

## Voorschriften



## Inhoudsopgave

### *Voorschriften*

<b>1.</b>	<b>Inleidende bepalingen</b>	<b>1</b>
Artikel 1.	Begripsbepalingen	1
Artikel 2.	Wijze van meten	3
Artikel 3.	Algemene bepalingen in verband met de bestemmingen	3'
<b>2.</b>	<b>Bestemmingsbepalingen</b>	<b>5</b>
Artikel 4.	Woondoeleinden (W)	5
Artikel 5.	Bijzondere doeleinden	8
Artikel 6.	Molen	8
Artikel 7.	Verkooppunt motorbrandstoffen (Mv)	8
Artikel 8.	Verkeersdoeleinden	9
Artikel 9.	Verblijfsdoeleinden (Vd)	9
Artikel 10.	Groenvoorzieningen	10
Artikel 11.	Water	10
Artikel 12.	Primair waterkering	10
Artikel 13.	Rioolpersleiding	11
Artikel 14.	Hoofdwaterleiding	12
<b>3.</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	<b>14</b>
Artikel 15.	Gebruiksbe­paling	14
Artikel 16.	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	14
Artikel 17.	Algemene vrijstellingsbepaling	15
Artikel 18.	Procedureregels	15
Artikel 19.	Overgangsbepalingen	15
Artikel 20.	Strafbepaling	16
Artikel 21.	Titel	16
Bijlage 1.	Van toepassing zijnde bepalingen uit de bouwverordening	



## 1. Inleidende bepalingen

### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. bestemmingsgrens : de op de plankaart, blijkens een daarop voorkomende aanduiding, als zodanig aangegeven lijn, welke de bestemmingen onderling afbakent
2. bestemmingsvlak : een op de plankaart, door bestemmingsgrenzen omgeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften een zelfde bestemming mag worden gerealiseerd;
3. bijgebouw : een gebouw, op het bouwperceel van een woning, ten dienste van een groter genot van het gebruik van die woning, hieronder worden mede een carport en dierenverblijven gerekend;
4. bouwgrens : een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
5. bouwperceel : een aaneengesloten stuk grond, waarop, dan wel op een deel waarvan, krachtens het plan bebouwing, is toegestaan;
6. bouwvlak : een op de plankaart aangegeven vlak, omsloten door bouwgrenzen, die niet door gebouwen mogen worden overschreden, één en ander voor zover in deze voorschriften niet anders is bepaald;
7. bouwwerk : elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
8. dienstverlening : een met detailhandel vergelijkbare activiteit die is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van het publiek, zoals een bank (met baliefunctie), een reisbureau, kapsalon of wasserette, eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn en/of ambacht;
9. erf : de gronden van een bouwperceel gelegen naast en/of achter het gebouw;
10. gebouw : elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
11. hoofdgebouw : een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
12. kiosk : verkooppunt van (etens)waren, bloemen, kranten, tijdschriften en dergelijke;



13. maatschappelijke voorzieningen : educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
14. onderkomens : voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, voer- en vaartuigen, woonschepen/arken, caravans, kampeerauto's, tenten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
15. oorspronkelijk erf : het erf zonder (aangebouwde) bijgebouwen, (woning)uitbreidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
16. peil :  
 1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
 2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
17. plan : het bestemmingsplan 'Voorhof', bestaande uit deze voorschriften en de onder 18. bedoelde kaart;
18. plankaart : de bij het raadsbesluit tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, nr. 9M1693;
19. praktijkruimte : een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte ten behoeve van beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen, zoals medische, paramedische, administratieve en daarmee gelijk te stellen beroepen;
20. prostitutie : het aanbieden van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding;
21. straatmeubilair : verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen, draagconstructies voor reclame, alsmede telefooncellen,abri's en (kleinschalige) bouwwerken ten dienste van de (openbare) nutsvoorziening (max. 50 m<sup>3</sup>);
22. voorgevelrooilijn : een op de plankaart aangegeven lijn, welke is gesitueerd aan de zijde waar de gebouwen hoofdzakelijk toegankelijk zijn en bij het bouwen niet mag worden overschreden, een en ander voor zover zulks in deze voorschriften niet anders is bepaald;
23. vrij aan huis gebonden beroep : het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied;





24. woning : een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;
25. woongebouw : een gebouw dat naast of boven elkaar meerdere woningen bevat;
26. kinderdagverblijf : het bedrijfsmatig bieden van opvang voor (jonge) kinderen.

## Artikel 2. Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
  - a. hoogte van bouwwerken : vanaf peil tot het hoogste punt van het bouwwerk (uitgezonderd schoorstenen, trappenhuizen, liftopbouwen, antennes, (andere) technische ruimten en daarmee gelijk te stellen onderdelen van gebouwen);
  - b. goothoogte van een gebouw : vanaf het peil tot aan de bovenkant van de verticaal opgaande gevel. Bij topgevels tot aan de aanzet van de geveltop;
  - c. diepte van gebouwen : tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidsmuren;
  - d. oppervlakte van bouwwerken : door middel van verticale projectie van alle delen van die bouwwerken tussen de buitenwerkse gevelvlakken en de harten van scheidsmuren.
2. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits deze ondergeschikte bouwdelen de voorgevelrooilijn, de bouw- of bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m overschrijden.
3. Van een gebouw waarvoor de maximum goothoogte is bepaald mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de gevels snijden ter hoogte van de maximum goothoogte en die terugvallen onder de hoeken van 60 graden met de horizon, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.

