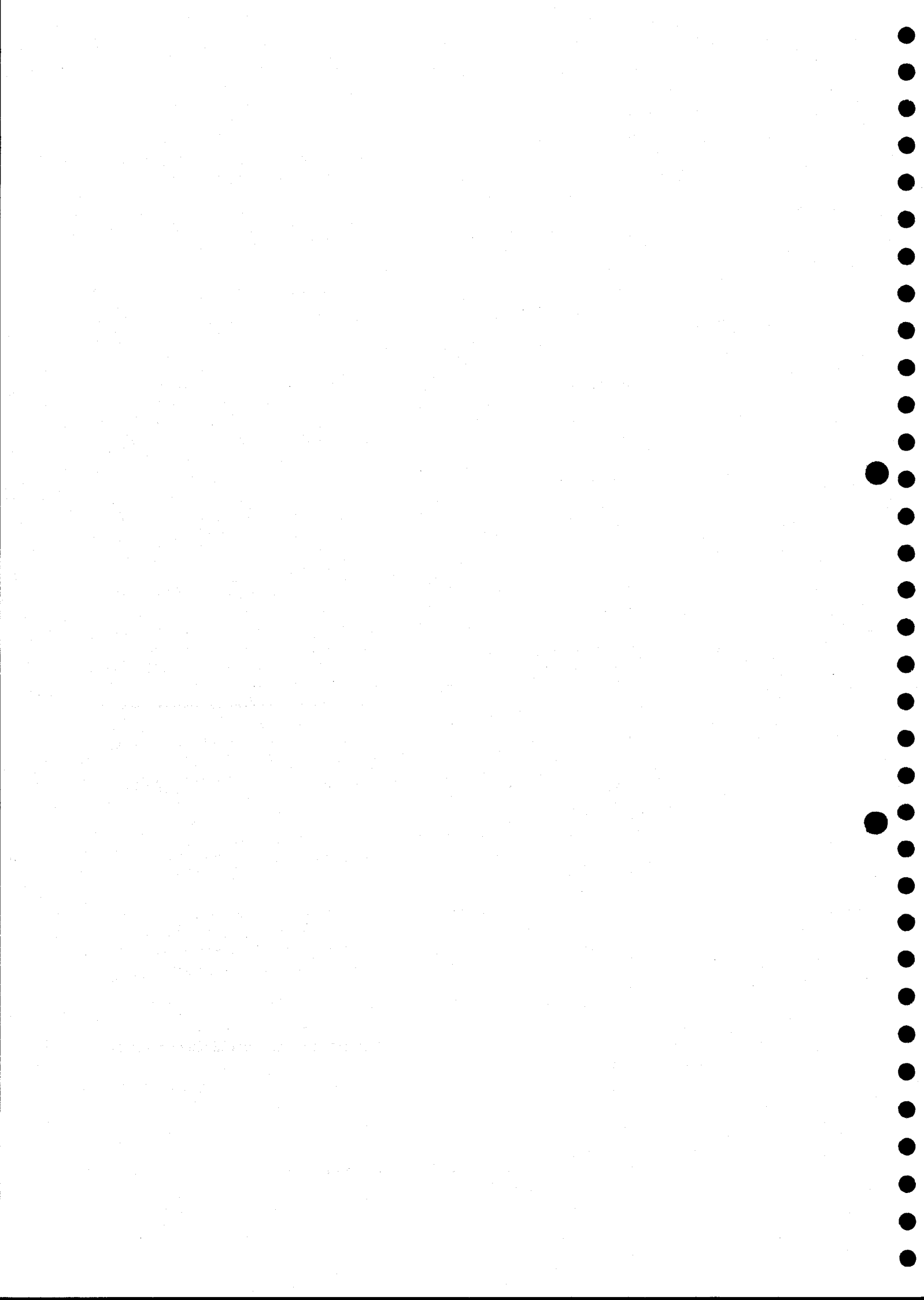
2. Informatie over het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitenhof'

De heer Lammertink licht toe dat de wijk Buitenhof vooral eengezinswoningen betreft. Het nieuwe bestemmingsplan 'Buitenhof' is vooral bedoeld om de bestaande situatie te conserveren, maar ook om ontwikkelingsprocessen te sturen. Het conserveren slaat op het uitgangspunt om de bestaande functies binnen het woongebied te handhaven.

De planvorm die is gekozen voor dit bestemmingsplan is een globaal eindplan. De belangrijkste kenmerken van een dergelijk plan zijn een simpele kaart en een bepaalde mate van flexibiliteit.

Vervolgens wordt door de heer Lammertink kort ingegaan op de verschillende bestemmingen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

De belangrijkste bestemming in dit plangebied is de bestemming 'woondoeleinden'. Het aantal bestemmingen van particuliere gronden is beperkt. Het aantal openbare bestemmingen is eveneens beperkt tot de



hoofdfuncties verkeer, verblijf, groen en water.

Een gedetailleerde inrichting van voetpaden, rijbanen, parkeervakken en groenbermen in individuele straten worden geregeld in inrichtingsplannen en niet in het bestemmingsplan.

Wanneer inrichtingsplannen worden gemaakt is het gemeentebestuur voornemens om daarvoor de inspraakprocedure te volgen op basis van de inspraakverordening van de gemeente.

Vervolgens vertelt de heer Lammertink aan de hand van sheets hoe de procedure loopt en waar de mogelijkheid bestaat voor belanghebbenden om hun zienswijzen/bedenkingen kenbaar te maken.

3. Reacties/opmerkingen en aanvullingen

De heer L.P. Stam geeft aan dat in het oude bestemmingsplan duidelijk is aangegeven dat rijstrook voor de Vijverhof bestemd is voor busverkeer en geen doorgaand verkeer. Het nieuwe bestemmingsplan is globaal van opzet. De busbaan verdwijnt, globalisering van bestemmingsplan maakt het mogelijk dat dit bestemd wordt voor groen of wegen. De busbaan kan nu bestemd worden voor doorgaand verkeer. Hoe zit dat nu met de rechtszekerheid.

Antwoord de heer Hanou: globaal bestemmingsplan leidt niet automatisch tot weinig of geen rechtszekerheid. In de toelichting worden randvoorwaarden en beleidsuitgangspunten verwoord die de rechtszekerheid waarborgen.

De heer Stam gaf tevens aan zijn reactie schriftelijk in te dienen.

Tevens bestaat voor de burger de mogelijkheid om bij de inrichting van dit specifieke onderdeel zienswijzen in te brengen.

Keuze globale eindplan biedt de mogelijkheid om niet allerlei zware planologische procedures te volgen. Tevens wordt aangegeven dat het aanleggen van een doorgaande weg op de onderliggende locatie strijdig is met de geest van het bestemmingsplan.

De heer R. Kersten geeft aan zijn op- en aanmerkingen op het voorontwerp schriftelijk te hebben ingediend. De heer Lammertink bevestigt dit.

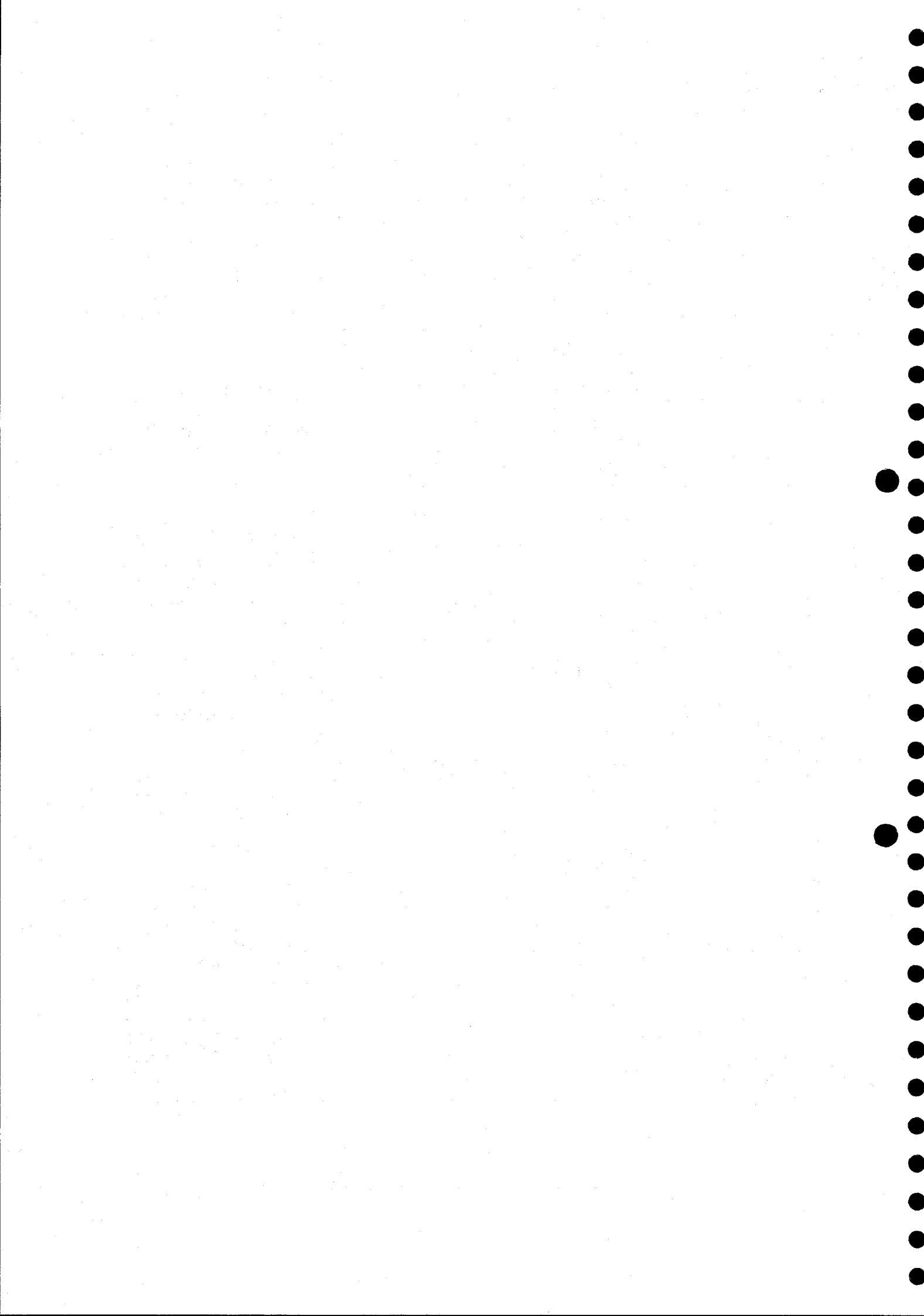
De heer Kersten woont in het gebied Buitenhof-Oost. Zo'n 14 jaar geleden heeft hij (met nog een aantal bewoners) de gemeente verzocht een stuk grond te kopen. Dit kon toen niet vanwege het feit dat daar PTT-leidingen liepen. De gemeente heeft daarna wel aan anderen grond verkocht. Kennelijk is het beleid veranderd. Waarom toen niet in eerste instantie de bewoners die daar om gevraagd hebben te benaderen?

De heer Van Dijk merkt op dat deze problematiek feitelijk niet in een bestemmingsplan wordt geregeld. Voorts stelt hij dat hoewel destijds de grondstrook in het bestemmingsplan als openbaar groen was aangemerkt, het beleid de laatste jaren was om grond te verkopen als bewoners een stukje grond aan hun erf willen toevoegen (tenzij er leidingen door liepen). Vervolgens heeft het gemeentebestuur ervoor gekozen om een nieuw groenbeleid te maken. Tot die tijd worden er geen grondstukken meer verkocht.

Hij geeft verder aan dat het niet in de rede ligt de bestemming 'groenvoorziening' op de onderliggende locatie te veranderen.

De heer Kersten kan zich vinden in het beleid maar wil dat zijn reactie toch wordt meegenomen.

De heer Wassink geeft aan het voorontwerp voor het eerst gezien te hebben.



Hij woont aan de Cor Gordijnsingel en vraagt zich af wat hij kan doen om het gemeentebestuur te verzoeken maatregelen te treffen in verband met de toename van het verkeer in deze straat (door realisering nieuwbouwwijk Leyhof). Hij kan in het bestemmingsplan verkeersproblemen niet terugvinden. Wel kan hij op p. 10 van de toelichting lezen dat het beleid van de gemeente erop gericht is om gebieden die nu niet als woonerf zijn ingericht op het moment dat straten die voor herbestrating in aanmerking komen alsnog als 30 km/u gebied aan te merken.

De heer Lammertink geeft aan dat het bestemmingsplan zich niet uitlaat over verkeersproblemen. Hij geeft de heer Wassink de mogelijkheid aan, om zijn zorg schriftelijk aan de gemeenteraad mee te delen met het verzoek de C. Gordijnsingel versneld aan te wijzen als 30 km/u zone.

Afgesproken wordt dat de heer Wassink een kopie toegezonden krijgt van p. 10 van de toelichting.

De heer De Boo heeft een viertal vragen/opmerkingen gesteld/gemaakt.

1. burenrrecht is buiten beschouwing gelaten;
2. m.b.t. erfbebouwingsregeling;
3. m.b.t. geluidsonderzoek;
4. m.b.t. bodemonderzoek.

