

**REGELS**



## **Inhoudsopgave regels:**

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS</b>	<b>1</b>
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	8
<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>9</b>
Artikel 3 Centrum 1	9
Artikel 4 Centrum 2	11
Artikel 5 Gemengd	12
Artikel 6 Groen	13
Artikel 7 Groen - Park	14
Artikel 8 Horeca	16
Artikel 9 Maatschappelijk	17
Artikel 10 Tuin	18
Artikel 11 Verkeer	19
Artikel 12 Verkeer - Verblijf	20
Artikel 13 Water	21
Artikel 14 Wonen	22
Artikel 15 Leiding - Water	25
Artikel 16 Leiding - Riool	27
Artikel 17 Waarde - Archeologie	29
<b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS</b>	<b>31</b>
Artikel 18 Antidubbelregel	31
Artikel 19 Algemene bouwregels	32
Artikel 20 Algemene ontheffingsregels	35
Artikel 21 Algemene wijzigingsregels	36
Artikel 22 Algemene procedureregels	37
<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>39</b>
Artikel 23 Overgangsrecht	39
Artikel 24 Slotregel	41



## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Nieuw Centrum van de gemeente Leiderdorp.

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0547.BPnieuwcentrum.0001 met de bijbehorende regels.

#### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.5 aan huis verbonden beroep:

het uitoefenen van een vrij of zelfstandig beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op persoonlijk, zakelijk, administratief, educatief, juridisch, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, waaronder een atelier, kapper, schoonheidsspecialiste, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruiker, dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### 1.6 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten, door de gebruiker van de woning, dan niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### 1.7 afvalinzamelsysteem:

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

#### 1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

#### 1.9 archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

**1.10 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

**1.11 bebouwingsfront:**

de voor de stedenbouwkundige structuur van een gebied belangrijkste gevel van een hoofdgebouw welke mede bepalend is voor de oriëntatie van het hoofdgebouw.

**1.12 bedrijfsvloeroppervlak:**

de vloeroppervlakte van een gebouw die voor bedrijfsmatige doeleinden worden gebruikt.

**1.13 (beperkt) kwetsbaar object:**

objecten als zodanig bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, waaronder woningen, gebouwen die bestemd zijn voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, hotels, winkels, restaurants en cafés, kantoren, sport- en recreatieterreinen en vergelijkbare functies.

**1.14 bergbezinkbassin:**

het verzamelpunt van (vervuild) regenwater waarmee ten eerste de doorvoer van regenwater kan worden gereduceerd en waarin daarnaast vervuilende deeltjes bezinken of tot afzetting kunnen komen.

**1.15 Besluit externe veiligheid inrichtingen:**

besluit van 27 mei 2004, Stb. 250, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen).

**1.16 bestaand(e) (situatie):**

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning.
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

**1.17 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.18 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.19 bijgebouw:**

een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend geschikt is als huishoudelijke berg- of werkruimte, dan wel als stallingsruimte voor voertuigen, dan wel als berg- of werkruimte, magazijn behorende bij een hoofdgebouw, geen woning zijnde.

**1.20 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 van een standplaats.

**1.21 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.22 bouwlaag:**

de begane grondlaag of de verdieping van een gebouw; een onderhuis, zolderverdieping of vliering worden hieronder niet begrepen.

**1.23 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.24 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.25 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**1.26 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.

**1.27 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.28 detailhandelsbedrijf:**

een bedrijf dat zich richt op detailhandelsactiviteiten eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht.

**1.29 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.

**1.30 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.31 geluidgevoelige objecten:**

woningen alsmede andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

**1.32 geluidzoneringsplichtige inrichtingen:**

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

**1.33 gestapelde woning:**

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

**1.34 groothandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, danwel aan bedrijven, instellingen of personen, ter aanwending in een bedrijfsactiviteit.

**1.35 handel:**

zie detailhandel en groothandel.

