

VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN		BLZ.
<u>PARAGRAAF I</u>	<u>INLEIDENDE BEPALINGEN</u>	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	8
<u>PARAGRAAF II</u>	<u>BESTEMMINGSBEPALINGEN</u>	11
Artikel 3	Agrarisch -A-	11
Artikel 4	Gemengd -GD-	13
Artikel 5	Groen -G-	14
Artikel 6	Maatschappelijk -M-	15
Artikel 7	Verkeer -V-	16
Artikel 8	Verkeer en verblijf -VB-	17
Artikel 9	Water -WA-	18
Artikel 10	Wonen -W-	20
<u>PARAGRAAF III</u>	<u>DUBBELBESTEMMINGEN</u>	25
Artikel 11	Archeologisch waardevol gebied	25
Artikel 12	Hoogspanningsverbinding	28
Artikel 13	Leidingzone, gastransportleiding	30
Artikel 14	Waterkering	32
<u>PARAGRAAF IV</u>	<u>ALGEMENE BEPALINGEN</u>	33
Artikel 15	Antidubbeltelbepaling	33
Artikel 16	Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening	34
Artikel 17	Vorrangsregeling samenloop dubbelbestemmingen	35
Artikel 18	Algemene bouwbe­palingen	36
Artikel 19	Gebruiksbe­palingen	39
Artikel 20	Algemene vrij­stellingsbe­palingen	40
Artikel 21	Algemene wij­zigingsbe­palingen	41
Artikel 22	Procedureregels	42
<u>PARAGRAAF V</u>	<u>OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN</u>	43
Artikel 23	Strafbepaling	43
Artikel 24	Overgangsbe­palingen	44
Artikel 25	Slotbepaling	45

Artikel 1**Begripsbepalingen**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **aanbouw**
een uitbouw of een aangebouwd bijgebouw;
2. **aanduiding**
een symbool of (combinatie) van teken(s) voorkomend op de kaart;
3. **achtererf**
gedeelte van het erf behorende bij een woning dat is gelegen achter de achtergevel van de woning;
4. **afvalinzamelsysteem**
geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;
5. **ander bouwwerk**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
6. **archeologische waarde**
de aan een gebied toegerekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;
7. **atelier**
de bedrijfsmatige werkruimte ten behoeve van beoefenaren van kunstzinnige beroepen;
8. **bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
9. **beroepsmatige activiteiten in of bij een woning**
het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten (zie ook de begripsbepaling dienstverlening) op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

10. **bestaand (in relatie tot bebouwing)**
bebouwing aanwezig ten tijde van de in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedoelde terinzagelegging van het (ontwerp) bestemmingsplan;
11. **bestaand (in relatie tot gebruik)**
gebruik dat bestaat ten tijde van het in werkingtreden van het bestemmingsplan;
12. **bestemmingsgrens**
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
13. **bestemmingsvlak**
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
14. **bijgebouw**
een zelfstandig gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie;
15. **bijzondere woonvormen**
met woningen vergelijkbare huisvesting, zoals gezinsvervangende tehuizen, wooneenheden, al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen;
16. **bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;
17. **bouwgrens**
de op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijn, welke bij het bouwen naar de wegzijde (voorgevelbouwgrens) of naar de andere zijde van het bouwvlak (achtergevelbouwgrens) of zijdelings niet mogen worden overschreden, behoudens overschrijdingen welke krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan;
18. **bouwlaag, laag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond, hieronder wordt niet begrepen:

- een kelder:
 - een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag;
 - een zolder waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 meter, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag;
19. **bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
20. **bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel;
21. **bouwvlak**
een door bouw- en/of bestemmingsgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
22. **bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
23. **carport**
een overdekte stallingsgelegenheid voor motorvoertuigen, met niet meer dan drie wanden waarvan er maximaal twee tot de constructie behoren;
24. **dakkapel**
een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbare woonoppervlak te vergroten;
25. **dakopbouw**
een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok en/of de dakrand van het dak, die de silhouet van het oorspronkelijke dak veranderd;
26. **detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

27. **dienstverlening**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan het publiek, zoals een kapsalon, reisbureau, uitzendbureau, bankfiliaal, wasserette of apotheek, eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht, zulks met uitzondering van horecabedrijven en seksinrichtingen;
28. **gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
29. **geluidsgevoelig object**
woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4, lid 2 en artikel 7, lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" van 20 november 1981 (Stb. 1981, 688), gewijzigd bij besluit van 17 april 2002 (Stb.2002, 203 en 516);
30. **horecabedrijven categorie 1: "lichte horeca"**
een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie, in dit plan worden hieronder de volgende horecabedrijven verstaan
- automatiek;
 - broodjeszaak;
 - cafetaria;
 - croissanterie;
 - koffiebar;
 - lunchroom;
 - snackbar;
 - tearoom;
 - traiteur;
31. **hoofdgebouw**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;
32. **kaart**
de kaart van het bestemmingsplan "Leyhof" met nummer 242.481.00;
33. **kelder**
een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 meter boven peil is gelegen;
34. **kantoor**
een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;