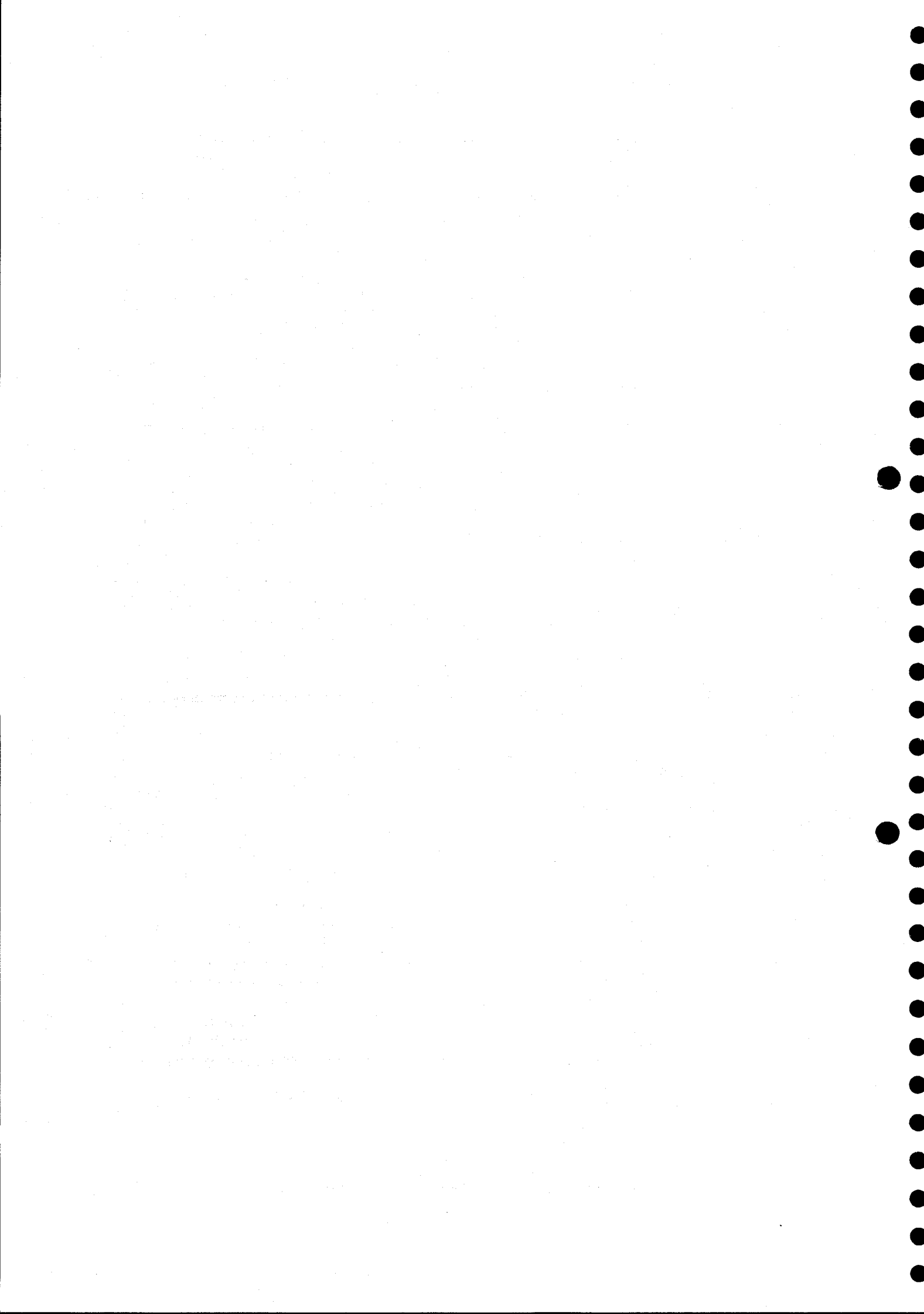
ad 1. Hij vraagt waarom in het bestemmingsplan niet een extra paragraaf opgenomen wordt ten aanzien van het burenrrecht. Burgers denken dat wanneer zij van de gemeente een bouwvergunning krijgen zij zonder meer kunnen bouwen en geen rekening hoeven te houden met de burenr. De heer Van Dijk antwoordt dat bij de aanvraag voor een bouwvergunning, de aanvraag getoetst wordt aan het bestemmingsplan en dat burenrrecht valt onder het privaatrecht. Er is een duidelijke scheiding tussen privaatrecht- en publiekrecht. Dit zijn twee rechtsgebieden die niet gemengd mogen worden. Het is niet toegestaan om je in een publiekrechtelijke regeling (bestemmingsplan) uit te laten over privaatrecht.

Bovendien wordt op bouwvergunningen altijd aangegeven dat deze verleend worden 'behoudens rechten van derden'. Hiermee wordt impliciet aangegeven dat burgers ook naar andere zaken dienen te kijken zoals het 'burgerrecht'.

ad 2. De heer De Boo kan in het bestemmingsplan geen definitie terugvinden van het begrip erf. De heer Hanou deelt mede dat wel het begrip oorspronkelijk erf staat beschreven. Dit bestemmingsplan heeft juridisch gezien een andere opzet, het plan heeft met name de bestemming 'woondoeleinden'.

De gedachte van de erfbebouwingsregeling wordt wel nageleefd. De heer Lammertink licht toe dat er op het achtererf voldoende mogelijkheden zijn om te bouwen. Toegezegd wordt dat de wijze waarop de erfbebouwingsregeling in het bestemmingsplan is verwoord extra aandacht zal krijgen. Opgemerkt wordt wel dat het uitgangspunt is, dat de bebouwingsmogelijkheden die de erfbebouwingsregeling biedt ook in dit bestemmingsplan geboden moeten worden.

ad 3. De berekeningen van het geluidsonderzoek zijn gedateerd uit 1995. De heer De Boo vraagt zich af of deze cijfers mogelijk niet aangepast moeten worden. De heren Hanou/Haman: bij de (normatieve) berekening van de cijfers is rekening gehouden met het te verwachten verkeer. Men is bij de berekening uitgegaan van een minimum en een maximum variant. Zelfs bij de



maximum variant wordt voldaan aan de wettelijke normen zoals omschreven in de Wet Geluidhinder.

ad 4. Waarom geen gericht bodemonderzoek bij Buitenhof Midden-West? De heer Van Dijk meldt dat er wel een indicatief onderzoek is verricht. De heer Hanou: uit dit onderzoek is gebleken dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is.

4. Sluiting

Met de toezegging van de aanwezigen het verslag en tevens een kopie van de procedure van een bestemmingsplan toegezonden zullen krijgen, sluit de heer Van Dijk de bijeenkomst onder dankzegging voor de zinvolle bijdrage van de aanwezigen.

8.2. Inspraak - Schriftelijke reacties

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

1. R.S.J. Kersten, A.M.G. Schmidtstraat 13 (brief d.d. 24.09.1997)
Reeds 14 jaar geleden, kort na het betrekken van de woning, heeft de gemeente de bewoners van de hoekwoningen langs de Leysloot, het recht verleend om een pad langs het huis te maken en te gebruiken. Dit recht, en inmiddels ook het gebruik van de strook grond is niet terug te vinden in dit ontwerp waardoor het mogelijk niet wordt onderkend of zelfs onbedoeld in de toekomst beperkt kan worden. Bijvoorbeeld door de regels m.b.t. bestemming met een werking van 2 meter over de grens e.a. in de nadere eisen als genoemd in artikel 9 van het plan.
Ten behoeve van eenduidige behandeling in de toekomst, vraag ik formele opname van dit gebruik van de stroken grond in het bestemmingsplan en vanwege artikel 9 van minimaal 2 meter breed.

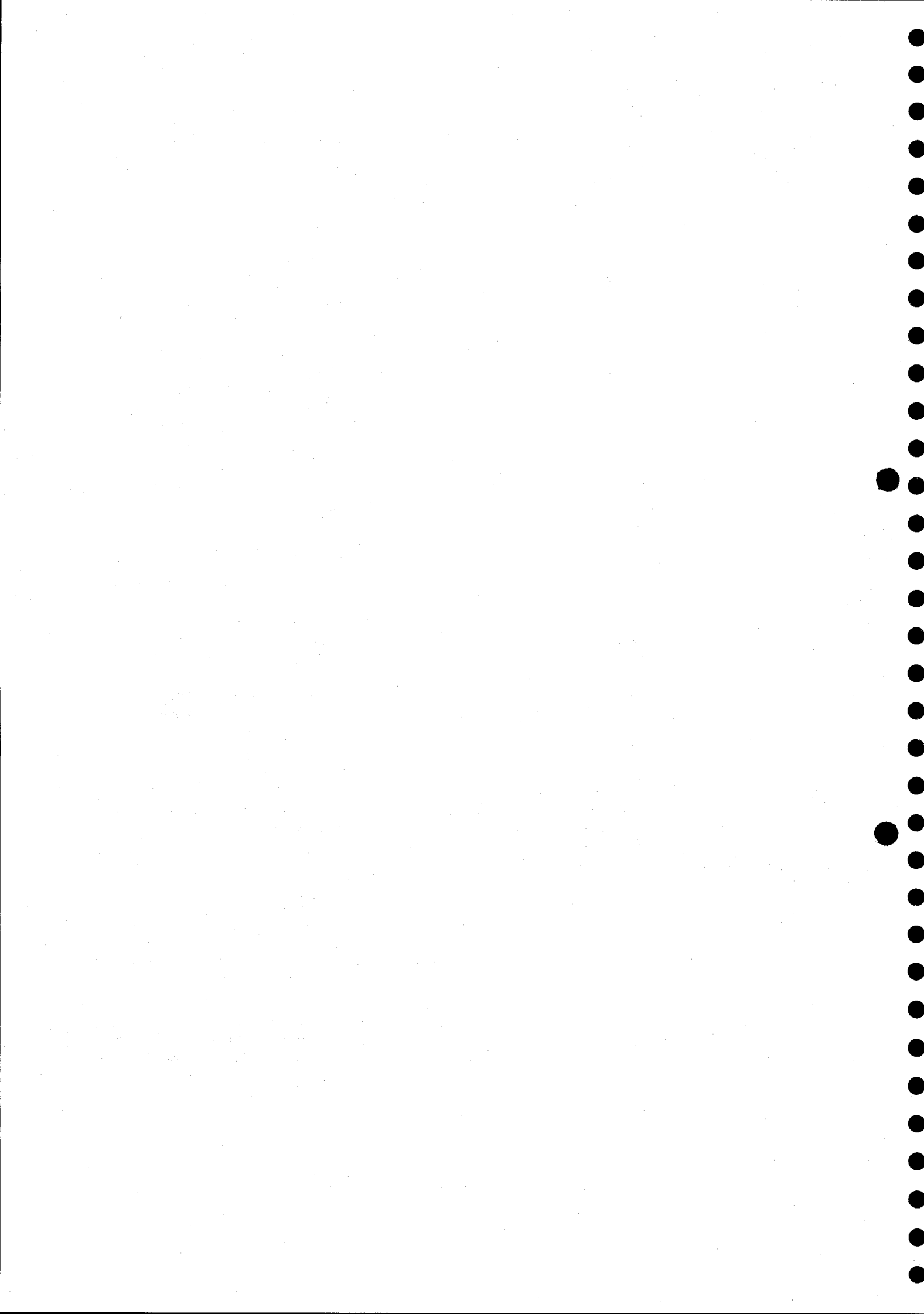
Een bestemming geeft weer welke mogelijkheden tot bebouwen aanwezig zijn en welk gebruik is toegestaan. In veel gevallen vallen gebruik en eigendom samen, waardoor ook de bestemmingsgrens samenvalt met een eigendomsgrens.

De gemeente hecht aan het openhouden van deze groenstrook. Gebruik door bewoners in de vorm van de aanleg van een tegelpad is daarbij geen bezwaar. Binnen de bestemming groenvoorzieningen zijn paden mogelijk.

Betrokkene heeft de gemeente meerdere malen verzocht om extra plantsoenruimte te mogen kopen. De eerste maal ruim 15 jaar geleden, zelfs nog voordat het huis langs de Leysloot werd opgeleverd. Dit is steeds geweigerd op de argumenten van kabels in de grond (blijkt slechts PTT-kabel en dus geen steekhoudend argument) en vanwege het gemeentelijk groenbeleid.

Naast betrokkene hebben meerdere andere bewoners van hoekhuizen langs de Leysloot (van Godfried Bomansstraat tot Hella Haassestraat) in de loop van de jaren om extra grondgebruik verzocht conform Leiderdorps gebruik ten aanzien van kleine stroken plantsoen langs tuinen.

Het groenbeleid en de ruimtelijke inrichting werden o.a. beschreven in



gedetailleerde maar immer voorlopige bestemmingsplannen van de gemeente, aangevuld met publicaties van de gemeente en toelichting van het hoofd groenbeheer op openbare avonden.

Volgens de tekening was voorzien in een fors brede groenstrook op de plaats van de Leysloot, een zogenaamde 'groene dolk' als in Binnenhof.

Waar de gemeente steeds weigerde extra grond uit te gunnen vanwege groenbeleid, hanteerde zij heel onevenredig een 'tijdelijke buitenwerking groenbeleid' om als gemeente de helft van deze Leysloot groenstrook op te heffen, en te bestemmen voor particuliere tuinen van huizen in Buitenhof Midden. En nog steeds bleef de gemeente op dezelfde gronden weigeren extra gronden te gunnen; 'naar believen hersteld groenbeleid?'

Ook werd het voetpad aanmerkelijk dichter op onze huizen van Buitenhof Oost gelegd dan eerdere plannen suggereerden. Bezwaren waren/leken indertijd niet mogelijk omdat de gemeente zich immer van voorlopige bestemmingsplannen bediende.

Omdat het de gemeente zelf is geweest die deze groenstrook verkleinde en qua karakter grondig wijzigde en daarbij geen rekening wilde houden met eerder geuite bekende verzoeken, en omdat er precedenten geschapen zijn zonder dat alsnog een gelijkelijk voorstel is gedaan aan de betrokken geïnteresseerden, is het nu onjuist om de ontstane onevenredigheid te laten voortbestaan en bezwaren te blokkeren door middel van deze planvorming.

De gemeente kan dit corrigeren door betrokken bewoners langs de Leysloot alsnog in de gelegenheid te stellen een strook plantsoen te verwerven; doet alsnog een billijk en eenduidig aanbod voor mij en overige betrokken bewoners om deze oude wens naar ieders tevredenheid af te handelen. Voorgesteld wordt een strook van 2 meter vanaf het voetpad als openbaar plantsoen te behouden en de rest uit te geven aan de bewoners. Aanvullend en direct kan gemeente, middels nadere eisen als genoemd in artikel 9 van het bestemmingsplan, voor een aanvullende diepte van 2 meter nadere afspraken vast te leggen met betrekking tot het gebruik. Op deze wijze kan het groene karakter voldoende behouden blijven.

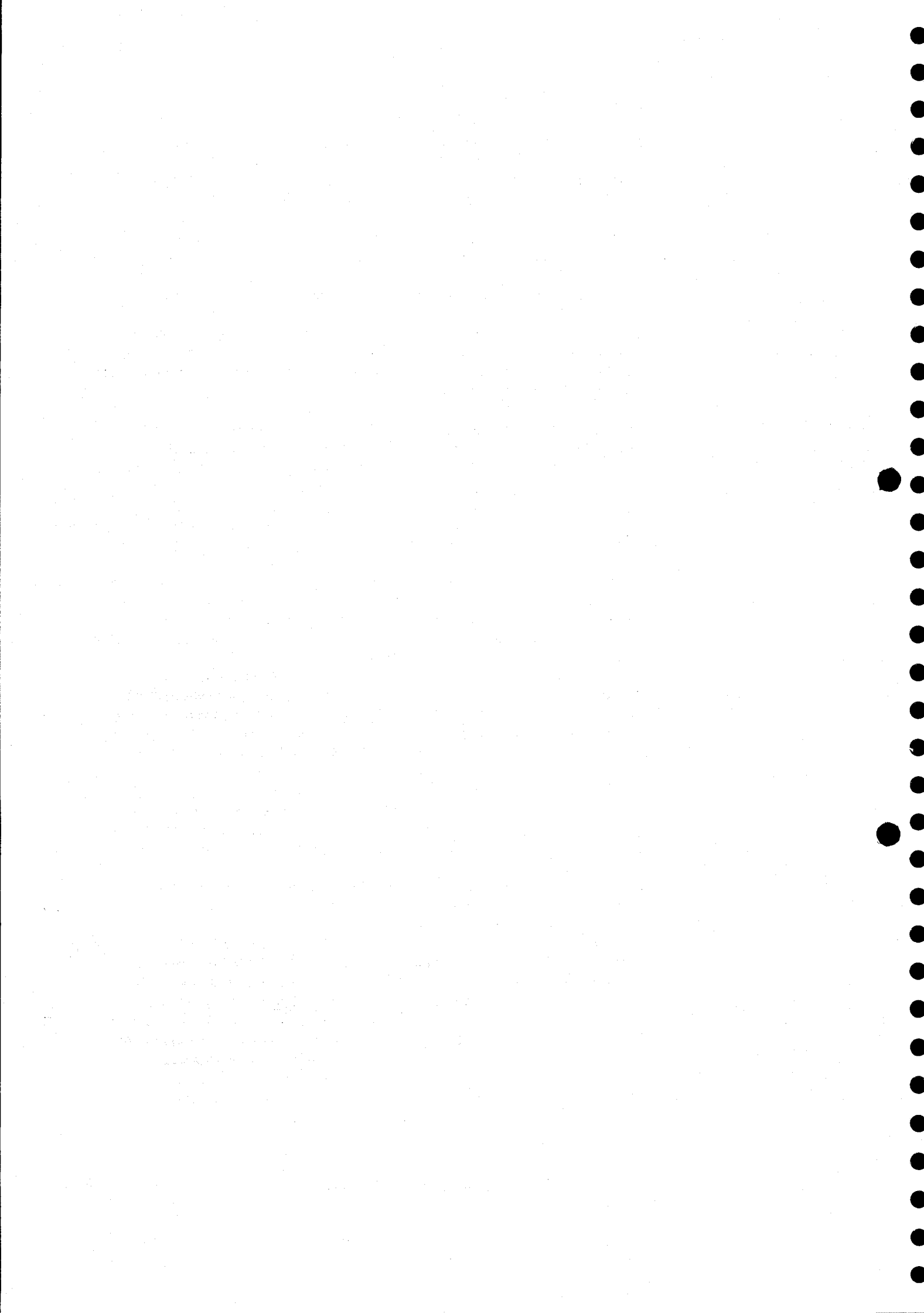
Het beleid de laatste jaren was om grond te verkopen als bewoners een stukje grond aan hun erf willen toevoegen (tenzij er leiding door liepen). Vervolgens heeft het gemeentebestuur ervoor gekozen om nieuw groenbeleid te maken. Tot die tijd worden er geen grondstukken meer verkocht. Aangezien nog geen nieuw beleid is vastgesteld, ligt het niet in de rede de bestemming Groenvoorziening te wijzigen.