**1.36 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

**1.37 horecabedrijf:**

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 de volgende horecabedrijven onderscheiden:

- a. horeca, categorie 1: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd kunnen worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkels, grandcafé, eetcafé, restaurant;
- b. horeca, categorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse en het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd worden en (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, danscafé, partycentrum, zaalverhuur;
- c. horeca, categorie 3: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé (met nachtvergunning);
- d. horeca, categorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen, hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.



**1.38 kampeermiddel:**

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 lid 2 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen, geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

**1.39 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.

**1.40 kap:**

een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken.

**1.41 maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen voor sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang.

**1.42 milieucategorie:**

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten.

**1.43 onderkomens:**

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.

**1.44 peil:**

de hoogte van het terrein ter plaatse van de bouw, zulks gezien in relatie met de hoogte van de omliggende terreinen (maaiveld), tenzij in deze regels anders is bepaald.

**1.45 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**1.46 recreatie-inrichtingen:**

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het bedrijfsmatig gelegenheid bieden van recreatieactiviteiten; de volgende specifieke vormen worden onder recreatie-inrichting begrepen. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven welke in de regels worden gebruikt:

- a. inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het houden van recreatieve bijeenkomsten in de periode tussen 19.00 uur en 07.00 uur (categorie I);
- b. inrichtingen waarin drie of meer speelautomaten voor gebruik ter plaatse zijn opgesteld (categorie II);
- c. dansscholen en andere inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het dansen, voor zover niet begrepen onder lid h.2 sub 5 (categorie III);

- d. sportscholen, sportzalen en fitnesscentra, alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het beoefenen van sport (categorie I);
- e. muziekscholen en muziekoefenlokalen alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het (leren) beoefenen van muziek (categorie I);
- f. sauna's, badinrichtingen en dergelijke (categorie I).

#### **1.47 risicovolle inrichtingen:**

vuurwerkinrichtingen, inrichtingen als bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en als bedoeld in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. 1994.

#### **1.48 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: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop of seks-theater, een seksautomatenhal, 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.

#### **1.49 seksbioscoop/-theater:**

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven.

#### **1.50 seksautomatenhal:**

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven.

#### **1.51 sekswinkel:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen detailhandel in goederen van erotisch-pornografische aard plaatsvindt.

#### **1.52 straatmeubilair:**

al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)-voorzieningen, zoals: verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, alsmede telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m<sup>3</sup> en een hoogte van ten hoogste 2.7 m), waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen, afvalinzamelsystemen.

#### **1.53 voorgevel:**

de naar een weg toegekeerde gevel van een gebouw, welke als belangrijkste is aan te merken en waarvan de gebouwen in hoofdzaak toegankelijk zijn.

#### **1.54 Wet geluidhinder:**

wet van 16 februari 1979, Stb. 99, laatstelijk gewijzigd bij Stb. 350 (Wet van 5 juli 2006, houdende wijziging Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase)).

**1.55 woning:**

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouding.

**1.56 zorgwoning**

met woningen vergelijkbare huisvesting, mede gericht op het verlenen van zorg, al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen.

## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1    de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2    de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.3    de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.4    de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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.

### **2.5    de oppervlakte van een bouwwerk:**

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.

### **2.6    de breedte van een bouwwerk:**

vanaf en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een scheidingsmuur, met dien verstande dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

### **2.7    de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:**

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op het niveau van het afgewerkte bouwterrein en haaks op de perceelsgrens.

### **2.8    de bedrijfsvloeroppervlakte:**

binnenwerks, met dien verstande dat de vloeroppervlakte van alle bouwlagen met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten wordt opgeteld.