35. **kap**
een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;
36. **maatschappelijke voorzieningen**
overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang;
37. **natuurwaarden**
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;
38. **onderkomen**
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
39. **peil**
de hoogte van het terrein ter plaatse van de bouw, zulks gezien in relatie met de hoogte van de omliggende terreinen (maaiveld);
40. **persoonlijke dienstverlening**
een (naar openingstijden grotendeels) met een winkel vergelijkbaar bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, kapsalons en wasserettes;
41. **plan**
het bestemmingsplan "Leyhof" van de gemeente Leiderdorp;
42. **plankaart**
zie kaart;
43. **praktijkruimte**
de beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte ten behoeve van vrije beroepen zoals medische, paramedische, administratieve en daarmee gelijk te stellen beroepen;
44. **productiegebonden dienstverlening**
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
45. **prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen;

46. **ruwvoederteelt**
de teelt van voedergewassen ten behoeve van veehouderij waaronder niet begrepen:
- de teelt van gras;
 - de gecombineerde inzaai van granen en gras als eenjarige wisselteelt ten behoeve van graslandvernieuwing;
47. **seksinrichting**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:
- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
 - b. een seksbioscoop of sekstheater;
 - c. een seksautomatenhal;
 - d. een seksclub of parenclub,
- al dan niet in combinatie met elkaar, dan wel in combinatie met een sekswinkel, zulks met uitzondering van woningen waarin niet meer dan één, aldaar woonachtig, persoon als prostituee werkzaam is;
48. **sekswinkel**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen detailhandel in goederen van erotisch-pornografische aard plaatsvindt;
49. **straatmeubilair**
bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:
- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
 - b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
 - c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
 - d. afvalinzamelsystemen;
50. **Wet geluidhinder**
wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder (Stb.1979, 99), gewijzigd bij wet van 19 december 2002, (Stb. 2003,23);
51. **woning**
een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;

52. **Woningwet**
wet van 29 augustus 1991 tot herziening van de Woningwet (Stb. 1991, 439),
zoals deze geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
53. **zakelijke dienstverlening**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals ad-
ministratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, advies- en ingenieursbureaus
en bankfilialen;
54. **zijerf**
het erf behorende bij een woning dat is gelegen aan de zijkant van de (verlengde)
zijgevel(s) van de woning.

Artikel 2

Wijze van meten

Wijze van meten en berekenen

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

- a. **de inhoud van een bouwwerk**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- b. **de (bouw)hoogte**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen (zie ook de algemene bouwbepalingen);
- c. **de goothoogte**
van een gebouw wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot het peil;
- d. **de hoogte van de eerste bouwlaag**
wordt gemeten 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
- e. **de afstand**
van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;
- f. **de bebouwde oppervlakte**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- g. **de grondoppervlakte**
van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
- h. **de brutovloeroppervlakte of bedrijfsvloeroppervlakte**
wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld;

i. **de verkoopvloeroppervlakte**

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen.

j. **Ondergronds bouwen**

De voorschriften van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken met dien verstande dat voor het bouwen van kelders het bepaalde in artikel 18 lid 4 van het artikel "Algemene bouwbepalingen van toepassing is"

Artikel 3**Agrarisch -A-****1. Bestemmingsomschrijving**

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. agrarische doeleinden met bijbehorende bouwwerken, in het bijzonder ten behoeve van veehouderij met uitzondering van intensieve veehouderij;
 - b. groenvoorzieningen
 - c. voet- en fietspaden;
 - d. water;
 - e. straatmeubilair;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. ter plaatse van de aanduiding "natuurwaarden" tevens voor het behoud, herstellen/of versterking van de aanwezige natuurwaarden.
- 1.2. ten behoeve van de waterberging zijn de gezamenlijke gronden binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 10 van deze voorschriften in ieder geval bestemd voor ten minste 15% water van het ten opzichte van de bestaande situatie toe te voegen verhard oppervlak;
- 1.3. Voor zover op de kaart de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" of "Hoogspanningsverbinding" is aangegeven, is in de eerste plaats het bepaalde in de artikelen 11 of 12 van toepassing.

2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:

- a. op gronden die grenzen aan het openbaar gebied: 1 m;
- b. op overige gronden: 2 m.