2. J. Leppers, Tinnegieter 13 (brief d.d. 10.10.1997)

Volgens de bekendmaking is het plan vooral bedoeld om de bestaande situatie te conserveren.

Blijkens de ter inzage gelegde plankaart is ter plaatse van de provinciale weg N445 langs de sloot aan de zijde van de percelen Touwslager 28, Leidekker 13 en 14 en Tinnegieter 13 een strook ingetekend met als bestemming openbaar groen.

Dat lijkt mij niet juist. Het aangegeven gebied is eigen grond en heeft als bestemming: erf behorend bij woningen. De grens van het erf van bedoelde percelen valt aan de sloot samen met de beschoeiing. Met andere woorden: ik neem aan dat de plankaart op dit punt een fout bevat en dat het niet de



bedoeling is van de erven de bestemming gedeeltelijk te wijzigen in openbaar groen.

Ik vraag dan ook beleefd de plankaart ter zake te corrigeren door de strook openbaar groen als hiervoor bedoeld te schrappen.

De bedoelde gronden zijn inderdaad foutief bestemd. Op de plankaart zal de bedoelde strook de bestemming Woondoeleinden krijgen.

3. T.J. Grobbee-Van de Graaf, A.M.G. Schmidtstraat 20 (brief d.d. 12.10.1997)

Een 14 jaar geleden verleend recht (en tevens verworven gebruiksrecht) van een strook grond is niet vermeld in het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt dit te corrigeren voor de hoekhuizen langs de Leysloot van G. Bomansstraat tot en met H. Haassestraat.

Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over eigendom. Dat deze gemeentelijke gronden in gebruik zijn bij bewoners is dan ook niet relevant. De huidige (privaatrechtelijke) overeenkomst tussen bewoners en gemeente over het gebruik van de strook groen wordt door het bestemmingsplan niet tegengesproken of onmogelijk gemaakt. Voor de gemeente is dit dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen. Zie ook de gemeentelijke beantwoording bij de reactie onder 1.

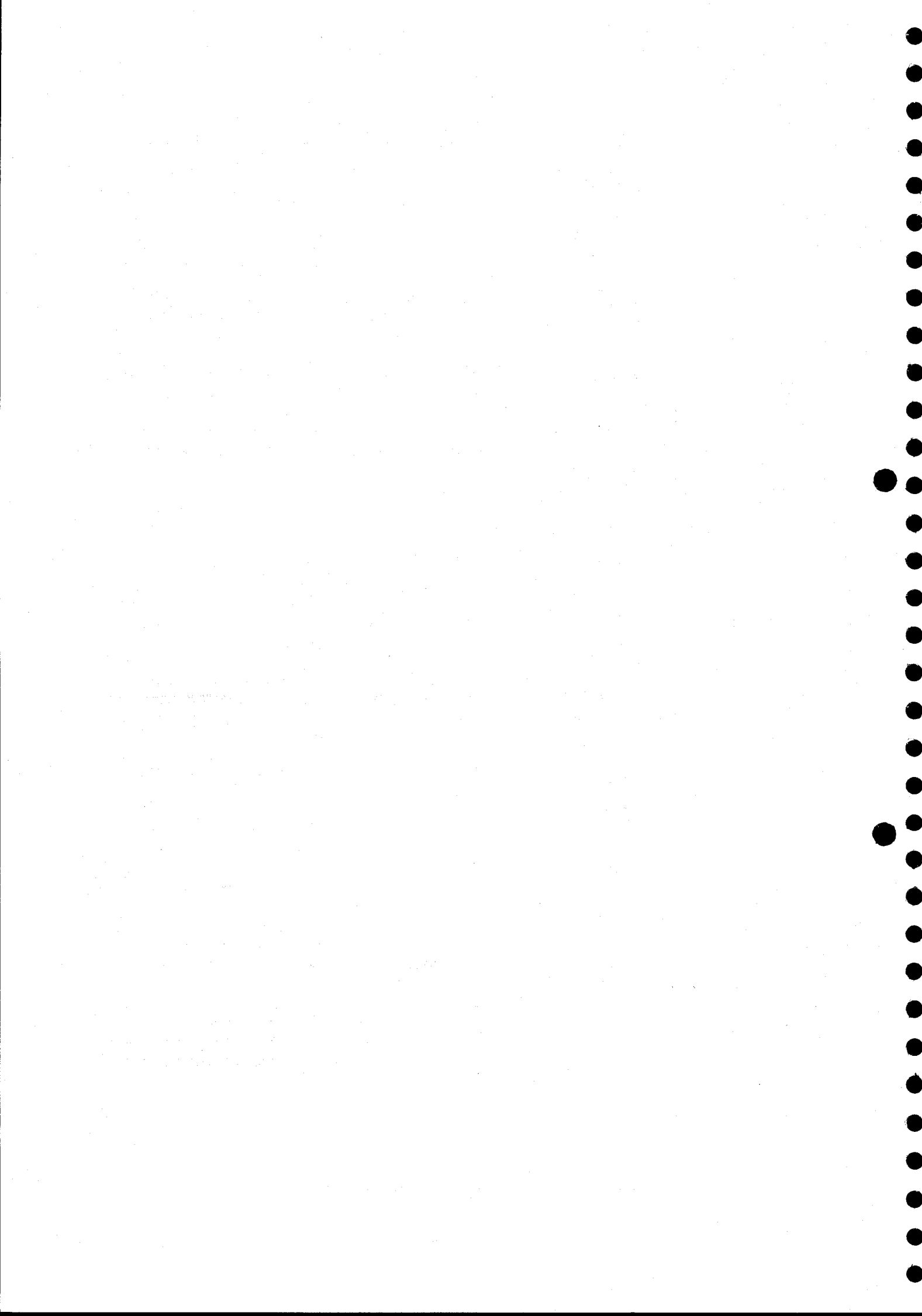
De gemeente heeft de bewoners bij de inrichting van de wijk een lommerrijke omgeving voorgespiegeld. In de afgelopen 14 jaar heeft de gemeente het onderhoud aan het groen sterk beperkt. Ook heeft de gemeente verzoeken afgewezen van de bewoners om (een deel van) het plantsoen bij hun tuin te kunnen voegen, conform trends in Leiderdorp.

Voorgesteld wordt dat de gemeente een redelijk voorstel doet aan de bewoners om de bovenstaande wens af te handelen. Voorgesteld wordt het gehele plantsoen voor de hoekhuizen langs de Leysloot van G. Bomansstraat tot en met H. Haassestraat tot het voetpad uit te geven aan de bewoners. De bewoners zouden de mogelijkheid moeten krijgen de betreffende grond deels te bebouwen voor vergroting van het huisoppervlak.

Het beleid de laatste jaren was om grond te verkopen als bewoners een stukje grond aan hun erf willen toevoegen (tenzij er leidingen door liepen). Vervolgens heeft het gemeentebestuur ervoor gekozen om nieuw groenbeleid te maken. Tot die tijd worden er geen grondstukken meer verkocht. Ook in het onderhavige geval is naar de mening van de gemeente geen reden tot verkoop van bedoelde grond.

4. C.H. Wassink, C. Gordijnsingel 166 (brief d.d. 13.10.1997)

De Cor Gordijnsingel heeft in het voorgenoemde ontwerp bestemmingsplan als functie de woonbestemming. Met andere woorden: naast de functie wonen dient alleen bestemmingsverkeer van deze straat gebruik te maken. Deze functie wordt in het voorontwerp nog een benadrukt door de zin: "Het beleid van de gemeente is er op gericht om gebieden die nu niet als woonerf of 30 km/u gebied zijn ingericht, op het moment dat de straten voor herbestrating in aanmerking komen, alsnog daartoe aan te passen". Aangezien de gebieden aan weerszijden van de Leysloot voor het



autoverkeer slechts op twee punten met elkaar zijn verbonden: via de Cor Gordijnsingel en via de Engelendaal, laat het voorontwerp door deze constructie toe, dat de functie van de Cor Gordijnsingel uitgroeit tot een verkeersstroomfunctie (door het toenemende sluipverkeer vanuit de wijk Leyhof naar het Winkelhof en terug).

Daarom verzoek ik het college om in het voornoemde voorontwerp op te nemen, dat de gemeente versneld van plan is om over te gaan tot het inrichten van de Cor Gordijnsingel als 30 km/u gebied, om de functie woonbestemming zeker te stellen.

Dit voornemen dient vastgelegd te worden, om maatregelen te kunnen nemen, vooruitlopend op de te verwachten verkeersstromen vanuit de wijk Leyhof.

De aangehaalde passage geeft het beleid van de gemeente weer. Ook op de inspraakavond werd de vrees dat de Cor Gordijnsingel sluiproute zal worden reeds geuit. In de toelichting zal een passage worden opgenomen dat de gemeente streeft om de Cor Gordijnsingel versneld als 30 km/u-gebied aan te wijzen en om deze straat in de planning herbestrating naar voren te halen.

5. V.V.E. Zomerkade 1 t/m 70, p/a Zomerkade 23 (brief d.d. 16.10.1997) Met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitenhof' willen wij uw aandacht vragen voor de locatie gelegen tussen het water Vijverhof en het appartementsgebouw gelegen aan de Zomerkade.

In het huidige bestemmingsplan is in deze ruimte o.a. de busbaan aangegeven. Deze busbaan heeft door het recentelijk verleggen van buslijn 40 zijn functie verloren. Blijkens de plankaart is de strook Vijverhof/pand Zomerkade, in het voorontwerp ingetekend als openbaar groen voor het gedeelte Vijverhof tot de busbaan, en verblijfsgebied als één geheel busbaan, gebouwen, e.d.

De V.V.E. Zomerkade 1 t/m 70 verzoekt het college de strook, gelegen tussen de Vijverhof en het appartementsgebouw geheel te bestemmen als openbaar groen.

Ter motivering van dit verzoek merken wij het volgend op:

In de doeleindenomschrijving verblijfsdoeleinden is de functie 'wegen' een van de opties waarmee de grond kan worden ingevuld. Hoewel op de inspraakavond gesteld werd, dat een doorgaande verbindingsweg Buitenhoflaan/Muzenlaan niet in de geest van het bestemmingsplan is, ligt het voor gemeente nog open dat er een 30 km-weg kan worden gepland. Wij menen dat deze mogelijkheid om de volgende redenen niet open gehouden hoeft te worden:

1. De tuinen en bovengelegen terrassen van het appartementsgebouw zijn aangelegd aan de kant van de huidige busbaan.

De aanleg van een weg van gemotoriseerd verkeer is ongewenst in verband met de uitstoot van uitlaatgassen en het verkeerslawaai, dat tegen het gebouw aan ketst. Tevens is een "30 km/u-weg" geen garantie dat de frequentie van het aantal passerende voertuigen onbeduidend in aantal zal zijn. Daarnaast zal op een rechte weg, ondanks de "30 km", over het algemeen harder worden gereden. Aanleg van een 30 km-weg is met name bedoeld voor intern verkeer binnen de woonbuurt. Voor deze functie behoeft geen extra weg te worden aangelegd.



2. De bedoelde strook vormt een geïntegreerd geheel met de hoofdgroenstructuur van het gebied Vijverhof. Bestemming van de genoemde strook als openbaar groen is derhalve een aanvulling op de bestaande "groene long"-functie in de wijk. In de doeleindenomschrijving van het openbaar groen valt o.a. nog de huidige functie van de busbaan als fietspad, alsmede een eventueel toekomstig besluit voor bestemming in de vorm van een speelvoorziening.

In de toelichting wordt reeds aangegeven dat het aanleggen van een doorgaande verbinding op deze plek strijdig is met de geest van het bestemmingsplan. Door het wijzigen van de bestemming Verblijfsdoeleinden in Groenvoorzieningen vervalt de mogelijkheid deze weg in de toekomst alsnog te gebruiken als busbaan. In de bestemming Groenvoorzieningen is de functie van busbaan niet mogelijk. In de bestemming Groenvoorzieningen is de functie van busbaan niet mogelijk. Alleen paden, in- en uitritten zijn toegestaan.

6. A.M. Finger, Jonkerhof 12 (brief d.d. 27.11.1997)

Als bewoner/eigenaar van het woonhuis plaatselijk bekend als Jonkerhof 12, 2353 VT Leiderdorp, wil ik aan het College het verzoek richten om in het nog vast te stellen bestemmingsplan regels op te nemen waarin de mogelijkheid bestaat om een dakopbouw te realiseren.

Mijn gedachten gaan uit naar een 'standaard' dakopbouw zoals ze al eerder gerealiseerd zijn aan bijvoorbeeld de Meerburglaan tijdens de nieuwbouw van deze woningen. Hierbij is een gedeelte van de woningbreedte bebouwd wat mijn inziens het ruimtelijke idee van een woonblok met zo'n dakopbouw ten goede komt.

Tevens zal het honoreren van dit verzoek, sociaal gezien zeer wenselijk zijn. De woning biedt te weinig ruimte voor gezinsuitbreiding terwijl het kopen van een grotere en dus ook duurdere woning, in deze tijd helaas niet tot de mogelijkheden behoort.

Ook wil ik vragen, vooruitlopend op het definitieve bestemmingsplan, een stedenbouwkundige toets uit te voeren om de haalbaarheid van een dakopbouw in te kunnen schatten.

Het hierboven staande verzoek doe ik ook namens alle bewoners van mijn bouwblok. Als bijlage vindt u dan ook de namen en handtekeningen van de bewoners.