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Centrum 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de eerste bouwlaag:
  1. parkeervoorzieningen;
  2. voorzieningen ten behoeve van functies op bovengelegen bouwlagen;
  3. detailhandel, dienstverlening, horeca, praktijkruimten, kantoren en maatschappelijke voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum - 1";
  4. bestaande detailhandel, dienstverlening, horeca, praktijkruimten, kantoren en maatschappelijke voorzieningen;
- b. op de tweede bouwlaag:
  1. detailhandel, dienstverlening, horeca, praktijkruimten, kantoren en maatschappelijke voorzieningen;
- c. op de overige bouwlagen:
  1. ter plaatse van de aanduiding "wonen" voor wonen en voor aan huis gebonden beroepen;
  2. ter plaatse van de aanduiding "kantoren" voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen;
  3. ter plaatse van de aanduiding "sporthal" voor sportieve recreatie en bowlingbanen en daarmee verbonden ondergeschikte horeca;

alsmede voor:

- d. andere tot een centrumgebied behorende voorzieningen, zoals voetgangerspassages, parkeervoorzieningen, ontsluitingen, groenvoorzieningen en water.

#### 3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd;
- b. de hoogte van de bouwwerken niet meer mag bedragen dan is aangegeven met de aanduiding "maximale bouwhoogte";
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag een balustrade worden gebouwd tot een hoogte van 1 m boven de maximale aangegeven hoogte;
- d. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 10 m mag bedragen.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Omvang bedrijfseenheden

De bedrijfsvloeroppervlakte van detailhandels- en dienstverlenende bedrijven mag maximaal 350 m<sup>2</sup> per functie-eenheid bedragen. In afwijking daarvan mogen binnen de bestemming worden gevestigd:

- a. een tweetal functie-eenheden, ieder met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van grootschalige detailhandelsbedrijven, niet zijnde detailhandelsbedrijven in de foodsector;
  - b. een tweetal vestigingen, ieder met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 1.500 m<sup>2</sup> ten behoeve van grootschalige detailhandelsbedrijven in de foodsector (supermarkten);
- Indien ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de bedrijfsvloeroppervlakte van detailhandel en dienstverlenende bedrijven reeds meer bedroeg dan de hiervoor genoemde oppervlakten, geldt de bestaande oppervlakte als maximum waarbij deze oppervlakte niet mag worden vergroot.

### 3.3.2 *Winkelvloeroppervlak*

Het winkelvloeroppervlak mag binnen de in lid 3.1 bedoelde bestemming ten opzichte van de bestaande situatie met maximaal 6.000 m<sup>2</sup> worden vergroot.

### 3.3.3 *Horecabedrijven*

- a. Binnen de in lid 3.1 bedoelde bestemming zijn horecabedrijven categorie 1 en 2 toegestaan alsmede de categorieën 3 en 4 voor zover deze aanwezig waren ten tijde van het inwerking treden van het plan.
- b. De bedrijfsvloeroppervlakte van horecabedrijven binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 2.000 m<sup>2</sup> in totaal en 500 m<sup>2</sup> per vestiging (functie-eenheid);
- c. Indien ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de bedrijfsvloeroppervlakte van horecabedrijven reed meer bedroeg dan de hiervoor genoemde oppervlakten, geldt de bestaande oppervlakte als maximum waarbij deze oppervlakte niet mag worden vergroot.

### 3.3.4 *Kantoren*

- a. De bedrijfsvloeroppervlakte van kantoren mag niet meer bedragen dan 12.000 m<sup>2</sup>.
- b. Indien ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de bedrijfsvloeroppervlakte van kantoren reeds meer bedroeg dan de hiervoor genoemde oppervlakten, geldt de bestaande oppervlakte als maximum waarbij deze oppervlakte niet mag worden vergroot.

### 3.3.5 *Parkeren*

- a. De ontsluiting van het centrum ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" zal worden gehandhaafd.
- b. Bij herinrichting van de parkeervoorziening op de begane grondlaag mag het aantal parkeerplaatsen niet worden verkleind.

## **Artikel 4    Centrum 2**

### **4.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Centrum 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.    op de eerste bouwlaag: detailhandel, dienstverlening, horeca van categorie 1 zoals bedoeld in lid 1.37, praktijkruimten, kantoren en maatschappelijke voorzieningen;
  - b.    op de overige bouwlagen: wonen en aan huis gebonden beroepen.
- alsmede voor:
- c.    andere tot een centrumgebied behorende voorzieningen, zoals voetgangerspassages, parkeervoorzieningen, ontsluitingen, groenvoorzieningen en water.