3. Aanlegvergunning

- 3.1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de gronden met de aanduiding "natuurwaarden" de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden aan te leggen, uit te voeren of te doen of laten uitvoeren:
 - a. het dempen van sloten;
 - b. het scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van ruwvoedergewassen voor de voorziening in de eigen behoefte van het bedrijf;

- c. het scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van ruwvoedergewassen anderszins;
 - d. de aanleg van boomgaarden, fruitteelt en/of sierteelt;
 - e. bosbouw of bebossing;
 - f. de aanleg van wandel- en/of fietspaden die niet op de plankaart zijn aangegeven;
 - g. de aanleg van overige wegen, paden en verhardingen anders dan ten behoeve van agrarische bedrijven.
- 3.2. Voor het bepaalde in 3.1 onder a is ontheffing van de Keur noodzakelijk.
- 3.3. Het bepaalde in lid 3.1 onder a, b en f is slechts van toepassing indien, in een op te stellen inrichtingsplan, kan worden aangetoond dat de betrokken waarden onevenredig worden geschaad, daarbij rekening houdend met compensatie van natuurwaarden die ten gevolge van de ingreep verloren (kunnen) gaan en/of het tijdstip van het jaar waarop de activiteiten zullen plaatsvinden.
- 3.4. Van onevenredige schade, zoals bedoeld in lid 3.3, is in ieder geval geen sprake indien:
- a. de aanleg van wandel- en/of fietspaden buiten het broedseizoen (van 1 maart t/m 1 juni) plaatsvindt, en;
 - b. de aanleg van wandel- en/of fietspaden wordt gecompenseerd door natuurontwikkeling elders in het agrarisch gebied met natuurwaarden, en;
 - c. de aanleg van wandel- en/of fietspaden niet eerder plaatsvindt dan nadat de betreffende gronden in eigendom zijn overgedragen.
- 3.5. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 3.1. wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een ter zake deskundige; bij een negatief advies zal de vergunning niet worden verleend dan nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Artikel 4

Gemengd -GD-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. detailhandelsvoorzieningen met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van (in totaal) 500 m²;
 - b. horecabedrijven categorie 1 "lichte horeca" tot een bedrijfsvloeroppervlakte van 200 m²;
 - c. dienstverlenende voorzieningen, waaronder ook persoonlijke en zakelijke dienstverlenende voorzieningen;
 - d. maatschappelijke voorzieningen;
 - e. wonen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. water
 - h. tuinen en erven;
- 1.2. ten behoeve van de waterberging zijn de gezamenlijke gronden binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 10 van deze voorschriften in ieder geval bestemd voor ten minste 15% water van het ten opzichte van de bestaande situatie toe te voegen verhard oppervlak;
- 1.3. Voor zover op de kaart de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" is aangegeven, is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 11 van toepassing.

2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
- b. de (bouw)hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen een bouwvlak, of een gedeelte daarvan, is aangegeven;
- c. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 4 m.

Artikel 5

Groen -G-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. water;
 - e. straatmeubilair;
 - f. nutsvoorzieningen.
- 1.2. ten behoeve van de waterberging zijn de gezamenlijke gronden binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 10 van deze voorschriften in ieder geval bestemd voor ten minste 15% water van het ten opzichte van de bestaande situatie toe te voegen verhard oppervlak;
- 1.3. Voor zover op de kaart de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied", "Hoogspanningsverbinding", "Leidingzone, gastransportleiding" of "Waterkering" is aangegeven, is in de eerste plaats het bepaalde in de artikelen 11, 12, 13 of 14 van toepassing.

2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

Artikel 6

Maatschappelijk -M-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. tuinen en erven;
 - d. wegen en paden;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. water;
 - g. straatmeubilair;
 - h. nutsvoorzieningen;
- 1.2. ten behoeve van de waterberging zijn de gezamenlijke gronden binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 10 van deze voorschriften in ieder geval bestemd voor ten minste 15% water van het ten opzichte van de bestaande situatie toe te voegen verhard oppervlak;
- 1.3. Voor zover op de kaart de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" is aangegeven, is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 11 van toepassing.

2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
- b. de (bouw)hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen een bouwvlak, of een gedeelte daarvan, is aangegeven;
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - op de overige gronden die grenzen aan het openbaar gebied: 1 m;
 - op de overige gronden: 2 m;
- d. de hoogte van andere bouwwerken, niet zijnde erf- en terreinafscheidingen, niet meer mag bedragen dan 4 m.

Artikel 7

Verkeer -V-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wegen met maximaal twee rijstroken;
 - b. pleinen;
 - c. voet- en fietspaden;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. water;
 - g. bruggen ten behoeve van kruisend verkeer;
 - h. straatmeubilair;
 - i. nutsvoorzieningen.
- 1.2. ten behoeve van de waterberging zijn de gezamenlijke gronden binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 10 van deze voorschriften in ieder geval bestemd voor ten minste 15% water van het ten opzichte van de bestaande situatie toe te voegen verhard oppervlak;
- 1.3. Voor zover op de kaart de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied", "Hoogspanningsverbinding" of "Leidingzone, gastransportleiding" is aangegeven, is in de eerste plaats het bepaalde in de artikelen 11, 12 of 13 van toepassing.

2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 15 m.

Artikel 8

Verkeer en verblijf -VB-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wegen met een verblijfsfunctie (30 km/uur);
 - b. pleinen;
 - c. voet- en fietspaden;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. water;
 - h. bruggen ten behoeve van kruisend verkeer;
 - i. straatmeubilair;
 - j. nutsvoorzieningen.
- 1.2. ten behoeve van de waterberging zijn de gezamenlijke gronden binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 10 van deze voorschriften in ieder geval bestemd voor ten minste 15% water van het ten opzichte van de bestaande situatie toe te voegen verhard oppervlak;
- 1.3. Voor zover op de kaart de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied", "Hoogspanningsverbinding" of "Waterkering" is aangegeven, is in de eerste plaats het bepaalde in de artikelen 11, 12 of 14 van toepassing.