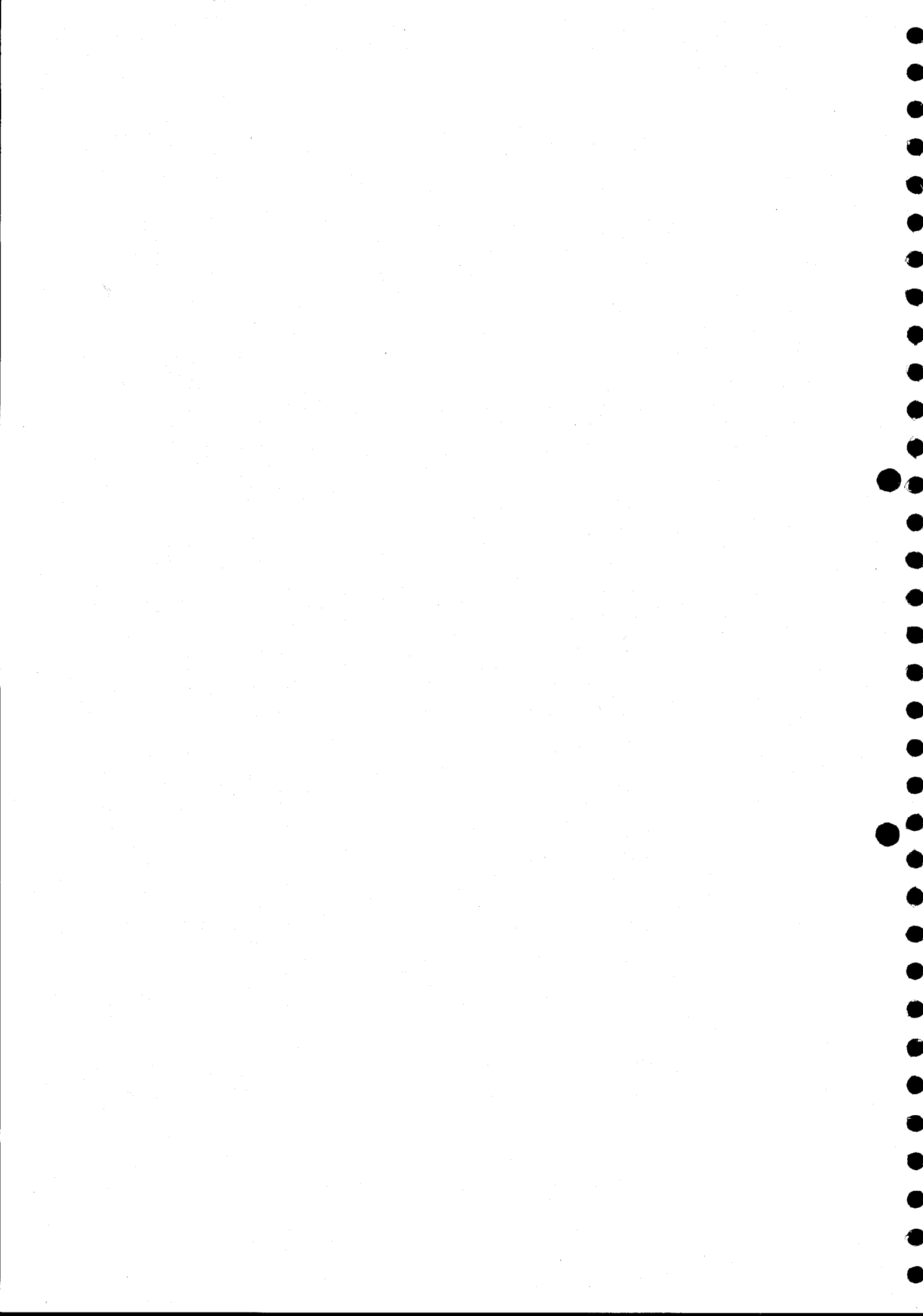
De door u bedoelde opbouw betreft het realiseren van een kap op het platte dakdeel van de woning. In het bestemmingsplan is voor uw woning een maximale goothoogte van 6 meter aangegeven. Een dakopbouw is mogelijk, mits de helling niet meer dan 60° bedraagt.

De bedoelde opbouw is dus mogelijk mits de genoemde maten niet overschreden worden.

- 8.3. Overleg met instanties (art. 10 overleg)

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

- a. Provincie Zuid-Holland;
- b. Inspectie van de Ruimtelijke Ordening West;



- c. Ministerie van Defensie, Directie Zuid-Holland;
- d. Kamer van Koophandel en fabrieken voor Rijnland;
- e. Waterschap De Oude Rijnstromen.

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

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

1. Waterschap De Oude Rijnstromen (brief d.d. 09.12.1997)
Voor wat betreft de water- en groenstructuur merken wij op dat figuur 3.1. niet volledig overeenkomt met de bij het plan gevoegde plankaart. De polderwetering langs de Dwarswetering ontbreekt in zijn geheel. Artikel 11 van de voorschriften behandelt de primaire waterkering. Daarin is onder meer opgenomen dat al hetgeen binnen het gebied met de bestemming primaire waterkering is toegestaan, uitsluitend is toegestaan indien en voorzover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering verenigbaar is met de belangen van de waterkering. Wij merken op dat de beoordeling van het toestaan van een dubbelbestemming bij de waterbeheerder ligt en daarom verzoeken wij u dit tekstgedeelte aan te vullen met de regel dat de beoordeling van het toestaan van een dubbelbestemming van de waterkering door het waterschap De Oude Rijnstromen dient te geschieden.

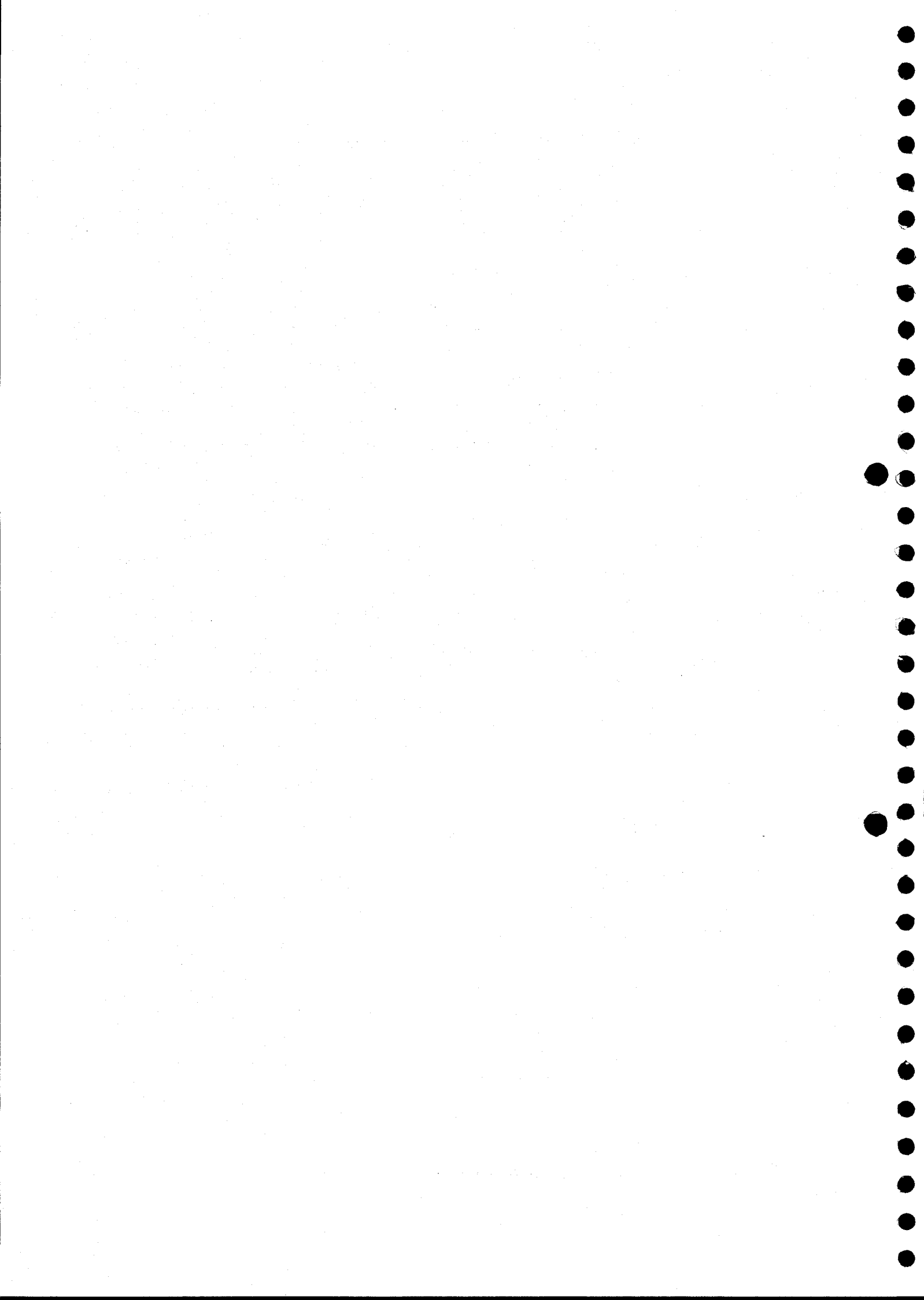
In figuur 3.1. zal de polderwetering langs de Dwarswetering aan de waterstructuur worden toegevoegd.

In artikel 11 wordt gesproken van 'de beheerder van de waterkering'. Met deze formulering wordt het waterschap De Oude Rijnstromen bedoeld. In verband met mogelijke wijziging van naam of beheerder in de toekomst, is deze meer algemene formulering gehanteerd. Het betreft hier een standaardformulering.

In de huidige bestemmingsregeling is reeds geregeld dat ontwikkelingen binnen de ondergeschikte bestemming pas mogelijk zijn indien dit verenigbaar is met het belang van de waterkering. Het belang van de waterkering is hiermee voldoende gewaarborgd. Het past niet in het systeem van de wet aan het Waterschap de uiteindelijke beslissing over de invulling van (delen van) het bestemmingsplan te geven.

2. Provincie Zuid-Holland (brief d.d. 10.12.1997)
Voor de goede orde zij opgemerkt dat langs de buitenwijk van Leiderdorp de provinciale weg N445 loopt en niet de provinciale weg nr 5 zoals abusievelijk op de plankaart is aangegeven. De bestemming van de weg is niet consequent over de volle constructiebreedte gelegd; deze verkeersbestemming dient ook het fietspad te omvatten. In de toelichting van het plan moet ingegaan worden op de molenbiotoop en de destijds gemaakte afspraken over de te hoog opschietende groenvoorzieningen nabij de molen.

De provinciale weg zal op de kaart van het juiste nummer worden voorzien. De omvang van de bestemming verkeersdoeleinden zal worden vergroot,



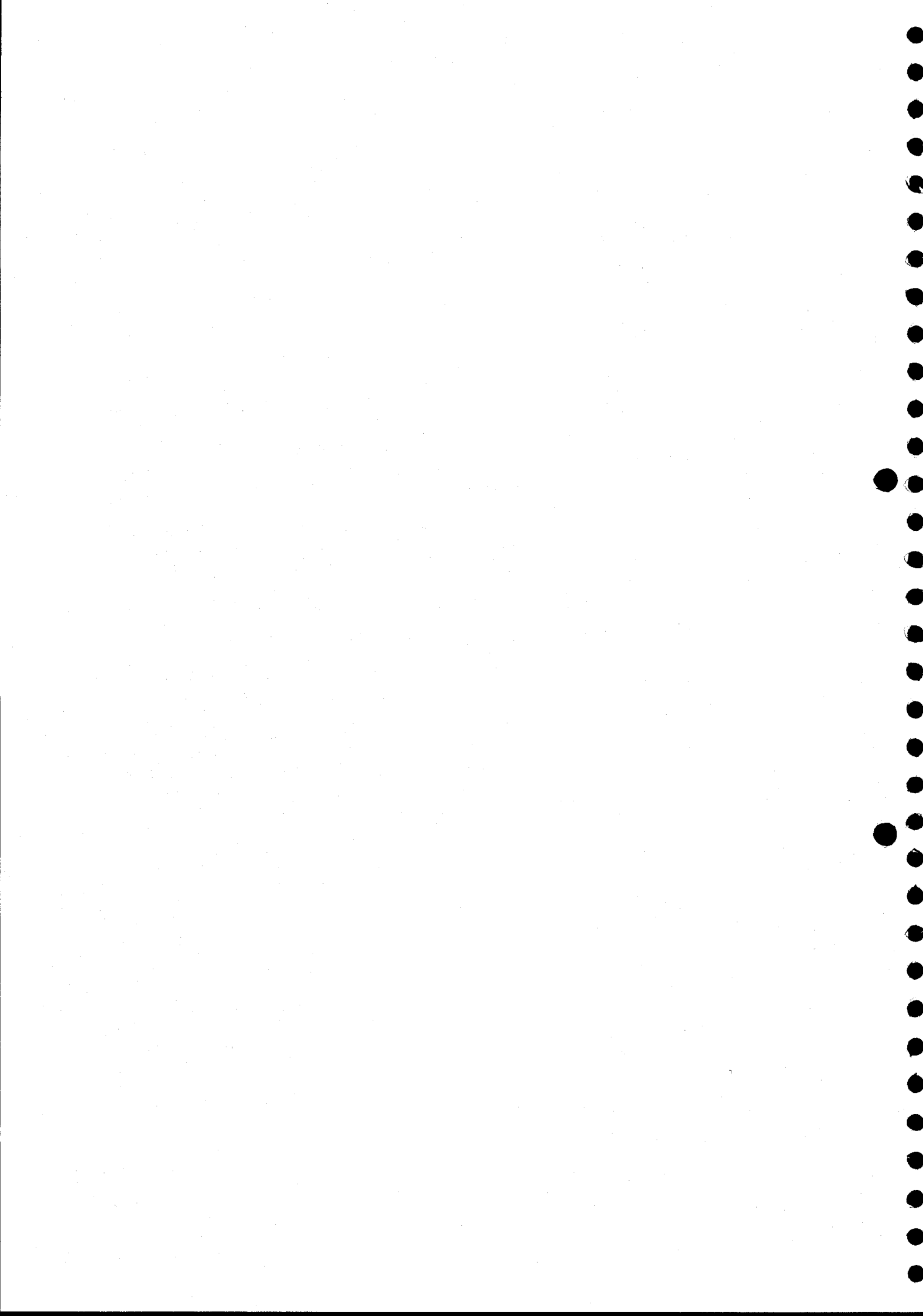
waardoor ook het bedoelde fietspad hier binnen valt. In het bestemmingsplangebied is inderdaad een molen gelegen. In de verkaveling is de molen gebruikt als ontwerp-thema. De hoogtebepalingen die bij een echte molenbiotoop gelden zijn daarbij evenwel niet aangehouden. Wel is de meest nabije bebouwing beperkt van hoogte (2 lagen). In het bestemmingsplan wordt overigens geen hogere bebouwing toegestaan dan in de vigerende regelingen is toegestaan. Een beperking van de bouwhoogten heeft niet plaatsgevonden in verband met mogelijke planschadeclaims.