### **4.2    Bouwregels**

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a.    de gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd;
- b.    de hoogte van de bouwwerken niet meer mag bedragen dan is aangegeven met de aanduiding "maximale bouwhoogte";
- c.    de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 10 m mag bedragen.

## **Artikel 5 Gemengd**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, praktijkruimten en kantoren;
- b. detailhandel met een maximale brutovloeroppervlakte van 500 m<sup>2</sup> per functie-eenheid en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- c. horeca van categorie 1 zoals bedoeld in lid 1.37, met een maximale brutovloeroppervlakte van 500 m<sup>2</sup> per functie-eenheid en uitsluitend op de eerste bouwlaag;

alsmede voor:

- d. verkeersvoorzieningen, ontsluitingen, groenvoorzieningen en water.

### **5.2 Bouwregels**

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd;
- b. de hoogte van de bouwwerken mag niet meer bedragen dan is aangegeven met de aanduiding "maximale bouwhoogte";
- c. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 5 m mag bedragen.



## **Artikel 6 Groen**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, water en voorzieningen ten behoeve van kruisend verkeer.

### **6.2 Bouwregels**

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

## Artikel 7 Groen - Park

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een stadspark met bijbehorende (groen)voorzieningen, waaronder mede begrepen een heemtuin, speelvoorzieningen, voetpaden en waterpartijen;
- b. ten hoogste twee jongerenontmoetingsplaatsen (j.o.p.);
- c. dagrecreatieve voorzieningen en evenementen;
- d. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein";
- e. kinderboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kinderboerderij";
- f. bergbezinkbassin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - park - 1".

### 7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - park - 1" een onder peil gelegen bergbezinkbassin mag worden gebouwd waarvan de grondoppervlakte ten hoogste 800 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "kinderboerderij" een kinderboerderij met bijbehorende voorzieningen mag worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de gezamenlijke grondoppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste 600 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de hoogte van de gebouwen en overkappingen ten hoogste 8 m mag bedragen.
- c. ten behoeve van de jongerenontmoetingsplaatsen ten hoogste twee bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de breedte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 4 m mag bedragen;
  2. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,5 m mag bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" de hoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- e. gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer mogen worden gebouwd, met uitzondering van woningen, met dien verstande dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de oppervlakte per gebouw ten hoogste 25 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 3 m mag bedragen;
  4. de hoogte van een gebouw ten hoogste 5 m mag bedragen
  5. de dakhelling ten hoogste 45° mag bedragen.
- f. andere bouwwerken, geen overkappingen zijnde, mogen worden gebouwd waarbij de hoogte ten hoogste 10 m mag bedragen.

### **7.3 Aanlegvergunning**

#### *7.3.1 Verbodsregels*

Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 7.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of de laten uitvoeren:

- a. het vellen of rooien van bomen en andere houtopstanden;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en waarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het graven of dempen van water,
- e. het bodemverlagen of afgraven van gronden.

#### *7.3.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 7.3.1 is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding of het beheer van het onderhavige plangebied;
- b. op werken en werkzaamheden die uit een oogpunt van ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn.

#### *7.3.3 Toelaatbaarheid*

Een vergunning als bedoeld in lid 7.3.1 is slechts toelaatbaar indien door uitvoering van de werken of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarde van de gronden.

## **Artikel 8 Horeca**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca, categorie 1 en 2 als bedoeld in lid 1.37 met de daarbij behorende voorzieningen alsmede voor groenvoorzieningen en water

### **8.2 Bouwregels**

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven met de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte";
- c. de dakhelling van gebouwen ten minste 25° en ten hoogste 45° mag bedragen.
- d. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
  1. binnen het bouwvlak: 10 m;
  2. buiten het bouwvlak: 2,5 m.