2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

Artikel 9

Water -WA-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. waterlopen met bijbehorende voorzieningen zoals kunstwerken, bruggen voor langzaam verkeer en duikers;
 - b. waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en/of waterafvoer);
 - c. recreatief medegebruik;
 - d. (aanleg)steigers;
 - d. groenvoorzieningen, waaronder rietkragen.
- 1.2. ten behoeve van de waterberging zijn de gezamenlijke gronden binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 10 van deze voorschriften in ieder geval bestemd voor ten minste 15% water van het ten opzichte van de bestaande situatie toe te voegen verhard oppervlak;
- 1.3. Voor zover op de kaart de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied", "Hoogspanningsverbinding", "Leidingzone, gastransportleiding" of "Waterkering" is aangegeven, is in de eerste plaats het bepaalde in de artikelen 11, 12, 13 of 14 van toepassing.

2. Bouwvoorschriften

- 2.1. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de hoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
 - b. het oprichten/plaatsen van (aanleg)steigers slechts daar is toegestaan waar dit met de aanduiding "steigers toegestaan" op de plankaart is aangegeven.
- 2.2. Voor het bepaalde in 2.1 onder b is ontheffing van de Keur noodzakelijk waarbij onderstaande regels van toepassing zijn (bron keurbepaling Hoogheemraadschap Rijnland, d.d. februari 2007):

1. Het aanleggen van een nieuwe steiger, drijvende vlonder of overkraging of het vervangen of wijzigen van een bestaande steiger, drijvende vlonder of overkraging is toegestaan, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a per kadastraal perceel mag maximaal 1 steiger, drijvende vlonder of overkraging worden aangelegd c.q. aanwezig zijn;
 - b per steiger, drijvende vlonder of overkraging moet worden voldaan aan de afmetingen genoemd in tabel 1;
 - c de onderkant van de constructie (onderkant draagbalken) moet minimaal 0,30 m boven het zomerpeil liggen. Voorgaande geldt niet voor drijvende vlonders;
 - d de afmetingen van de steunpalen mogen niet groter zijn dan 250 mm x 250 mm;
 - e het aanbrengen van steunpalen in de kern- en/of beschermingszone van waterkeringen is niet toegestaan;
 - f er mogen geen schotten of andere constructies, zowel onder als boven water, tussen de steunpalen worden geplaatst waardoor de vrije doorstroming in alle richtingen onder de steiger, drijvende vlonder of overkraging wordt beperkt;
 - g rechthebbenden van werken zijn verplicht op aanwijzing van het hoogheemraadschap van Rijnland deze werken tijdelijk te verplaatsen of te verwijderen;
 - h onder de steiger, drijvende vlonder of overkraging moet door de onderhoudsplichtige het oppervlaktewater op de voorgeschreven (legger)diepte en vrij van obstakels worden gehouden.
 - i het materiaal van de steiger, drijvende vlonder of overkraging dient voor te komen op de lijst van bijlage 1.

2. **steiger, drijvende vlonder of overkraging op een erfscheiding**
 Het gezamenlijk plaatsen van één steiger, drijvende vlonder of overkraging met een maximale breedte van 10 m (gemeten op de waterlijn**) op de grens van twee percelen is toegestaan.

Breedte* oppervlaktewater	Maximale breedte constructie (gemeten haaks op de waterlijn**)	Maximale lengte constructie (gemeten langs de waterlijn**)	Maximaal oppervlak constructie
Smaller dan 3 m	niet toegestaan		
Tussen 3 m en 10 m	1/10 v.d. breedte van het oppervlaktewater	Maximaal de helft van de lengte van het perceel met een maximum van 5 m	n.v.t.
Tussen 10 m en 20 m	Idem	idem	5 m ²
Tussen 20 m en 50 m	Idem	idem	10 m ²
Tussen 50 m en 100 m	Idem	idem	15 m ²
* breedte oppervlaktewater:	breedte oppervlaktewater op de locatie waar de steiger, vlonder of overkraging wordt aangelegd.		
** waterlijn:	t.o.v. winterpeil		

Tabel 1: maximaal toegestane afmetingen

3. Gebruiksvoorschriften

- 3.1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.
- 3.2. Onverminderd het bepaalde in lid 3.1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken als ligplaats voor woonschepen, plezier- of beroepsvaart. Dit verbod geldt niet voor het innemen van een ligplaats met pleziervaartuigen aan (aanleg)steigers, in die gedeelten van de Dwarswatering waar ingevolge lid 1 van dit artikel steigers zijn toegestaan.