3. Kamer van Koophandel en fabrieken voor Rijnland (brief d.d. 22.12.1997)

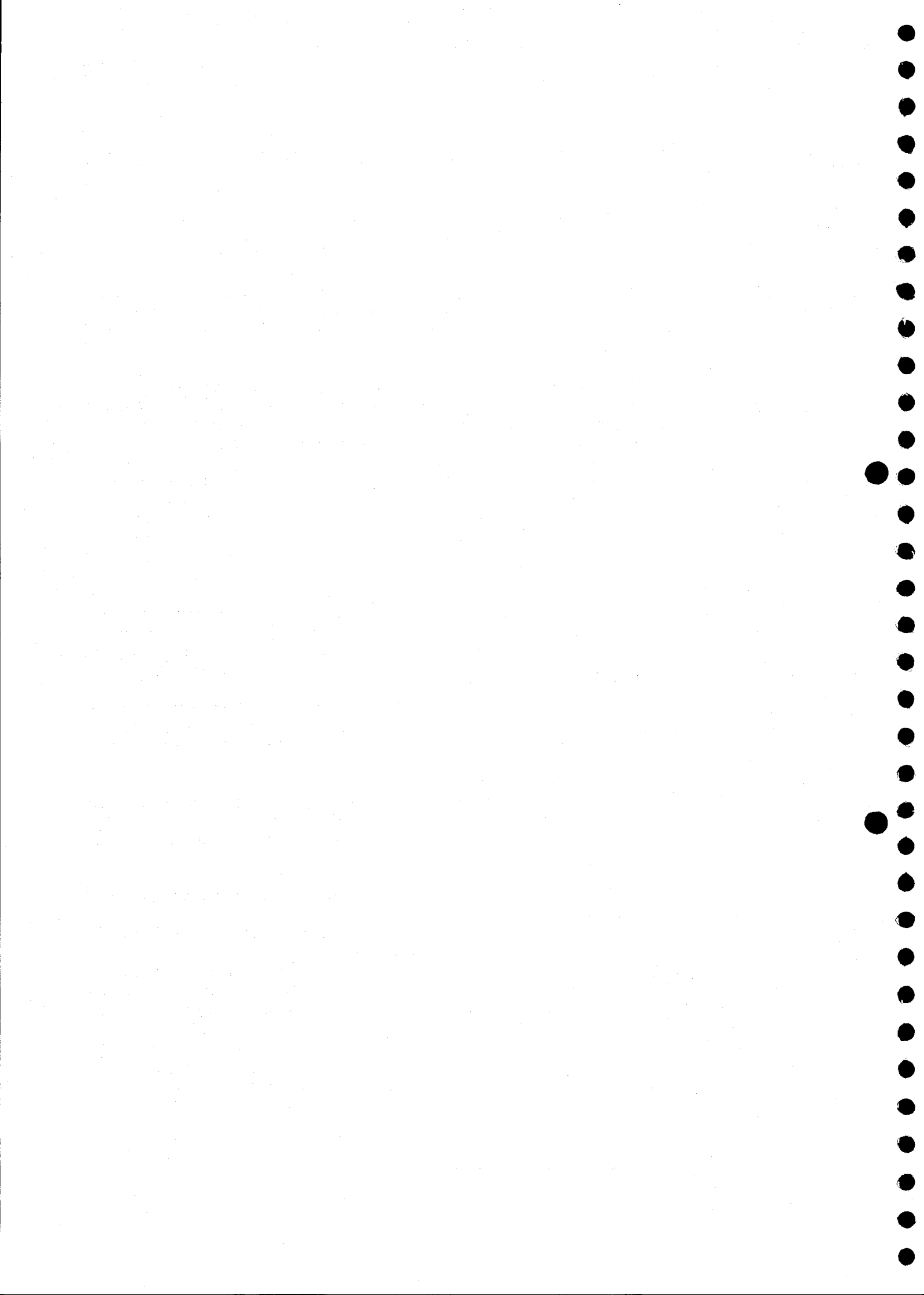
Op pagina 3 wordt vermeld dat het streekplan Zuid-Holland-West betreffend de Leidse regio geen uitspraken doet over functies als werken. Het bovengenoemde bestemmingsplan voorziet alleen in woningbouw. De kamer kan zich hierin vinden.

In het plan worden vervolgens de Structuurvisie Leiderdorp (1990) en de nota Werk en samenleving (1995) genoemd (p. 3 en 4). In de visie wordt uitgegaan van het handhaven en versterken van de woonkwaliteit in Leiderdorp in ruime zin. Elementen van verstedelijkingsdruk en mobiliteit worden hierbij genoemd. De nota verwoordt het economisch beleid van de gemeente. De bedrijventerreinen in Leiderdorp zijn uitgegeven of volgebouwd. Daarom is de kamer van mening dat functiemenging van wonen en werken toegestaan moet worden. Volgens artikel 4 van het bestemmingsplan worden onder bepaalde voorwaarden aan huis gebonden beroepen toegestaan. De Kamer pleit voor een soepele benadering. De nabijheid van voorzieningen en kleinschalige (kantoor)bedrijvigheid geven positieve effecten aan de levendigheid, veiligheid, het milieu (beperking woon-werkverkeer) en leefbaarheid van een woonwijk.

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



Bijlage
Akoestische berekeningen
Buitenhoflaan



Bijlage akoestische berekeningen Buitenhoflaan

Zones, grenswaarden en de toegepaste rekenmethode

In de Wet geluidhinder is geregeld dat langs vrijwel alle wegen zones aanwezig zijn. De volgende wegen zijn van zonering vrijgesteld:

- wegen in 30-km gebieden en woonerven;
- wegen waarvan op grond van een (door de gemeenteraad vastgestelde) verkeersmilieukaart vaststaat, dat op een afstand van 10 meter uit het hart van de meest nabij gelegen rijbaan, het geluidsniveau minder dan 50 dB(A) bedraagt.

De omvang van de zones bedraagt 200 meter aan weerszijden van wegvakken die binnen de bebouwde kom liggen en twee rijstroken hebben. De wettelijke zones zijn te beschouwen als onderzoeksgebieden waarbinnen grenswaarden voor geluidsgevoelige bestemmingen gelden.

De grenswaarden bestaan uit een streefwaarde (voorkeursgrenswaarde) en een uiterlijk toelaatbare geluidsbelasting. De geluidsbelasting van nieuwe woningen mag in principe niet meer bedragen dan de streefwaarde.

- - voorkeursgrenswaarde 50 dB(A) etmaalwaarde
- - maximaal toelaatbare grenswaarde 65 dB(A) etmaalwaarde
- - maximaal geluidsniveau binnenshuis 35 dB(A) etmaalwaarde

De grenswaarden die gelden in situaties waar een wijziging op- of aan een aanwezige weg plaatsvindt, worden beïnvloed door eerdere ontwikkelingen op gebied van verkeersgeluid. Voor de Buitenhoflaan is nooit eerder een geluidhinderprocedure doorlopen. Hierdoor geldt bij wijziging van de weg een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) en een uiterlijk toelaatbare geluidsbelasting van 65 dB(A).

De grenswaarden zijn van toepassing in geval dat de wijziging op- of aan de weg leidt tot een geluidstoename van twee decibel of meer (reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder). Samengevat zijn de grenswaarden:

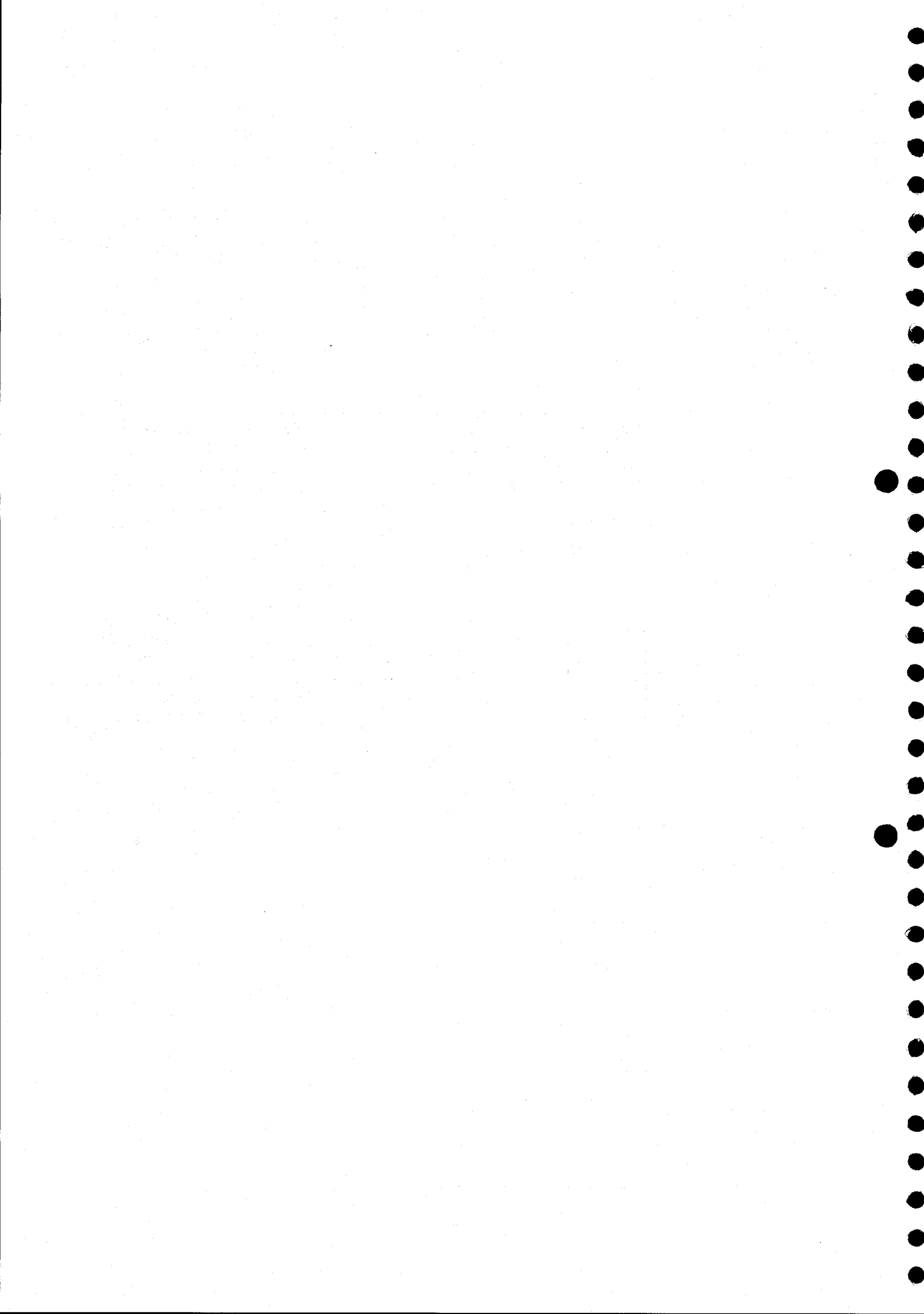
Voorkeursgrenswaarde bij reconstructie:

- 50 dB(A) in het geval dat de geluidsbelasting vóór de reconstructie lager dan 50 dB(A) was. Dit is van toepassing op de Buitenhoflaan;
- de laagste waarde van de heersende waarde of een eerder vastgestelde hogere grenswaarde.

Maximaal toelaatbare geluidsbelasting bij een wegreconstructie in een binnenstedelijk gebied:

- 70 dB(A) voor woningen die op 1 maart '86 al door meer dan 55 dB(A) werden belast (geluidsaneringswoningen)
- 65 dB(A) indien bij eerdere reconstructie(s) hogere grenswaarde zijn vastgesteld of niet eerder hogere waarden zijn vastgesteld en de huidige geluidsbelasting 55 dB(A) of lager is. Dit laatste is van toepassing op de Buitenhoflaan.

In de Wet geluidhinder is een afzonderlijke regeling opgenomen voor de sanering van bestaande geluidhinderknelpunten. Het gaat daarbij om



geluidsgevoelige bestemmingen die tijdens de invoering van deze regeling (maart '86) al een te hoge geluidsbelasting ondervonden. Deze regeling is niet op de recent voltooide wijk Buitenhof van toepassing.

Alle akoestische berekeningen zijn uitgevoerd met Standaard rekenmethode I uit het Reken- en meetvoorschrift verkeerslawaai. De berekening van de geluidsbelasting langs de Buitenhoflaan valt binnen het toepassingsbereik van deze methode. De berekening van de schoollocatie aan de Godfried Bomansstraat valt buiten het toepassingsbereik van rekenmethode I, dit vanwege de bocht in de Muzenlaan. Aangezien het bij de locatie aan de Godfried Bomansstraat niet waarschijnlijk is dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is volstaan met een (indicatieve) controleberekening op basis van rekenmethode I.

Geluidstoename langs de Buitenhoflaan

Van de Buitenhoflaan zijn verkeersgegevens beschikbaar van tellingen die in 1996 nabij de Engelendaal zijn gehouden. Daarnaast zijn verkeersgegevens gebruikt uit het rapport van de Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid (SWOV) inzake de ontsluitingsalternatieven voor de wijk Leyhof, deels betreft dit geschatte verkeersintensiteiten.

Op twee plaatsen langs de Buitenhoflaan is de geluidsbelasting voor- en na de voltooiing van de wijk Leyhof beoordeeld:

- nabij de aansluiting op de Engelendaal;
- nabij de kade langs de Dwarswating (tussen Voortocht en de brug).

In het onderzoek van de SWOV is het effect beoordeeld van een afsluiting van de brug over de Dwarswating voor alle verkeer behoudens openbaar vervoer en langzaamverkeer. Uit het verschil met- en zonder de afsluiting valt af te leiden dat de etmaalintensiteit op de brug circa 1.800 mvt/etm zal bedragen. Dit lijkt een ruime aanname aangezien het 40% van de totale verkeersproductie van Leyhof bedraagt (900 woningen, 4.400 mvt/etmaal). Tijdens verkeerstelling in 1996 werd de route over de Buitenhoflaan naar de nieuwe wijk Leyhof gebruikt voor bereikbaarheid van reeds voltooide woningen in Leyhof. In 1996 zijn gemiddeld 3.100 mvt/etmaal waargenomen. In de vergelijking van de geluidsbelasting van Buitenhoflaan met- en zonder ontsluitingsfunctie voor de wijk Leyhof is uitgegaan van een geschatte etmaalintensiteit van 3.000 mvt in 1995.