## **Artikel 9 Maatschappelijk**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
  - b. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" uitsluitend voor nutsvoorzieningen;
- alsmede voor:
- c. verkeersvoorzieningen, ontsluitingen, groenvoorzieningen en water.

### **9.2 Bouwregels**

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd;
- b. de hoogte van gebouwen en het bebouwingspercentage berekend ten opzichte van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan is aangegeven met de aanduiding "maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage";
- c. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
  1. binnen het bouwvlak: 10 m;
  2. buiten het bouwvlak: 2,5 m.

## **Artikel 10 Tuin**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij woningen.

### **10.2 Bouwregels**

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. de hoogte van pergola's niet meer mag bedragen dan 2,7 m.

### **10.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.2 onder a tot een hoogte van ten hoogste 2 m onder de voorwaarde dat het beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast.

## **Artikel 11 Verkeer**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en pleinen, alsmede voor groenvoorzieningen en water;
- b. een verkooppunt van motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen".

### **11.2 Bouwregels**

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten dienste van de in lid 11.1 onder a bedoelde functies met een hoogte van maximaal 3 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding "brug" een brug ten behoeve van langzaam verkeer worden gerealiseerd; onder deze brug dient een minimale doorrijhoogte van 4,80 m worden gehandhaafd ten behoeve van het verkeer op de rijbaan;
- c. bouwwerken ten dienste van de in lid 11.1 onder b bedoelde functie waarbij geldt dat:
  1. de gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd dienen te worden;
  2. de hoogte van de gebouwen ten hoogste 4 m bedraagt;
  3. de oppervlakte van andere bouwwerken in de vorm van een luifel ten hoogste 200 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  4. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 5 m mag bedragen.

### **11.3 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen" bij bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing te schrappen.

## **Artikel 12 Verkeer - Verblijf**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en pleinen, alsmede voor groenvoorzieningen en water.

### **12.2 Bouwregels**

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.



## **Artikel 13 Water**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en waterafvoer);
- b. voorzieningen ten behoeve van kruisend verkeer.

### **13.2 Bouwregels**

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

## Artikel 14 Wonen

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, alsmede voor de in lid 14.5 bedoelde aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" en uitsluitend op de eerste bouwlaag van de gebouwen;
- c. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" en uitsluitend op de eerste bouwlaag van de gebouwen;
- d. zorgwoningen, met ondergeschikte detailhandel en recreatieve voorzieningen op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "zorgwoning".

### 14.2 Bouwregels

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" uitsluitend aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding "garages" uitsluitend garages mogen worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 3 m en een hoogte van maximaal 4,5 m.
- e. ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" de voorgevel van de woning in de gevellijn dient te worden geplaatst;
- f. de goot- en nokhoogte van de woningen met de aanduiding "gestapeld" niet meer mag bedragen dan als zodanig met een aanduiding is aangegeven;
- g. de nokhoogte van de woningen met de aanduiding "aaneengesloten" niet meer mag bedragen dan 9 m;
- h. de goothoogte van de woningen met de aanduiding "aaneengesloten" niet meer mag bedragen dan 6 m;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h de goothoogte van woningen met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding 1" aan de voorzijde van de woning niet meer mag bedragen dan 3 m en aan de achterzijde niet meer mag bedragen dan 6 m;
- j. in afwijking van het bepaalde onder h de goothoogte van woningen met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding 2" aan de voorzijde van de woning niet meer mag bedragen dan 6 m en over ten hoogste 50% van de gevelbreedte niet meer mag bedragen dan 9 m en aan de achterzijde niet meer mag bedragen dan 4,5 m;
- k. bouwaanduiding 3" aan de voorzijde van de woning niet meer mag bedragen dan 3 m en over ten hoogste 50% van de gevelbreedte niet meer mag bedragen dan 6 m en aan de achterzijde niet meer mag bedragen dan 6 m;
- l. in afwijking van het bepaalde onder h de goothoogte van woningen met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding 4" aan de voorzijde van de woning niet meer mag bedragen dan 6 m en over ten hoogste 50% van de gevelbreedte niet meer mag bedragen dan 9 m en aan de achterzijde niet meer mag bedragen dan 3 m;