Artikel 10

Wonen -W-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. wonen;
 - b. het behoud van de aanwezige architectonische waarden, zoals de bestaande kapvormen en hoogtematen;
 - c. bijzondere woonvormen;
 - d. beroepsuitoefening en bedrijven aan huis;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. tuinen en erven;
 - g. wegen en paden;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. water;
 - j. straatmeubilair;
 - j nutsvoorzieningen;
 - k. ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte/atelier (pa)" tevens voor dienstverlenende bedrijven, kantoren en/of praktijkruimten en maatschappelijke voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen, bijgebouwen, andere bouwwerken en erven.
- 1.2. ten behoeve van de waterberging zijn de gezamenlijke gronden binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 10 van deze voorschriften in ieder geval bestemd voor ten minste 15% water van het ten opzichte van de bestaande situatie toe te voegen verhard oppervlak;
- 1.3. Voor zover op de kaart de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied", "Hoogspanningsverbinding", "Leidingzone, gastransportleiding" of "Waterkering" is aangegeven, is in de eerste plaats het bepaalde in de artikelen 11, 12, 13 of 14 van toepassing.

2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
- b. de (bouw)hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen een bouwvlak, of een gedeelte daarvan, is aangegeven;
- c. voor zover op de kaart de aanduiding "maximale goothoogte" is aangegeven, de goothoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen een bouwvlak, of een gedeelte daarvan, is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang/overbouwing", een onderdoorgang of overbouwing is toegestaan;

- e. bijgebouwen en uitbreidingen van de woning mogen worden gebouwd mits:
- 1) het achtererf en zijerf elk voor tenminste 50% onbebouwd blijven;
 - 2) de gronden met de aanduiding "tuin" onbebouwd blijven;
 - 3) de hoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 2,70 m bedraagt;
 - 4) de hoogte van uitbreidingen van de woonruimte en/of aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 5) de diepte van een uitbreiding van de woonruimte aan de achtergevel beperkt blijft tot 3,5 m gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel;
 - 6) het gezamenlijk grondoppervlak aan bijgebouwen en uitbreidingen woonruimte niet meer mag bedragen dan 75 m²;
- f. in afwijking van het bepaalde onder lid 2, sub e onder 3, ter plaatse van de aanduiding "carport", een carport is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende maatvoering- en situeringseisen:

<i>type</i>	<i>maatvoering</i>	<i>situering op erf</i>
1	de maatvoering van de carport gelijk is aan de bestaande maatvoering van de eerder geplaatste carports in het betreffende stedenbouwkundig ensemble	de carport op een zelfde wijze op het erf is gesitueerd als eerder geplaatste carports in het betreffende stedenbouwkundige ensemble
2	- de hoogte niet meer bedraagt dan 2,25 m - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m ²	de carport tenminste 1 meter uit de voorgevelbouw grens op het eigen erf is gesitueerd

- g. dakopbouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "dakopbouw", mits wordt voldaan aan de volgende maatvoeringseisen:

<i>type</i>	<i>max. goothoogte</i>			<i>max. hoogte</i>	<i>max. breedte</i>	<i>min. afstand tot</i>		<i>dak helling</i>	<i>bijzondere eisen</i>
	<i>voor</i>	<i>achter</i>	<i>zij</i>			<i>voor-gevel</i>	<i>achter-gevel</i>		
A	3,0 m	3,0 m	3,0 m	4,0 m	7,0 m	0,0 m	1,0 m	≤ 30°	-
B	-	-	-	3,8 m	3,8 m	0,0 m	2,0 m	5° - 25°	nok dwars
C	3,0 m	2,2 m	-	3,0 m	3,5 m	0,0 m	2,3 m	≤ 10°	-
D	-	-	-	4,7 m	3,8 m	0,0 m	2,0 m	5° - 30°	nok dwars

- h. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
- 1) op de gronden met de aanduiding "tuin": 1 m;
 - 2) ter plaatse van de aanduiding "tuinmuur": 2,70 m;
 - 3) op de overige gronden die grenzen aan het openbaar gebied: 1 m;
 - 4) op de overige gronden: 2 m;
- i. de hoogte van vlonders niet meer mag bedragen dan 1 m;
- 1) op de gronden met de aanduiding "tuin": 1 m;
 - 2) op de overige gronden: 2 m;
- j. de hoogte van overige andere bouwwerken, niet zijnde terrein- of erfafscheidingen, balkons en carports, niet meer mag bedragen dan 4 m.

3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2 sub e 3, voor het bouwen van een kap op een bijgebouw waarbij de hoogte van het bijgebouw, inclusief de kap, niet meer mag bedragen dan 5 m en de bouwmogelijkheid past in de erfbebouwingsregeling van de gemeente Leiderdorp zoals ten tijd gold ten tijde van het in ontwerp terinzage van dit plan;
- b. het bepaalde in lid 2 sub e onder 6, voor het bouwen van erfbebouwing tot een grondoppervlakte van 100 m² mits de bouwmogelijkheid past in de erfbebouwingsregeling van de gemeente Leiderdorp zoals ten tijd gold ten tijde van het in ontwerp terinzage van dit plan en met dien verstande dat artikel 10 lid 2 sub e onder 1 onverminderd van kracht blijft.
- c. het bepaalde in lid 2 sub g, voor het bouwen van dakkapellen en dakopbouwen waarvan de maatvoering afwijkt van de maatvoering zoals genoemd dat voorschrift.