Berekeningen

ETMAALINTENSITEIT = 4300 Buitenhoflaan, voltooid Leyhof
 daguurpercentage = 6.7 % van de etmaalintensiteit
 nachtuurpercentage= 0.6 % van de etmaalintensiteit
 MAATGEVENDE PERIODE: 1 1=DAG en 2=NACHT

voertuig- categorie	aant.mvtg daguur	%	aant.mvtg nachtuur	%	snelheid
2 lichte mvtg	283.8	98.5	25.4	98.5	50
3 middelzware	4.3	1.5	0.4	1.5	50
4 zware mvtg	0.0	0.0	0.0	0.0	50
1 motorfietsen	0.0	0.0	0.0	0.0	50
TOTALEN:	288.1	100.0	25.8	100.0	
Emissie dag/nacht	70.0 dB(A)		59.6 + 10 dB =	69.6	

Zandvoort Ordening & Advies

Standaard rekenmethode 1

Leiderdorp, Buitenhoflaan nabij Engelendaal
 voltooid Leyhof, max 4.300 mvt/etmaal

BUITENHF

Rijlijnnummer : 1
 Waarneempunt : x

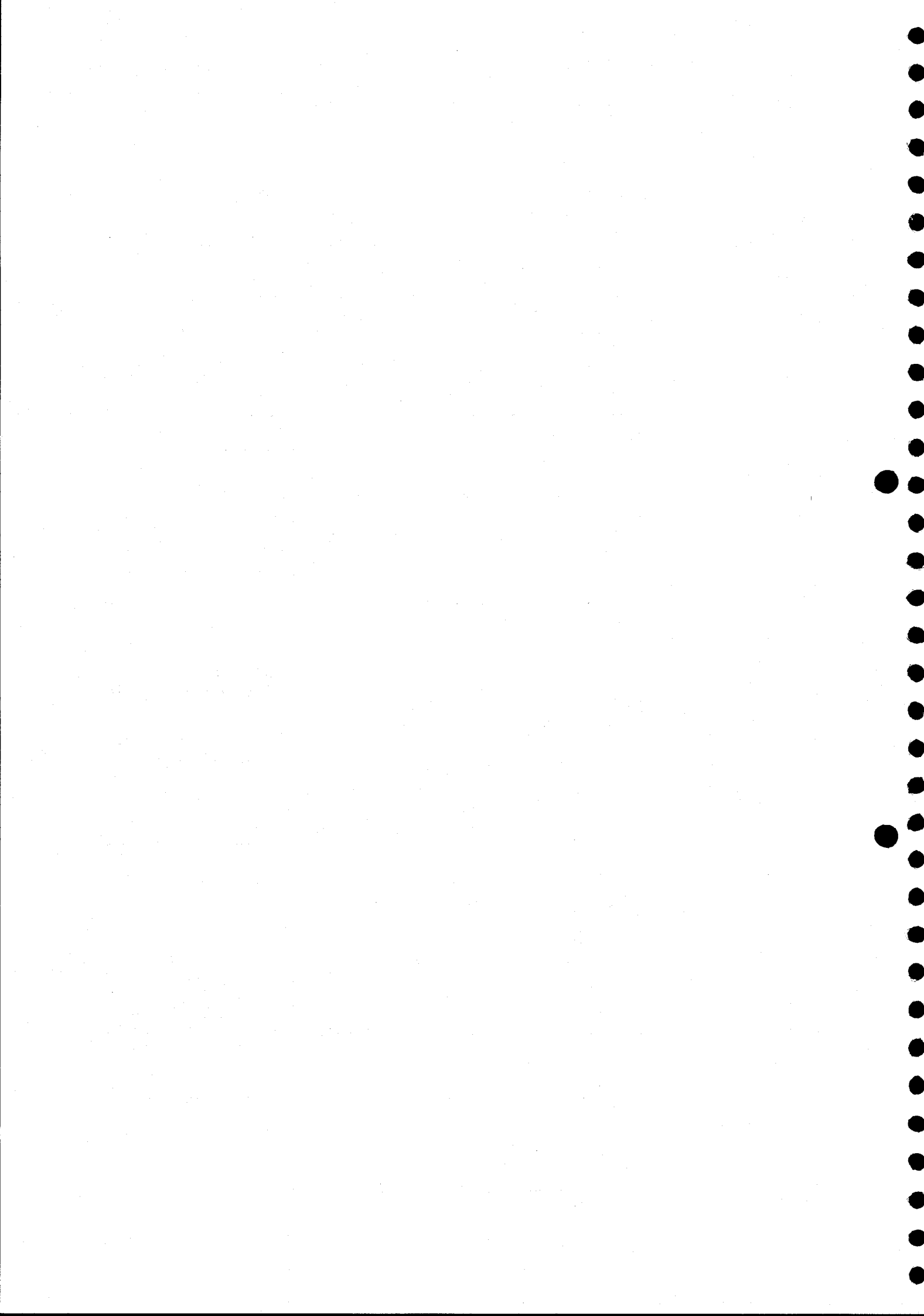
Maatgevende periode : DAG
 Indicatief : Nee

Waarneemhoogte :	4.5 m.				
Wegdek hoogte :	0.0 m.	Emissiegegevens	mvtg/u	km/u	Emiss
Afstand horiz :	19.0 m.				
Afstand schuin :	19.4 m.	lichte mvtg	283.8	50	69.2
Afstand kruisp :	0.0 m.	middelzware mvtg	4.3	50	62.2
Type wegdek :	1	zware mvtg			
Bodemfactor :	0.30	motorrijwielen			
Objectfractie :	0.00				
Zichthoek :	127	TOTAAL	288.1		70.0

Resultaten in dB(A)

Cwegdek :	0.0	Dafstand :	12.9		
Ckruispunt :	0.0	Dlucht :	0.3	LAeq	: 55.3
Creflectie :	0.0	Dbodem :	1.0	LAeq,etmaal	: 55.3
Czichthoek :	0.0	Dmeteo :	0.5	Art.103 Wgh	: 5.0
Ctotaal :	0.0	Dtotaal :	14.7	Etmaalwaarde	: 50.0

=====
 Standaard rekenmethode 1 - versie: V2.0



ETMAALINTENSITEIT = 3000 Buitenhoflaan in 1995 (voor realisatie Leyhof)
 daguurpercentage = 6.7 % van de etmaalintensiteit
 nachtuurpercentage = 0.6 % van de etmaalintensiteit
 MAATGEVENDE PERIODE: 1 1=DAG en 2=NACHT

voertuig- categorie	aant.mvtg daguur	%	aant.mvtg nachtuur	%	snellheid
2 lichte mvtg	198.0	98.5	17.7	98.5	50
3 middelzware	3.0	1.5	0.3	1.5	50
4 zware mvtg	0.0	0.0	0.0	0.0	50
1 motorfietsen	0.0	0.0	0.0	0.0	50
TOTALEN:	201.0	100.0	18.0	100.0	
Emissie dag/nacht	68.5 dB(A)		58.0 + 10 dB =		68.0

Zandvoort Ordening & Advies

Standaard rekenmethode 1

Leiderdorp, Buitenhoflaan bij Engelendaal
 in 1995 (voor Leyhof), 3.000 mvt/etmaal

BUITENH3

Rijlijnummer : 1
 Waarneempunt : x

Maatgevende periode : DAG
 Indicatief : Nee

Waarneemhoogte :	4.5 m.			
Wegdek hoogte :	0.0 m.	Emissiegegevens	mvtg/u	km/u
Afstand horiz :	19.0 m.			Emiss
Afstand schuin :	19.4 m.	lichte mvtg	198.0	50
Afstand kruisp :	0.0 m.	middelzware mvtg	3.0	50
Type wegdek :	1	zware mvtg		
Bodemfactor :	0.30	motorrijwielen		
Objectfractie :	0.00			
Zichthoek :	127	TOTAAL	201.0	68.5

Resultaten in dB(A)

Cwegdek :	0.0	Dafstand :	12.9	
Ckruispunt :	0.0	Dlucht :	0.3	LAeq : 53.8
Creflectie :	0.0	Dbodem :	1.0	LAeq, etmaal : 53.8
Czichthoek :	0.0	Dmeteo :	0.5	Art.103 Wgh : 5.0
Ctotaal :	0.0	Dtotaal :	14.7	Etmaalwaarde : 49.0

=====

Standaard rekenmethode 1 - versie: V2.0



ETMAALINTENSITEIT = 1800 Buitenhoflaan, bij brug Dwarsw., voltooid Leyhof
 daguurpercentage = 6.7 % van de etmaalintensiteit
 nachtuurpercentage= 0.6 % van de etmaalintensiteit
 MAATGEVENDE PERIODE: 1 1=DAG en 2=NACHT

voertuig- categorie	aant.mvtg daguur	%	aant.mvtg nachtuur	%	snelheid
2 lichte mvtg	118.8	98.5	10.6	98.5	50
3 middelzware	1.8	1.5	0.2	1.5	50
4 zware mvtg	0.0	0.0	0.0	0.0	50
1 motorfietsen	0.0	0.0	0.0	0.0	50
TOTALEN:	120.6	100.0	10.8	100.0	
Emissie dag/nacht	66.3 dB(A)		55.8 + 10 dB =		65.8

Zandvoort Ordening & Advies

Standaard rekenmethode 1

Leiderdorp, Buitenhoflaan bij brug Dwarswatering
 voltooid Leyhof, max 1.800 mvt/etmaal

BUITENH2

Rijlijnnummer : 1
 Waarneempunt : x

Maatgevende periode : DAG
 Indicatief : Nee

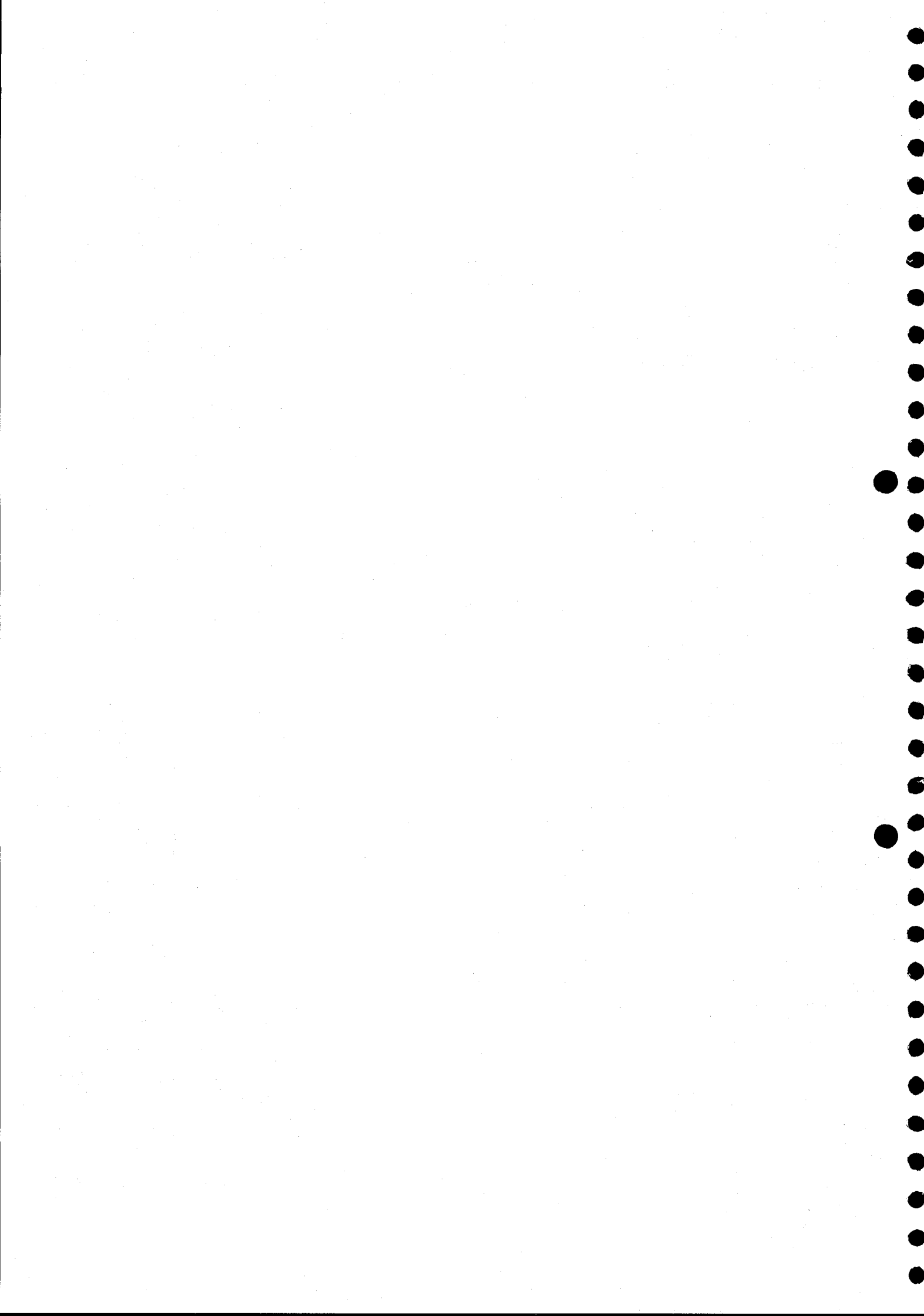
Waarneemhoogte :	4.5 m.				
Wegdek hoogte :	0.0 m.	Emissiegegevens	mvtg/u	km/u	Emiss
Afstand horiz :	15.0 m.				
Afstand schuin :	15.5 m.	lichte mvtg	118.8	50	65.5
Afstand kruisp :	0.0 m.	middelzware mvtg	1.8	50	58.5
Type wegdek :	1	zware mvtg			
Bodemfactor :	0.30	motorrijwielen			
Objectfractie :	0.00				
Zichthoek :	127	TOTAAL	120.6		66.2

Resultaten in dB(A)

Cwegdek :	0.0	Dafstand :	11.9		
Ckruispunt :	0.0	Dlucht :	0.3	L _{Aeq} :	52.7
Creflectie :	0.0	Dbodem :	1.0	L _{Aeq, etmaal} :	52.7
Czichthoek :	0.0	Dmeteo :	0.4	Art.103 Wgh :	5.0

Ctotaal : 0.0 Dtotaal : 13.5 Etmaalwaarde : 48.0

=====
 Standaard rekenmethode 1 - versie: V2.0





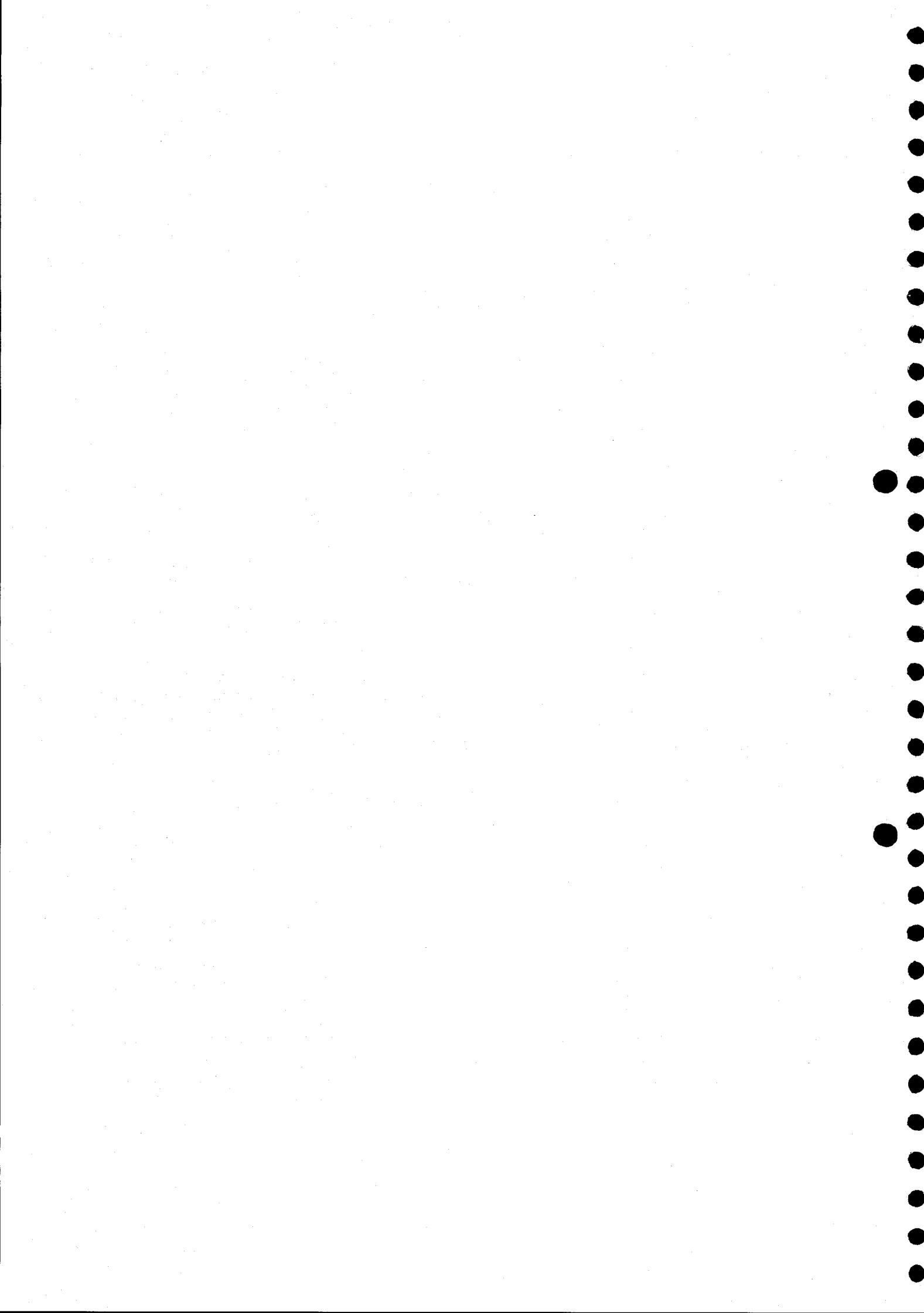
Voorschriften



Inhoudsopgave*Voorschriften*

1.	Inleidende bepalingen	1
Artikel 1.	Begripsbepalingen	1
Artikel 2.	Wijze van meten	3
Artikel 3.	Algemene bepalingen in verband met de bestemmingen	4
2.	Bestemmingsbepalingen	5
Artikel 4.	Woondoeleinden	5
Artikel 5.	Bijzondere doeleinden	8
Artikel 6.	Woon - bijzondere doeleinden	8
Artikel 7.	Molen	9
Artikel 8.	Verkeersdoeleinden	9
Artikel 9.	Verblijfsdoeleinden	9
Artikel 10.	Groenvoorzieningen	10
Artikel 11.	Water	10
Artikel 12.	Primair waterkering	10
Artikel 13.	Aardgastransportleiding	11
Artikel 14.	Rioolpersleiding	12
3.	Algemene bepalingen	13
Artikel 15.	Gebruiksbeplating	13
Artikel 16.	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	13
Artikel 17.	Algemene vrijstellingsbeplating	14
Artikel 18.	Wijzigingsbevoegdheid	14
Artikel 19.	Procedureregels	14
Artikel 20.	Overgangsbepalingen	15
Artikel 21.	Strafbeplating	15
Artikel 22.	Titel	15

