

ALGEMENE INFORMATIE

Hermelijnlinder 36
gemeente Leiden

Project: 22.045.000
Datum: 12-05-2022
Gewijzigd:
Versie: 1.0
Contactpersoon: M. Labordus

Behoort bij beschikking van
Burgemeester en Wethouders
van Leiden

Wabo **Z/23/3528627**



Labordus **PIB** BV
Het Wedde 69
2253 RC Voorschoten

T (071)36.28.466
E info@labordus-pib.nl
W lpib.nl



LABORDUS
partner in bouwen

INHOUD

- BASISREGISTRATIE GEBOUWEN EN ADRESSEN
- BESTEMMINGSPLAN 'MERENWIJK'
- BESTAANDE SITUATIE
- SITUATIE
- HAALBAARHEID AUTO- EN FIETSPARKEREN

BASISREGISTRATIE GEBOUWEN EN ADRESSEN.

Pand	
ID	0546100000052218
Oorsp. Bouwjaar	1976
Status	Pand in gebruik
Verblijfsobject	
ID	0546010000033947
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	280 m2
Status	Verblijfsobject in gebruik
Nummeraanduiding	
ID	0546200000033947
Postcode	2317KC
Huisnummer	36
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Openbare ruimte	
ID	0546300000000538
Naam	Hermelijnvinder
Status	Naamgeving uitgegeven
Woonplaats	
ID	2088
Naam	Leiden
Status	Woonplaats aangewezen
Bronhouder	
ID	0546
Naam	Leiden



BESTEMMINGSPLAN 'MERENWIJK'.



Plankaart BP 'Merenwijk'

PARAGRAAF II. BESTEMMINGEN

ARTIKEL 3. WOONDOELEINDEN

3.1 Doeleindenomschrijving

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

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

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

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

3.1.4 Souterrain/ openbare ruimte

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

3.1.5 Watertoets

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

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

3.2 Inrichtings- en gebruiksvoorschriften

3.2.1 Beroep aan huis

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

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

3.2.2 Gebruik bijgebouwen

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

3.2.3 Kinderopvang

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

3.2.4 Niet-woonfuncties op begane grond

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

3.2.5 Praktijkruimte

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

3.2.6 Maximaal aantal woningen

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

3.3 Bebouwingsvoorschriften

3.3.1 Situering gebouwen

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

3.3.2 Hoogte en goothoogte hoofdgebouwen

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

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

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

3.3.3 Kapbepaling

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

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

3.3.4 Onderdoorgangen/overbouwingen

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

3.3.5 Souterrain

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

3.3.6 Situering aanbouwen en bijgebouwen

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

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

3.3.7 Oppervlakte aanbouwen en bijgebouwen

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

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

3.3.8 Diepte aanbouwen

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

3.3.9 Hoogte aanbouwen en bijgebouwen

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

3.3.10 Garageboxen

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

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

3.3.11 Carport

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

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

3.3.12 Hoogte tuinmeubilair

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

3.3.13 Hoogte erfafscheidingen

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

3.3.14

Vervallen.

3.3.15

Vervallen.

3.4.4 Fietsenberging voortuin

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

3.4.5 Garages/carports

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

Burgemeester en Wethouders kunnen de vrijstelling weigeren indien:

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

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

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

3.4.11 Watertoets

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

3.5 Procedure vrijstellingen

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

3.6 Nadere eisen

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

BESTAANDE SITUATIE



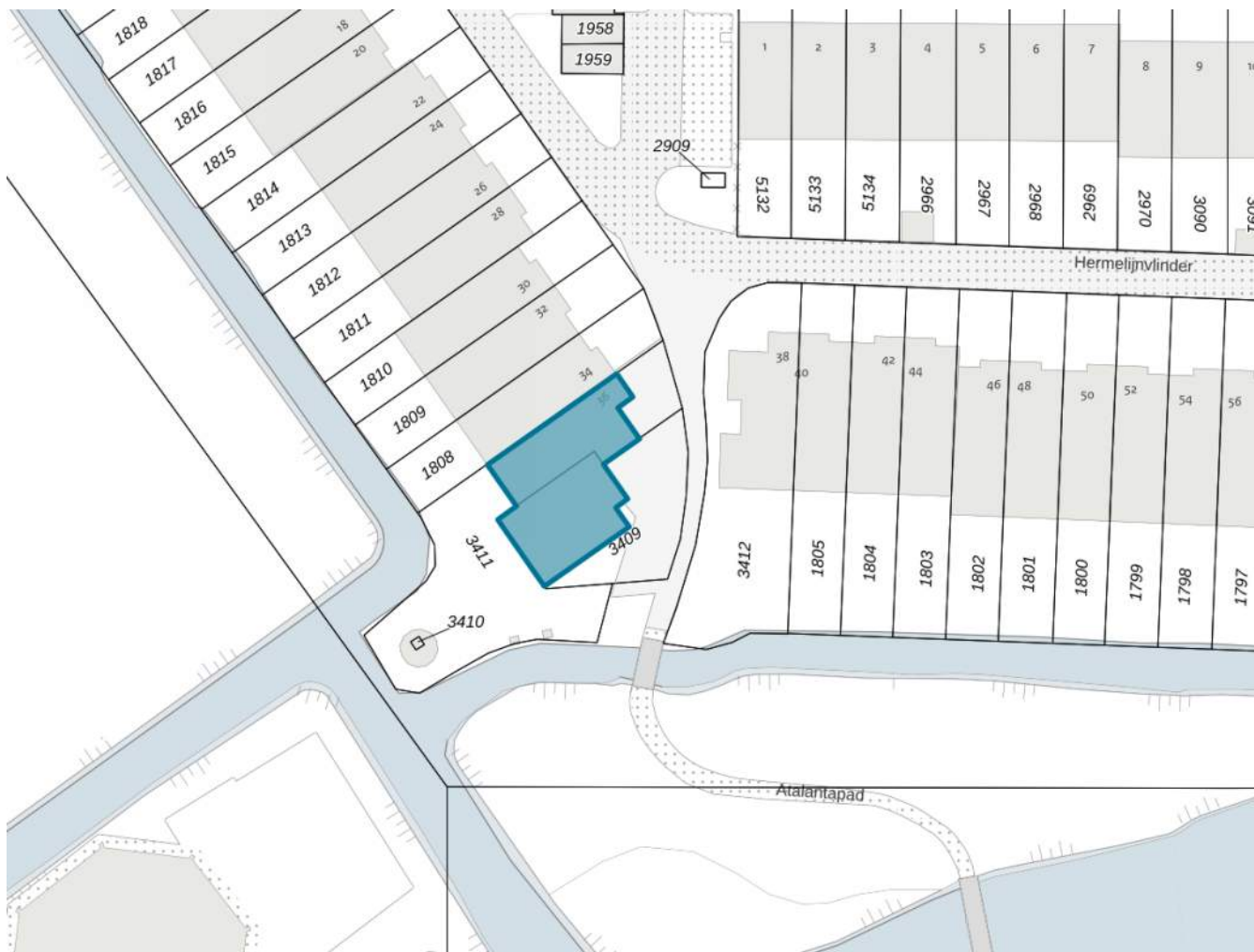
SITUATIE bestaand





Impressie voorzijde

SITUATIE



SITUATIE schaal 1:1000
Deze kaart is noordgericht.

Haalbaarheid auto- en fietsparkeren

Er wordt aan de hand van de vigerende beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 berekend of er in voldoende mate ruimte is gereserveerd voor fiets- en auto parkeren, voor zowel bewoners als bezoekers. Daarmee wordt gekeken hoeveel er ruimte er reeds is gereserveerd voor het parkeren in de bestaande situatie. Middels salderen kan er wordt geconcludeerd hoeveel parkeerruimte er nog bij moet komen.

Voor wat betreft het auto parkeren geldt het volgende:

De aanvraag ligt in het gebied Woonwijken.

In de bestaande situatie is er sprake van een gezondheidscentrum met twee behandelkamers met kantoor en een koopwoning groter dan 120m². In de nieuwe situatie is er sprake van een gezondheidscentrum met twee behandelkamers (ditmaal zonder kantoor), een koopwoning groter dan 120m² en een nieuwe huurwoning >100m². De toename van de parkeervraag is 0,428 wat kan worden afgerond op nihil. Er hoeft geen extra ruimte te worden gereserveerd voor het auto parkeren.

Voor wat betreft het fiets parkeren geldt het volgende:

De aanvraag ligt in het gebied "Rest bebouwde kom".

In de bestaande situatie is er een fiets parkeervraag voor het gezondheidscentrum (206m²) voor bezoekers en medewerkers, en een woning (een rijtjes/vrijstaande woning). Voor zowel bewoners als bezoekers. Dit geeft een totale fiets parkeervraag van 12,12 fiets parkeerplekken (fpp).

In de nieuwe situatie neemt de praktijk in omvang af. Hierdoor ontstaat er voor dit aspect een parkeervraag van 2,7 fpp. Voor de nieuwe woning boven de praktijk wordt de norm rijtjes- en vrijstaande woning gehanteerd, welke een parkeervraag heeft van 3,5. De bestaande woning (van de dierenarts zelf) heeft een ongewijzigde parkeervraag van 6,5 fpp. Dit is samen een parkeervraag van 12,7 fpp. Dit is een toename van 1,58 (afgerond 2) dan wel 0,58 (afgerond 1) fpp.

Er wordt in het plan een fietsenberging voorzien. Daarmee wordt het voldoende aannemelijk gemaakt dat hier 5 fietsen kunnen worden gestald op eigen terrein.