4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de goothoogte van bijgebouwen ten opzichte van aangrenzende percelen waarbij de maximaal toegestane goothoogte met 1 meter kan worden verlaagd indien dit wenselijk is volgens de erfbebouwingsregeling van de gemeente Leiderdorp zoals ten tijd gold ten tijde van het in ontwerp terinzage van dit plan.
- b. de afstand van bijgebouwen en/of uitbreidingen van de zijgevel van woning tot het openbaar gebied waarbij een afstand tot 2 m kan worden geëist;

5. Gebruiksvoorschriften

- 5.1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.
- 5.2. Onverminderd het bepaalde in lid 5.1 is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:
 - a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
- 5.3. Onverminderd het bepaalde in lid 5.1 is het in ieder geval verboden bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting en voor detailhandelsdoeleinden, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan in gevolge de bestemmingsbepalingen.

- 5.4. Het bepaalde in lid 5.1 is niet van toepassing op het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten, mits:
- de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m²;
 - geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
 - er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
 - de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
 - er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.
- 5.5. Het bepaalde in lid 5.1 is niet van toepassing op het gebruik van de woningen met een aanduiding "praktijkruimte/atelier" mits:
- de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
 - geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
 - er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- 5.6. Het bepaalde in lid 5.2 is niet van toepassing op:
- het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
 - de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
 - het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.
- 5.7. Vrijstelling voor het meest doelmatige gebruik (toverformule)

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5.1 en 5.2, indien strikte toepassing van die bepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11**Archeologisch waardevol gebied****1. Bestemmingsomschrijving**

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden;
- 1.2. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw.

3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de op de kaart aangegeven onderliggende bestemmingen op voorwaarde, dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een vrijstelling in redelijkheid niet kan worden geweigerd; bij de afweging van de vrijstelling geven burgemeester en wethouders toepassing aan het bepaalde in de leden 4.5 en 4.6;
- b. alvorens de vrijstelling te verlenen wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de provinciale archeoloog; bij een negatief advies, wordt de vrijstelling slechts verleend nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b kan de vrijstelling worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een aanlegvergunning als bedoeld in lid 4 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

4. Aanlegvergunning

- 4.1. Het is verboden binnen de bestemming de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning ex artikel 14 WRO) van burgemeester en wethouders:
- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
 - b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 - c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0.30 m;
 - d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 - e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
 - h. verhogen of verlagen van de grondwaterstand.
- 4.2. Voor het bepaalde in 4.1 onder g is ontheffing van de Keur noodzakelijk.
- 4.3. Het bepaalde in lid 4.1 is niet van toepassing:
- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
 - b. op andere werken of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
 - c. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van een te beschermen archeologische waarde.
- 4.4. Het bepaalde in lid 4.1 onder a is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de onder a genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.
- 4.5. Voor zover de in lid 4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- 4.6. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een aanlegvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

- 4.7. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige; bij een negatief advies zal de vergunning niet worden verleend dan nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Artikel 12

Hoogspanningsverbinding

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor een hoogspanningsverbinding met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.
- 1.2. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

2. Bouwvoorschriften

- 2.1. Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 55 m.
- 2.2. Op de in lid 1.2 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd waarbij het bepaalde in de bouwvoorschriften van de betreffende bestemming van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande dat de bouwwerken slechts mogen worden opgericht voor zover de belangen in verband met de hoogspanningsverbinding zich hiertegen niet verzetten.
- 2.3. Alvorens een bouwvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de desbetreffende hoogspanningsverbinding.

3. Aanlegvergunningen

- 3.1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemming de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
 - b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen;
 - c. het wijzigen van het maaiveldniveau;
 - d. het aanbrengen van oppervlakteverharding;
 - e. het graven van watergangen;
 - f. het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair;
 - g. het leggen van kabels of leidingen.
- 3.2. Het bepaalde in lid 3.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:
 - a. in het kader van het onderhoud of beheer van de hoogspanningsverbinding;
 - b. van geringe omvang of gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de hoogspanningsverbinding;
 - c. van niet ingrijpende betekenis.

- 3.3. Een vergunning als bedoeld in lid 3.1 wordt slechts verleend indien door de werken en werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding.
- 3.4. In het kader van de beoordeling van een aanvraag om aanlegvergunning als bedoeld in lid 3.1 van dit artikel wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 13

Leidingzone, gastransportleiding

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor een 8- en een 12-inch ondergrondse gastransportleiding met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.
- 1.2. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

2. Bouwvoorschriften

- 2.1. Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 m;
- 2.2. Op de in lid 1.2 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd waarbij het bepaalde in de bouwvoorschriften van de betreffende bestemming van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande dat de bouwwerken slechts mogen worden opgericht voor zover de belangen in verband met de gastransportleiding zich hiertegen niet verzetten.
- 2.3. Alvorens een bouwvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de desbetreffende gastransportleidingen.