Bijlage 1	Van toepassing zijnde bepalingen uit de bouwverordening	
-----------	---------------------------------------------------------	--



1. Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **bestaand** :
 - bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp;
 - bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
2. **bestemmingsgrens** : de op de plankaart, blijkens een daarop voorkomende aanduiding, als zodanig aangegeven lijn, welke de bestemmingen onderling afbakt;
3. **bestemmingsvlak** : een op de plankaart, door bestemmingsgrenzen omgeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften een zelfde bestemming mag worden gerealiseerd;
4. **bijgebouw** : een gebouw, op het bouwperceel van een woning, ten dienste van een groter genot van het gebruik van die woning, hieronder worden mede een carport en dierenverblijven gerekend;
5. **bouwgrens** : een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
6. **bouwvlak** : een op de plankaart aangegeven vlak, omsloten door bouwgrenzen, die niet door gebouwen mogen worden overschreden, 'een en ander voor zover in deze voorschriften niet anders is bepaald;
7. **bouwperceel** : een aaneengesloten stuk grond, waarop, dan wel op een deel waarvan, krachtens het plan bebouwing, is toegestaan;
8. **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;
9. **detailhandel** : het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
10. **dienstverlening** : een met detailhandel vergelijkbare activiteit die is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van het publiek, zoals een bank (met baliefunctie), een reisbureau,

- kapsalon of wasserette, eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn en/of ambacht;
11. gebouw : elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
12. hoofdgebouw : een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
13. kantoor : een ruimte, welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;
14. maatschappelijke voorzieningen : educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
15. onderkomens : voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, voer- en vaartuigen, woonschepen/arken, caravans, kampeerauto's, tenten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
16. oorspronkelijk erf : het erf zonder (aangebouwde) bijgebouwen, (woning)uitbreidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
17. peil :
 1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
18. plan : het bestemmingsplan 'Buitenhof', bestaande uit deze voorschriften en de onder 19. bedoelde kaart;
19. plankaart : de bij het raadsbesluit tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, nr A0124;
20. praktijkruimte : een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte ten behoeve van beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen, zoals medische, paramedische, administratieve en daarmee gelijk te stellen beroepen;
21. straatmeubilair : verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen, draagconstructies voor reclame, alsmede telefooncellen, abri's en (kleinschalige)

- bouwwerken ten dienste van de (openbare) nutsvoorziening (max. 50 m³);
22. voorgevelrooilijn : een lijn, welke bij het bouwen naar de zijde waar de gebouwen hoofdzakelijk toegankelijk zijn niet mag worden overschreden, een en ander voor zover zulks in deze voorschriften niet anders is bepaald;
23. woning : een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;
24. prostitutie : het aanbieden van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding;
25. erf : de gronden van een bouwperceel gelegen naast en/of achter het hoofdgebouw;
26. bouwlaag : een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

Artikel 2. Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. hoogte van bouwwerken : vanaf peil tot het hoogste punt van het bouwwerk (uitgezonderd schoorstenen, trappenhuizen, liftopbouwen, antennes, (andere) technische ruimten en daarmee gelijk te stellen onderdelen van gebouwen);
 - b. goothoogte van een gebouw : vanaf het peil tot aan de bovenkant van de verticaal opgaande gevel;
 - c. diepte van gebouwen : tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidsmuren;
 - d. oppervlakte van bouwwerken : door middel van verticale projectie van alle delen van die bouwwerken tussen de buitenwerkse gevelvlakken en de harten van scheidsmuren.
2. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden.
3. Van een gebouw waarvoor de maximum goothoogte is bepaald mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de gevels snijden ter hoogte van de maximum goothoogte en die terugvallen onder de

hoeken van 60 graden met de horizon, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.

Artikel 3. Algemene bepalingen in verband met de bestemmingen

Anti-dubbeltellingbepaling

1. Grond welke eenmaal in aanmerking is en moest worden genomen bij de verlening van een bouwvergunning, of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Bescherming van het plan

2. Het is niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

Verwijsbepaling andere wettelijke regelingen

3. Waarin dit plan verwezen wordt naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Vlaggenmasten, antennemasten, schoorstenen en dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

4. a. Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die onderdeel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 8 meter overschrijden.
b. Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 meter en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

2. Bestemmingsbepalingen

Artikel 4. Woondoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankkaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor zover aangeduid met "detailhandel toegestaan" mede voor detailhandel en dienstverlening op de begane grondlaag, voor zover aangeduid met "kantoren toegestaan" mede voor kantoren.

Beschrijving in hoofdlijnen

2. Voor deze bestemming gelden de volgende hoofdlijnen van beleid:

- a. Voor wat betreft de erfbebouwing is het beleid gericht op:
 - het voorkomen van "dichtslibben" van erven bij woningen;
 - het voorkomen van onevenredige hinder door bijgebouwen en woninguitbreidingen met name ten opzichte van belendende percelen.

Uitvoering van het beleid vindt mede plaats door in voorkomende gevallen toepassing te geven aan het in lid 5 opgenomen stelsel van nadere eisen, waarbij nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering, goothoogte, dakhelling en/of hoogte van erfbebouwing;

- b. Medewerking kan worden verleend aan de vestiging van bedrijfsruimten voor beoefenaren van vrije aan huis gebonden beroepen, op voorwaarde, dat:
 - de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft (met name in geval de bedrijfsruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
 - de totale bedrijfsvloeroppervlakte per woning niet meer dan 50 m² bedraagt;
 - geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving optreedt;
 - de bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
 - geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een vergunning op grond van de Wet milieubeheer is vereist;
 - geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- c. de aanwezige architectonische kwaliteiten dienen te worden gewaarborgd en nagestreefd door het behoud van de bestaande kapvorm en hoogtematen. Een en ander is vastgelegd middels de hoogteregeling van het bestemmingsplan. Voor wat betreft een eventuele wijziging van de kapvorm zal door middel van de welstandstoets zeer terughoudend worden omgegaan met verzoeken om wijziging van de bestaande situatie. Slechts in die gevallen waarin wijziging van de kapvorm een verbetering van de architectonische situatie oplevert zal medewerking worden verleend.

Bebouwingsvoorschriften

3. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter de bouwgrenzen, waaronder de voorgevelrooilijn;
 - b. een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak, dan wel achter de voorgevelrooilijn;
 - c. de bebouwde oppervlakte van een bestaande woning mag niet worden vergroot, behoudens het bepaalde onder g;
 - d. de goothoogte van een woning mag in de voorgevelrooilijn respectievelijk aan de achtergevel niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande, dat bij de rijtjes Zadelmaker 2 tot en met 22 en Klompenmaker 1 tot en met 23a in afwijking van de aanduiding op de plankaart voor 50% van de woningen in een rij in de voorgevelrooilijn een hoogte van 9 m is toegestaan;
 - e. de hoogte in de voorgevelrooilijn respectievelijk de goothoogte van de achtergevel van een woning mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - f. de hoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 3 m gemeten vanaf de maximaal toegestane goothoogte, tenzij op de plankaart de maximaal toelaatbare hoogte is aangegeven;
 - g. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" op de plankaart mogen tot een hoogte van 3 meter geen gebouwen gebouwd worden;
 - h. bij iedere woning mogen bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woning worden gebouwd, waarbij:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en uitbreidingen van de woning niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het oorspronkelijk erf, voor zover gelegen op 2 meter achter de voorgevelrooilijn.
 2. bijgebouwen en uitbreidingen van woningen die niet voldoen aan het bepaalde onder 3 of niet vallen onder het bepaalde onder 4, of bestaande bijgebouwen in de bestemmingsvlakken met de aanduiding "bijgebouwen toegestaan", worden bij de bepaling van de toelaatbare oppervlakte meegerekend;
 3. de bijgebouwen en uitbreidingen van de woning ten minste 2 meter achter de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 3 mogen bijgebouwen en uitbreidingen van woningen voor de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd en aan de achterzijde uitsluitend aangebouwd aan de woning, indien de achterzijde van de woning gelegen is aan de bestemming verkeersdoeleinden en/of water, al dan niet van deze bestemmingen gescheiden door de bestemming groenvoorzieningen, met een maximum van 50% van de voor de voorgevelrooilijn gelegen gronden,

Artikel 7. Molen

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor molen aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische waarden van de molen, alsmede voor wonen en de waterhuishouding.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
 - a. de hoogte en oppervlakte van de molen mag niet worden gewijzigd ten opzichte van de situatie ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 8. Verkeersdoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wegen;
 - b. bijbehorende verhardingen, parkeerplaatsen, bermen en watergangen;
 - c. bijbehorende voorzieningen, waaronder bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en kunstwerken, een en ander uitgezonderd inrichtingen voor de verkoop van motorbrandstoffen;
 - d. straatmeubilair.

Bebouwing

2. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter. Deze bepaling is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het wegverkeer.

Artikel 9. Verblijfsdoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor verblijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden;
 - b. speelterrein;
 - c. vuilcontainers, papier-, glas-, en andere inzamelbakken;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. bijbehorende voorzieningen, waaronder bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en kunstwerken, een en ander uitgezonderd inrichtingen voor de verkoop van motorbrandstoffen;
 - f. in- en uitritten ten behoeve van en/of deel uitmakende van bebouwing op aangrenzende bestemmingsvlakken.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in lid 1 genoemde bestemming worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen.

Artikel 10. Groenvoorzieningen

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor Groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar groen, speelvoorzieningen, waterpartijen, paden, in- en uitritten, geluidwerende voorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bebouwing

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de in lid 1 genoemde bestemming, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter.

Artikel 11. Water

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen met de bijbehorende voorzieningen, oeverstroken en andere groenvoorzieningen, kunstwerken, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwing

2. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Gebruik

3. Als een verboden gebruik als bedoeld in artikel 15 lid 1 wordt aangemerkt het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonschepen

Artikel 12. Primair waterkering

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor primair waterkering aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming, het in stand houden en het onderhoud van de waterkering.

Dubbelbestemming

2. Binnen het gebied met deze bestemming zijn alle andere bestemmingen ondergeschikt aan de bestemming primair waterkering.

3. Al hetgeen in deze voorschriften omtrent de ondergeschikte bestemming, binnen het gebied met de bestemming primair waterkering is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering, verenigbaar is met het belang van de waterkering.

Artikel 13. Aardgastransportleiding

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor aardgastransportleiding aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. een 12 inch, 40 bar aardgastransportleiding;
 - b. een 8 inch, 40 bar aardgastransportleiding.Een en ander zoals nader op de plankaart aangegeven.

Dubbelbestemming

2. Binnen de gebieden met deze bestemming zijn alle andere bestemmingen ondergeschikt aan de bestemming aardgastransportleiding.
3. Al hetgeen in deze voorschriften omtrent de ondergeschikte bestemmingen, binnen de gebieden met de bestemming aardgastransportleiding is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover zulks, gehoord de beheerder van de leiding, verenigbaar is met het belang van de leiding.

Bebouwing

4. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd.

Aanlegvergunning

5. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeerplaatsen en het aanleggen van andere oppervlakte verhardingen;
 - b. het bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van grond;
 - c. het beplanten van gronden met opgaande en/of diepwortelende beplantingen;
 - d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - e. diepploegen;
 - f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
6. De werken en werkzaamheden bedoeld in lid 5 zijn uitsluitend toelaatbaar, na ingewonnen schriftelijk advies van de betrokken leidingbeheerder - indien en voor zover - onevenredige bedreiging of onevenredige benadeling van de in het geding zijnde belangen niet is te

duchten of door middel van bij de vergunning te stellen voorwaarden is te voorkomen.

Artikel 14. Rioolpersleiding

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor rioolpersleiding aangewezen gronden zijn bestemd voor afvalwaterpersleidingen.

Dubbelbestemming

2. Binnen het gebied met deze bestemming zijn alle andere bestemmingen ondergeschikt aan de bestemming rioolpersleiding.
3. Al hetgeen in deze voorschriften omtrent de ondergeschikte bestemmingen, binnen het gebied met de bestemming rioolpersleiding is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zo ver zulks, gehoord de beheerder van de leiding, verenigbaar is met het belang van de leiding.

Bebouwing

4. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd.

Aanlegvergunning

5. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeerplaatsen en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van grond;
 - c. het beplanten van gronden met opgaande en/of diepwortelende beplantingen;
 - d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - e. diepploegen;
 - f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen.
6. De werken en werkzaamheden bedoeld in lid 5 zijn uitsluitend toelaatbaar, na ingewonnen schriftelijk advies van de betrokken leidingbeheerder – indien en voor zo ver – onevenredige bedreiging of onevenredige benadeling van de in het geding zijnde belangen niet is te duchten of door middel van bij de vergunning te stellen voorwaarden is te voorkomen.

3. Algemene bepalingen

Artikel 15. Gebruiksbeplating

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken, in strijd met de bestemming of in strijd met een gebruik waarvoor ingevolge de bepalingen van dit plan vrijstelling is verleend, te gebruiken.
2. Als een verboden gebruik, als bedoeld in lid 1, wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van de gronden:
 - a. als staan- of ligplaats voor onderkomens;
 - b. als opslagplaats voor onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
 - c. als opslagplaats voor gerede of ongerede goederen, waaronder niet verstaan wordt het opslaan van bouwmaterialen en andere hulpmaterialen voor het bouwen ten behoeve van de uitvoering van werken ter plaatse, voor de duur van de uitvoering;
 - d. als stortplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen, die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen;
tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.
3. Als een verboden gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval begrepen het gebruik van bouwwerken ten dienste van prostitutie.
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 16. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening;
- b. invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken;
- g. erf- en terreinafscheidingen.