- m. indien ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan de goothoogte of de hoogte van de woningen afwijkt van het bepaalde onder f tot en met l, de bestaande maat als vervangende maat geldt;
- n. bij iedere woning erfbebouwing in de vorm van bijgebouwen, overkappingen of uitbreidingen van woonruimte mag worden gebouwd waarbij geldt dat:
1. de gezamenlijke oppervlakte van de erfbebouwing niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van de gronden gelegen buiten het bouwvlak en voor zover gelegen op 2 m achter de voorgevellijn;
  2. bijgebouwen en uitbreiding van de woonruimte ten minste 2 m achter de voorgevellijn gebouwd dienen te worden;
  3. bijgebouwen en uitbreiding van de woonruimte in afwijking van het bepaalde onder 2 voor de betreffende lijn mogen worden gebouwd indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
    - het betreft uitsluitend bebouwing tussen de achtergevel van een bestaand bijgebouw voor de voorgevellijn en de voorgevel van de woning;
    - tot de bestemming Verkeer en de bestemming Verkeer - Verblijf wordt een afstand van ten minste 1 m aangehouden;
    - de goothoogte en de hoogte mogen niet meer bedragen dan de goothoogte en de hoogte van het bestaande bijgebouw als hiervoor bedoeld;
    - de oppervlakte van overkappingen voor de voorgevellijn mag ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedragen;
  4. de diepte van een aangebouwd bijgebouw en de diepte van een uitbreiding van de woonruimte de diepte van de woning met maximaal 3,5 m mag overschrijden;
  5. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw en van een uitbreiding van de woonruimte - voor zover gelegen aan de zijkant van de woning - niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
  6. de hoogte van een aangebouwd bijgebouw en van een uitbreiding van de woonruimte - anders dan die onder 5 - niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
  7. de hoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 4 m;
- o. bij iedere woning andere bouwwerken mogen worden gebouwd waarbij:
1. binnen het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan de maximale bouwhoogte van de woningen;
  2. buiten het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
  3. in afwijking van het bepaalde onder 2 de hoogte van pergola's ten hoogste 2,7 m mag bedragen.

### 14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn gevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de goothoogte, de dakhelling, de hoogte van bijgebouwen en hoogte van uitbreidingen van woonruimte ten opzichte van het aangrenzende openbaar gebied, waarbij, ten behoeve van de stedenbouwkundige belangen, geeist kan worden dat een afstand van maximaal 2 m in acht wordt genomen.

#### 14.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 14.2 onder n sub 5, 6 en 7 voor de bouw van vrijstaande bijgebouwen en uitbreidingen van woonruimte tot een hoogte van ten hoogste 3,5 m indien stedenbouwkundige belangen zich niet verzetten tegen het verlenen van een ontheffing.

#### 14.5 Specifieke gebruiksregels

##### 14.5.1 aan huis verbonden beroep of bedrijf

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij geldt dat:

- a. de omvang van de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de activiteit niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. bedrijven maximaal in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan of bedrijven die voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in die categorie;
- c. de activiteit alleen in de gebouwen mag worden uitgeoefend;
- d. buitenopslag niet is toegestaan;
- e. geen detailhandel of horeca is toegestaan;
- f. er geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving mag optreden;
- g. er geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan.
- h. in afwijking van het bepaalde onder e is detailhandel uitsluitend toegestaan:
  1. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
  2. indien het een beperkte verkoop van goederen betreft die in verband staat met de beroepsmatige activiteit;
  3. indien de detailhandelsfunctie geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerdruk veroorzaakt;
  4. indien de detailhandelsfunctie past binnen de detailhandelsstructuurvisie Leiderdorp en/of de regionale detailhandelsstructuurvisie, waarbij geldt dat:
    - bij omzetting van een functie in detailhandel met een omvang groter dan 300 m<sup>2</sup> een positief advies nodig is van het Regionaal Economisch Overleg (REO);
    - in alle andere gevallen zonedig advies kan worden gevraagd aan het Regionaal Economisch Overleg (REO).