3. Aanlegvergunningen

- 3.1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemming de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
 - b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen;
 - c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
 - d. het aanbrengen van oppervlakteverharding.
- 3.2. Het bepaalde in lid 3.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:
 - a. in het kader van het onderhoud of beheer van de leiding;
 - b. van geringe omvang of gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leiding;
 - c. van niet ingrijpende betekenis.
- 3.3. Een vergunning als bedoeld in lid 3.1 wordt slechts verleend indien door de werken en werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding.

- 3.4. In het kader van de beoordeling van een aanvraag om aanlegvergunning als bedoeld in lid 3.1 van dit artikel wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 14

Waterkering

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming van waterkering met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.
- 1.2. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

2. Bouwvoorschriften

- 2.1. Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.
- 2.2. Ten dienste van de in lid 1.2 bedoelde doeleinden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de op de kaart aangegeven onderliggende bestemmingen, op voorwaarde, dat:

- a. de belangen van de waterkering dit toelaten;
- b. alvorens de vrijstelling te verlenen advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Artikel 15**Antidubbeltelbepaling**

Grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, mag bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing worden genomen.

Artikel 16**Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening**

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. overschrijding van bouwgrenzen;
- f. ruimte tussen bouwwerken;
- g. parkeergelegenheden.

Artikel 17**Vorrangsregeling samenloop dubbelbestemmingen**

Voor zover op de kaart dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:

- a. primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Waterkering";
- b. secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemmingen "Leidingzone, gastransportleiding" en "Hoogspanningsverbinding";
- c. tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied";
- d. quartair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.

Artikel 18

Algemene bouwbepalingsen

1. Overschrijding bouwgrenzen

- 1.1. De in deze voorschriften opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:
- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen, voor zover zij de grens van een weg niet overschrijden;
 - b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelbouwrens niet meer dan 12 cm bedraagt en daarbij de grens van een weg niet wordt overschreden;
 - c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelbouwrens met niet meer dan 50 cm overschrijden en niet lager zijn aangebracht dan:
 - 1) 4,20 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijweg;
 - 2) 2,20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder 1 genoemde strook;
 - d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
 - e. goten en ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;
 - f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwrens met meer dan 1 m overschrijden en niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de hoogte van een weg.
- 1.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 1 voor het overschrijden van de op de kaart aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,50 m, indien het betreft:
- a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee bouwwerken, mits de bouwwerken, wat de hoogte boven een weg betreft, voldoen aan het bepaalde onder e van dit lid;
 - b. toegangen van bouwwerken die de grens van een weg niet overschrijden;
 - c. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen, die de grens van een weg overschrijden;
 - d. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, die de voorgevelbouwrens met meer dan 12 cm overschrijden, dan wel die de grens van een weg overschrijden;
 - e. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, welke de voorgevelbouwrens met meer dan 50 cm overschrijden, mits zij niet lager zijn aangebracht dan:
 - 1) 4,20 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijweg;

- 2) 2,20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder 1 genoemde strook;
- f. balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van een weggrens, wat de hoogte boven een weg betreft, voldoen aan het bepaalde onder e van dit lid;
- g. erkers, mits:
 - 1) diepte gemeten uit de voorgevel niet meer dan 1 m mag bedragen; de breedte niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 - 2) de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- h. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens, wat de hoogte boven een weg betreft, voldoen aan het bepaalde onder e van dit lid;
- i. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen, welke in enige stand de voorgevelbouwgrens met meer dan 1,50 m overschrijden, mits zij niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de hoogte van een weg;
- j. kelderingangen en kelderkoekoeken;
- k. bouwwerken waarvan de bovenzijde niet hoger is gelegen dan:
 - 1) de hoogte van een weg, voor zover de werken in een weg zijn gelegen;
 - 2) de terreinhoogte bij voltooiing van de bouw, voor zover de werken niet in een weg zijn gelegen.

2. Vlaggenmasten, antennemasten, lichtreclames en schoorstenen

Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte niet meer dan 8 m overschrijden.

3. Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

4. Onderkeldering

- 4.1. De planvoorschriften inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder in dit plan bovengronds toegestane bebouwing;
 - b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil.
- 4.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 0,1 meter beneden peil;

- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

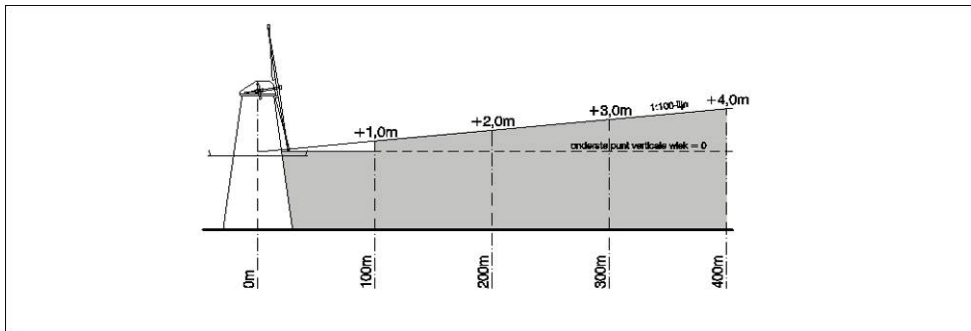
5. Bouwgrenzen geluidsgevoelige objecten wegverkeerslawaai

De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

6. Molenbiotoop

Binnen de op de plankaart aangegeven aanduidingen gelden voor het oprichten van bouwwerken en beplantingen de volgende regels:

- a. binnen de zone tussen de molen en de aanduiding "molenbiotoop 100 m", mag de hoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek (maat + NAP);
- b. Binnen het gebied gelegen tussen de aanduiding "molenbiotoop 100m" en de aanduiding "molenbiotoop 400m", mag de hoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek (maat + NAP).



Afbeelding: Molenbiotoop (stedelijk gebied)

Artikel 19

Gebruiksbepalingen

1. Algemeen verbod op strijdig gebruik

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

2. Bijzonder gebruiksverbod

2.1. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:

- a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

2.2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 is het in ieder geval verboden bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting en voor detailhandelsdoeleinden, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan in gevolge de bestemmingsbepalingen.

3. Vrijstelling voor het meest doelmatige gebruik (toverformule)

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 en 2, indien strikte toepassing van die bepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd.

Artikel 20

Algemene vrijstellingsbepalingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in deze voorschriften ten behoeve van:
 - a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 4 m;
 - b. een afwijking ten aanzien van bouwgrenzen, grens maatvoering en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer dan 5 m bedraagt;
 - c. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, eventueel met een overschrijding van de bouwgrenzen, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
 - d. voor het bouwen van andere bouwwerken zoals vlaggenmasten, artistieke kunstwerken, antennes e.d. tot een hoogte van 15 m mits belangen van derden niet in onevenredige mate worden aangetast.

2. Alvorens burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 1 dient advies te worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Artikel 21

Algemene wijzigingsbepalingen

1. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
 - a. een afwijking ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, grens maatvoering en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven, niet meer dan 15 m bedraagt;
 - b. een vanuit het oogpunt van doelmatig gebruik noodzakelijke afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, eventueel met een overschrijding van de bouwgrenzen, mits die afwijkingen meer bedragen dan 10% maar minder dan 20% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages.
2. Alvorens burgemeester en wethouders het plan op de onder 1 genoemde onderdelen wijzigen dient advies te worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Artikel 22

Procedureregels

1. Proceduregels bij vrijstellingen

Voor zover toepassing wordt gegeven aan de in het plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders dient de procedure conform Afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht te worden gevolgd.

2. Proceduregels bij wijzigen ex artikel 11 WRO

Voor zover toepassing wordt gegeven aan de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders dient de procedure conform Afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht te worden gevolgd.

Artikel 23**Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 3 lid 3.1;
- artikel 10 leden 5.1, 5.2 en 5.3;
- artikel 11 lid 4.1;
- artikel 12 lid 3.1;
- artikel 13 lid 3.1;
- artikel 18 lid 4.1;
- artikel 19 leden 1, 2.1 en 2.2

is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 24

Overgangsbepalingen

1. Overgangsbepalingen bouwwerken

- 1.1. Bouwwerken, niet zijnde vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en die in enigerlei opzicht afwijken van het plan, mogen onverminderd de bevoegdheid tot onteigening:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking naar aard en afmetingen niet wordt vergroot;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd mits de afwijkingen ten opzichte van het plan naar aard, situatie en afmetingen niet worden vergroot en mits de aanvraag om bouwvergunning hiervoor binnen twee jaar na de calamiteit is ingediend.
- 1.2. Het in lid 1.1 bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestonden op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan, maar die gebouwd zijn zonder bouwvergunning of in afwijking van een verleende bouwvergunning.
- 1.3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1.1 en toe te staan dat een vergroting plaatsvindt van de bestaande inhoud en de grondoppervlakte van de ingevolge het vorige lid toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

2. Overgangsbepalingen gebruik

- 2.1. 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 dit plan mag worden voortgezet.
- 2.2. Het is verboden het met dit plan strijdig gebruik te wijzigen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze wijziging de afwijking ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemming naar aard en omvang niet wordt vergroot.
- 2.3. Indien het gebruik dat is toegestaan op grond van lid 2.1. en lid 2.2. na de inwerkingtreding van het plan voor een periode van ten minste één jaar is onderbroken, is het verboden dit gebruik te hervatten.
- 2.4. Het in lid 2.1. bepaalde is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, waaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

Artikel 25

Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "Leyhof".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Leiderdorp, gehouden op 16 juli 2007

griffier,

voorzitter,

KAART