Zie bijlage 1 bij de voorschriften.

Artikel 17. Algemene vrijstellingsbepaling

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van openbare nutsdoeleinden of van andere naar bestemming daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, zoals transformatorhuisjes en schakelkasten voor verkeersdiensten, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, mits de inhoud van elk van deze gebouwtjes niet meer zal bedragen dan 60 m³ en de hoogte ervan niet meer dan 3,60 meter;
- b. het overschrijden van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen of voorgevelrooilijnen door erkers, balkons, luifels, bordessen, pergola's en andere dergelijke bouwdelen, mits de overschrijding van de bouwgrens of de voorgevelrooilijn niet meer zal bedragen dan 2 meter;
- c. het aanpassen van de in het plan opgenomen maatvoering van gebouwen met ten hoogste 10%;
- d. het aanpassen van de in het plan opgenomen maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 20%;
- e. voor de bouw van straatmeubilair;
- f. het in geringe mate aanpassen van het beloop en het profiel van wegen of langzaamverkeersroutes en de onderlinge aansluiting, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- g. voor geringe veranderingen in de tracés van wegen of langzaamverkeersroutes en van bestemmings- en bouwgrenzen, indien bij uitmeting blijkt, dat een werk als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden uitgevoerd, indien op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken;
- h. voor de bouw van ontmoetingsplaatsen, wacht- en informatieruimten en daarmee vergelijkbare bouwwerken, waarvan de hoogte niet meer dan 3.50 meter en de oppervlakte niet meer dan 15 m² mag zijn.

Artikel 18. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden aangeduid met "grens wijzigingsbevoegdheid" wijzigen in de bestemming woondoeleinden als bedoeld in artikel 4 van deze voorschriften.

Artikel 19. Procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging of vrijstelling of het stellen van nadere eisen is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 20. Overgangsbepalingen

1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

- a. Bouwwerken, welke ten tijde van de ter inzage legging 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 van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 18 maanden na het tenietgaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 a met dien verstande, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en dat slechts een éénmalige vergroting plaats kan vinden van de inhoud van de in lid 1 a toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

2. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van het gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

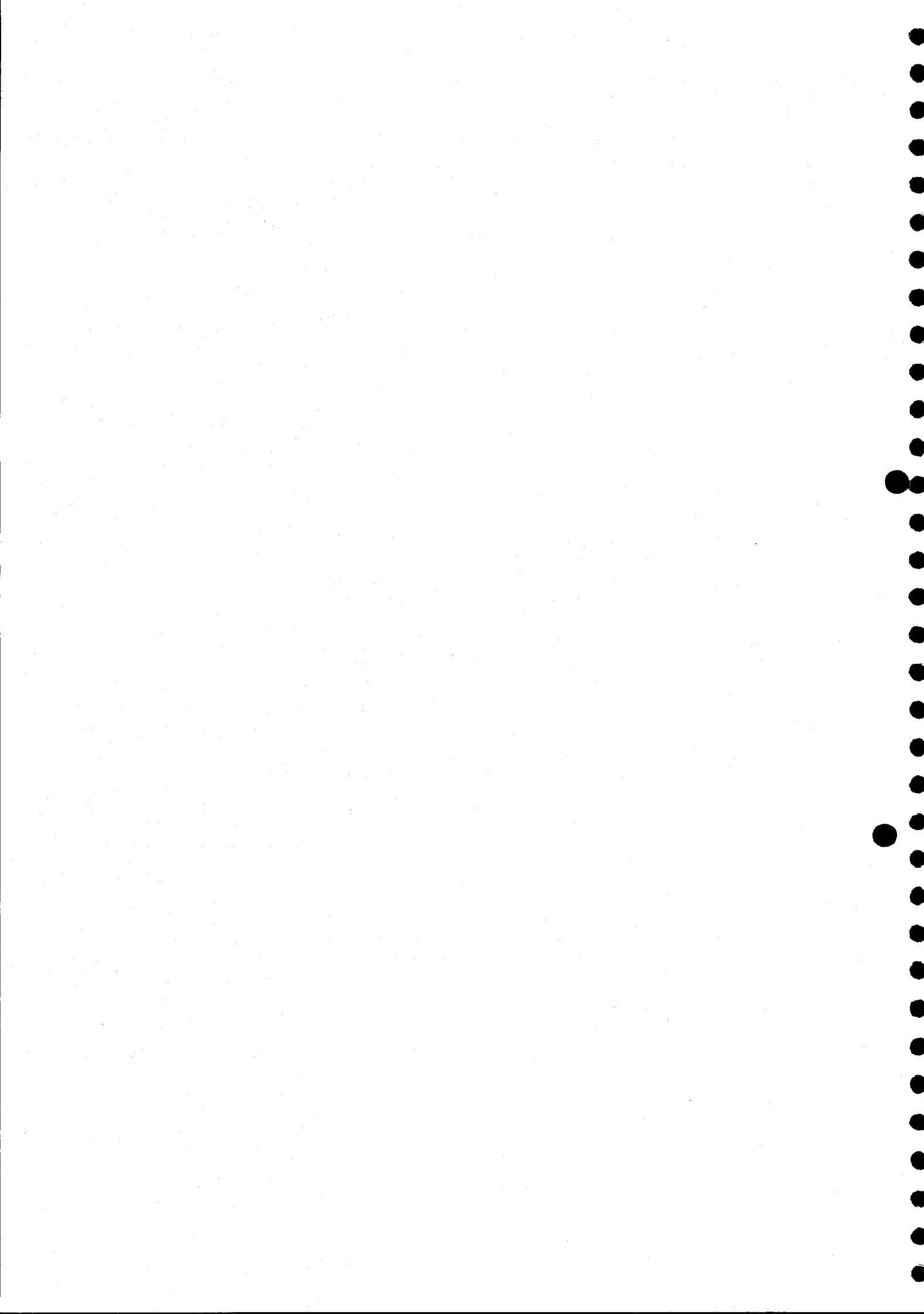
Artikel 21. Strafbepaling

Voor de toepassing van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt overtreding van het bepaalde in artikel 13 lid 5, artikel 14 lid 5 en artikel 15 lid 1 aangemerkt als strafbaar feit.

Artikel 22. Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:
Bestemmingsplan "Buitenhof".

Behoort bij het besluit
van de gemeenteraad
van Leiderdorp d.d. 27 maart 2000
De secretaris,



Bijlage 1. Van toepassing zijnde bepalingen uit de bouwverordening

Paragraaf 5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard

Artikel 2.5.1. Richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen

Indien burgemeester en wethouders van voorschriften in deze paragraaf verlenen gelden de drie volgende richtlijnen:

1. een bouwwerk mag niet zodanige afmetingen of een zodanige ligging verkrijgen dat tot een bestaand deel ervan of een ander bouwwerk niet meer voldoende licht en lucht zouden kunnen toetreden, dan wel dat de goede werking van schoorstenen en ventilatiekanalen zou worden belemmerd;
2. bij de beoordeling van een aanvraag om bouwvergunningen moet worden aangenomen dat alle om het bouwterrein liggende terreinen zijn bebouwd tot de hoogte en de oppervlakte die ten hoogste zonder vrijstelling mogelijk zijn krachtens:
 - bestemmingsplan;
 - deze verordening, of
 - enige andere verordening;
3. bij overschrijding van een of meer van de onder 2 bedoelde maxima door een bestaand bouwwerk moet in afwijking van het gestelde onder 2 worden uitgegaan van de werkelijke afmetingen van het bouwwerk.

Artikel 2.5.3 Bereikbaarheid van bouwwerken voor werkverkeer. Brandblusvoorzieningen

1. Indien de toegang tot een bouwwerk dat voor het verblijf van mensen is bestemd, meer dan 10 meter is verwijderd van een openbare weg, moet een verbindingsweg tussen die toegang en het openbare wegennet aanwezig zijn die geschikt is voor verhuisauto's, vuilnisauto's, ziekenauto's, brandweerauto's en het overige te verwachten verkeer.
2. Een geschikte verbindingsweg in de zin van het eerste lid moet, tenzij de gemeenteraad voor de desbetreffende weg in een bestemmingsplan of in een verordening of anderszins voorschriften heeft vastgesteld, zijn verhard op een wijze die in overeenstemming is met de eisen van het te verwachten verkeer.
3. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op een bijgebouw, als bedoeld in artikel 2 onder a, van het Besluit meldingsplichtige bouwwerken, voor zover dit niet tot bewoning is bestemd, maar wel tot een hoofdgebouw behoort dat op hetzelfde terrein is gelegen.
4. Nabij ieder bouwwerk dat voor het verblijf van mensen is bestemd, moet zodanige opstelplaatsen voor brandweerauto's aanwezig zijn, dat een doeltreffende verbinding tussen die auto's en de bluswatervoorziening kan worden gelegd.
5. Bij afwezigheid van een toereikende openbare bluswatervoorziening moet worden zorg gedragen voor een doeltreffende niet-openbare bluswatervoorziening.

6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste en het vierde lid, indien de aard, de ligging en het gebruik van het bouwwerk zich daarvoor lenen.

Artikel 2.5.4 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten

1. Tussen de toegang van enerzijds:
 - a. een woongebouw, als bedoeld in artikel 42 van het Bouwbesluit;
 - b. een woning, als bedoeld in artikel 43 van het Bouwbesluit;
 - c. een gebouw dat voorzien is van een bijzondere toegankelijkheidssector als bedoeld in het eerste lid, sub I, van artikel 1 van het Bouwbesluit;
 - d. een logiesverblijf, als bedoeld in het derde en vierde lid van artikel 279 van het Bouwbesluit;en anderzijds de openbare weg moet een mede voor gehandicapten begaanbare weg of begaanbaar pad aanwezig zijn.
2. Voor de in het eerste lid bedoelde wegen en paden geldt dat zij:
 - a. ten minste 1,10 m breed moeten zijn,
 - b. geen kleinere vrije doorgang mogen hebben dan 0,85 m; en
 - c. ten hoogste een hoogteverschil mogen overbruggen van 0,02 m, tenzij dit plaatsvindt door middel van een hellingbaan die voldoet aan het bepaalde in artikel 6 van het Bouwbesluit.

Artikel 2.5.17 Ruimte tussen bouwwerken

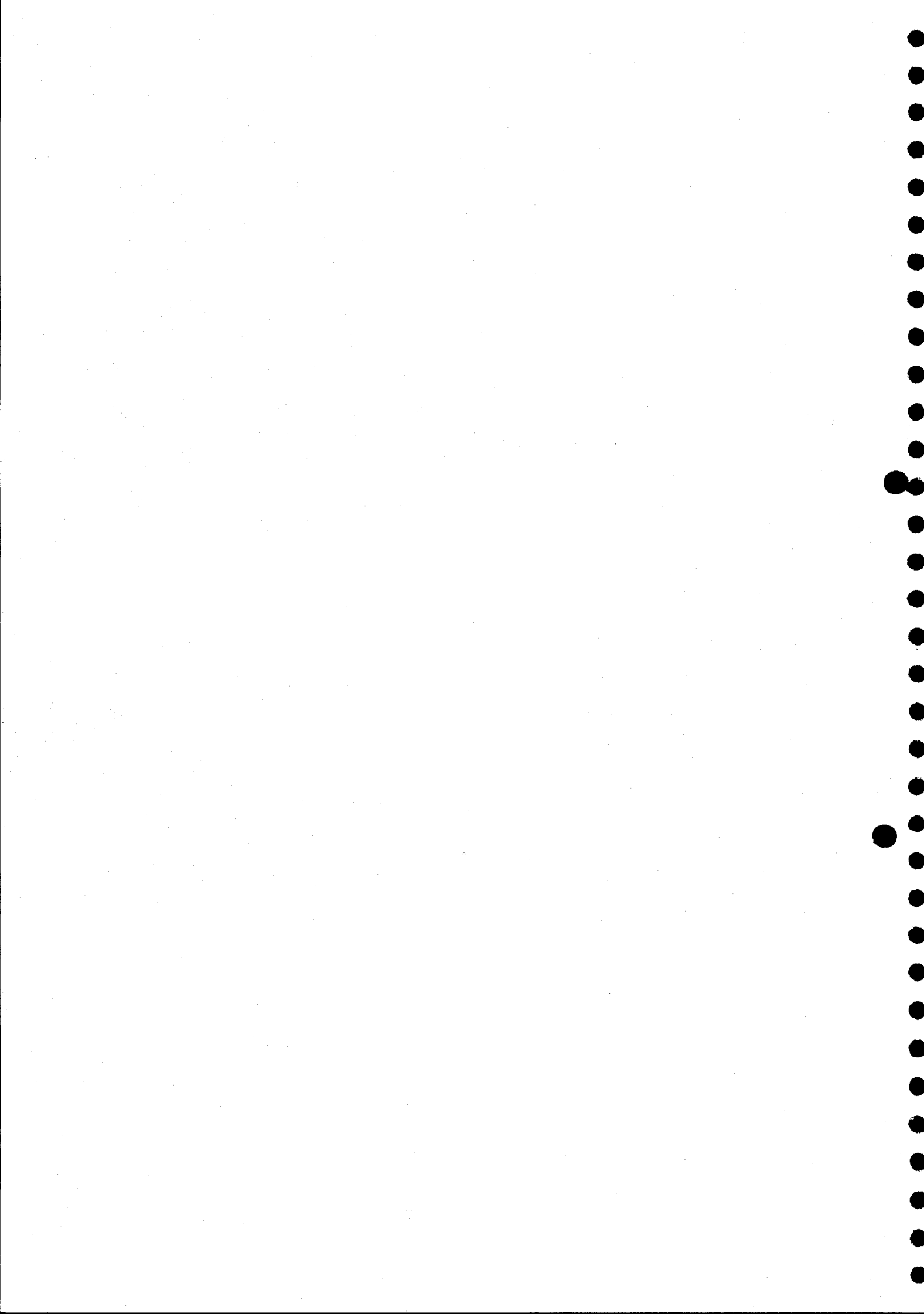
1. De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
 - a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
 - b. niet toegankelijk zijn.Bebouwing van ondergeschikte aard op het erf of op het aangrenzende erf wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

Artikel 2.5.18 Erf- en terreinafscheidingen

1. Erf- en terreinafscheidingen, anders dan bedoeld in artikel 43, eerste lid, onder j, van de Woningwet, zijn niet toegelaten.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid in het belang van het af te scheiden erf of terrein.

Artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

1. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.
2. De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 - a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 2,50 m bij 6,00 m bedragen;
 - b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte – voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst – ten minste 2,95 m bij 5,00 m bedragen.
3. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste en het derde lid:
 - a. indien het voldoende aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.



Zandvoort
Ordering & Advies

Utrecht
Catharijnesingel 41
Postbus 19009
3501 DA Utrecht
Telefoon
(030) 2308411
Telefax
(030) 2343421
e-mail zandvoort@zoa.nl

Enschede
(053) 4324747

Maastricht
(043) 3566270

projectnummer
A0124

opdrachtgever
gemeente Leiderdorp

projectleider
Frank Linnert