## **Artikel 15 Leiding - Water**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een hoofdwaterleiding.

### **15.2 Bouwregels**

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

### **15.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### *15.3.1 Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 15.1 voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

#### *15.3.2 Toelaatbaarheid*

Een ontheffing als bedoeld onder a wordt uitsluitend verleend indien de belangen in verband met de betrokken hoofdwaterleiding niet onevenredig worden geschaad.

#### *15.3.3 Advisering*

Alvorens een ontheffing als bedoeld onder a te verlenen wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werkzaamheden de belangen in verband met de hoofdwaterleiding niet onevenredig worden geschaad.

### **15.4 Aanlegvergunning**

#### *15.4.1 Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven of indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

#### *15.4.2 Toelaatbaarheid*

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 15.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden, dan wel de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen schade aan de hoofdwaterleiding wordt veroorzaakt.

#### *15.4.3 Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 15.4.1 is niet van toepassing op:

- a. het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van onderhoud of beheer van de hoofdwaterleiding;
- b. andere werken en werkzaamheden uit een oogpunt van ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis.

#### *15.4.4 Advisering*

Alvorens een vergunning als bedoeld in lid 15.4.1 te verlenen wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werkzaamheden de belangen in verband met de hoofdwaterleiding niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 16 Leiding - Riool**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse rioolpersleiding.

### **16.2 Bouwregels**

Op de in lid 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

### **16.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### *16.3.1 Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 16.2 voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

#### *16.3.2 Toelaatbaarheid*

Een ontheffing als bedoeld onder a wordt uitsluitend verleend indien de belangen in verband met de betrokken rioolpersleiding niet onevenredig worden geschaad.

#### *16.3.3 Advisering*

Alvorens een ontheffing als bedoeld onder a te verlenen wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werkzaamheden de belangen in verband met de rioolpersleiding niet onevenredig worden geschaad.

### **16.4 Aanlegvergunning**

#### *16.4.1 Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven of indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

#### *16.4.2 Toelaatbaarheid*

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 16.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden, dan wel de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen schade aan de rioolpersleiding wordt veroorzaakt.

#### *16.4.3 Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 16.4.1 is niet van toepassing op:

- a. het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van onderhoud of beheer van de rioolpersleiding;
- b. andere werken en werkzaamheden uit een oogpunt van ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis.

#### *16.4.4 Advisering*

Alvorens een vergunning als bedoeld in lid 16.4.1 te verlenen wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werkzaamheden de belangen in verband met de rioolpersleiding niet onevenredig worden geschaad.



## **Artikel 17 Waarde - Archeologie**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarde. Secundair zijn de gronden bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

### **17.2 Bouwregels**

Op de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

### **17.3 Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 17.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen onder de 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 ontheffing in redelijkheid niet kan worden geweigerd; bij de afweging van de ontheffing geven burgemeester en wethouders toepassing aan de criteria als genoemd in lid 17.4;
- b. alvorens de ontheffing te verlenen wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de provinciaal archeoloog; bij een negatief advies, wordt de ontheffing slechts verleend nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de ontheffing geen bezwaar hebben;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b kan de ontheffing worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een aanlegvergunning als bedoeld in lid 17.4 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

### **17.4 Aanlegvergunningen**

#### *17.4.1 Verbod*

Het is verboden op de in lid 17.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning 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 die tevens een terreinoppervlak vanaf 100 m<sup>2</sup> beslaan;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden en 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.

#### *17.4.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 17.1 is niet van toepassing

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. op andere werken en/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 te beschermen archeologische waarden.

#### *17.4.3 Toelaatbaarheid*

Het bepaalde in lid 17.1 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.

#### *17.4.4 Voorschriften vergunning*

Voor zover de in lid 17.1 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.

#### *17.4.5 Rapportage*

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 blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### *17.4.6 Advies*

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 17.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

### **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 18 Antidubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 19 Algemene bouwregels

### 19.1 Overschrijding bouwgrenzen

#### 19.1.1 Toepassing

De in deze regels 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 gevellijn 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 gevellijn met niet meer dan 0,5 m 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 c.1. genoemde strook.
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens 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 gevellijn met meer dan 1 m overschrijden en niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de hoogte van een weg.

#### 19.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 19.1.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het betreft:

- a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee bouwwerken mits de bouwwerken, wat de hoogte boven de weg betreft, voldoen aan het bepaalde onder e van dit sublid;
- b. toegangen van bouwwerken die de grens van een weg niet overschrijden;
- c. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen, die de grens van een weg niet overschrijden;
- d. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, die de gevellijn met meer dan 12 cm overschrijden, dan wel de grens van een weg overschrijden;
- e. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, welke de gevellijn met meer dan 0,5 m 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 e.1. genoemde strook.
- f. erkers, 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 sublid;

- g. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van een weggrens, wat de hoogte boven een weg betreft, voldoen aan het bepaalde onder e van dit sublid;
- h. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen, welke in enige stand de gevellijn met niet meer dan 1,50 m overschrijden, mits zij niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de hoogte van een weg;
- i. kelderingangen en kelderkoekoeken;
- j. 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.

## **19.2 Vlaggenmasten, antennemasten, lichtreclames en schoorstenen**

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

## **19.3 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 geplaatst worden.

## **19.4 Ondergronds bouwen**

### *19.4.1 Algemeen*

De planregels 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 de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,50 m onder peil.

### *19.4.2 Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 19.4.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

### **19.5 Wegverkeerslawaa**

De realisering van geluidgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

## Artikel 20 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m<sup>3</sup> en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- b. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van openbaar nu, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 15 m;
- c. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen die betrekking hebben op het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 5 m;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, hoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten;
- e. de bouw van wacht- en informatieruimtes en daarmee vergelijkbare gebouwen, waarvan de hoogte niet meer dan 3,5 m en de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen;.
- f. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een artistiek kunstwerk, antennes en dergelijke tot een hoogte van 15 m;
- g. het in geringe mate aanpassen van het beloop en het profiel van wegen of langzaamverkeersroutes en de onderlinge aansluiting, indien de verkeersveiligheid of de verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft.

**Artikel 21 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m<sup>3</sup> en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van artikel 20 niet kunnen worden gebouwd;
- b. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, hoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 20% van de in het plan voorgeschreven maten, dit voor zover deze op grond van artikel 20 niet kunnen worden gebouwd;
- c. het wijzigen van een bouwvlak met ten hoogste 10% van de oppervlakte van het betreffende bouwvlak, indien zulks in verband met een goede inpassing van de bebouwing gewenst is;
- d. het schrappen van de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd behoeft te blijven;
- e. het realiseren van een ontsluiting ten behoeve van de bestemming "Maatschappelijk" ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 1" waarbij de bestaande watergang dient te worden gehandhaafd.



## **Artikel 22 Algemene procedureregels**

### **22.1 Procedureregels bij ontheffingen**

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing zoals opgenomen in dit plan, is de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

### **22.2 Procedureregels bij wijzigen ex artikel 3.6 Wro**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van dit bestemmingsplan (op basis van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening), is de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.



## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 23 Overgangsrecht

#### 23.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### 23.2 Ontheffing

Eenmalig kan ontheffing worden verleend van lid 23.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

#### 23.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 23.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 23.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### 23.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 23.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### 23.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 23.4, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### 23.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 23.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **23.8 Hardheidsclausule**

Voor zover van toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

**Artikel 24 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan 'Nieuw Centrum'.





**VERBEELDING**