## Artikel 3. Algemene bepalingen in verband met de bestemmingen

### Anti-dubbeltellingbepaling

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



#### Bescherming van het plan

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

#### Verwijsbepaling andere wettelijke regelingen

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

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

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

#### Onderkeldering

5. 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 de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen;
  - b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil.
6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5 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.



## 2. Bestemmingsbepalingen

### Artikel 4. Woondoeleinden (W)

#### Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met inbegrip van woningen, woongebouwen, bijgebouwen, tuinen, erven en ontsluitingspaden, alsmede:
  - a. voor zover aangeduid met “kantoren toegestaan” voor kantoren;
  - b. voor zover aangeduid met “praktijkruimte toegestaan” voor een praktijkruimte op de begane grond;
  - c. voor zover aangeduid met “bedrijf aan huis toegestaan” voor een dienstverlenend bedrijf op de begane grond;
  - d. voor zover aangeduid met “onderdoorgang” voor paden of water;
  - e. voor zover aangeduid met “kinderdagverblijf toegestaan” voor een kinderdagverblijf op de begane grond.

#### Beschrijving in hoofdlijnen

2. Voor deze bestemming gelden de volgende hoofdlijnen van beleid:
  - a. voor wat betreft de erfbebouwing is het beleid gericht op:
    - het voorkomen van "dichtslibben" van erven bij woningen;
    - het voorkomen van onevenredige hinder door bijgebouwen met name ten opzichte van belendende percelen.Uitvoering van het beleid vindt mede plaats door in voorkomende gevallen toepassing te geven aan het in lid 5 opgenomen stelsel van nadere eisen, waarbij nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering van erfbebouwing.
  - b. medewerking kan worden verleend aan de vestiging van bedrijfsruimten voor beoefenaren van vrije aan huis gebonden beroepen, op voorwaarde, dat:
    - de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft (met name ingeval de bedrijfsruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
    - de totale bedrijfsvloeroppervlakte per woning niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
    - geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
    - geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving optreedt;
    - de bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
    - geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een vergunning op grond van de Wet milieubeheer is vereist;
    - geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.
  - c. de aanwezige architectonische kwaliteiten dienen te worden gewaarborgd en nagestreefd door het behoud van de bestaande kapvorm en hoogtematen. Een en ander is vastgelegd middels de hoogteregeling van het bestemmingsplan. Voor wat betreft een eventuele wijziging van de kapvorm zal door middel van de welstandstoets zeer terughoudend worden omgegaan met verzoeken om wijziging van de bestaande situatie. Slechts in die gevallen waarin wijziging van de kapvorm een verbetering van de



architectonische situatie oplevert zal medewerking worden verleend.

### Bebouwingsvoorschriften

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





1. het betreft uitsluitend bebouwing tussen (het verlengde van) de achtergevel van een bestaand bijgebouw voor de voorgevelrooilijn, en de voorgevel van de woning;
2. tot de bestemmingen verkeersdoeleinden en verblijfsdoeleinden wordt een afstand van ten minste 1 m aangehouden;
3. de goothoogte en de hoogte mogen niet meer bedragen dan de goothoogte en de hoogte van het bestaande bijgebouw als bedoeld onder 5.b.1.;
4. ten hoogste 50% van de onder 5.b.1. bedoelde gronden mogen worden bebouwd;
6. de diepte van een uitbreiding van de woning en de diepte van een aangebouwd bijgebouw de diepte van een woning met ten hoogste 3,50 meter mag overschrijden. Voor de onder 3 bedoelde gebouwen geldt deze bepaling voor wat betreft de voorgevelrooilijn;
7. de goothoogte van een aan de woning aangebouwd bijgebouw en van een uitbreiding van de woning – voor zover deze zijn gelegen opzij van de woning – niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning. Voor het overige mag de hoogte van een aan de woning aangebouwd bijgebouw en van een uitbreiding van de woning niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
8. de hoogte van vrijstaande gebouwen niet meer mag bedragen dan 2,70 meter;
- i. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen met inachtneming van het bepaalde in lid 3 sub h:
  - a. Voor de bouw van een aan de woning aangebouwde praktijkruimte voor de beoefening van vrij aan huis gebonden beroepen, waarbij:
    1. de grondoppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
    2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag;
    3. de hoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;
    4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid 2 sub b.
  - b. voor een overschrijding van de op de plankaart aangegeven goothoogte met ten hoogste 3 m indien stedenbouwkundige belangen aanleiding geven tot het verlenen van vrijstelling;
  - c. voor een hoogte van vrijstaande gebouwen tot een hoogte van 3 meter, voor een hoogte van aangebouwde gebouwen tot een hoogte van 3,50 meter, en voor een hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 10 meter, indien stedenbouwkundige belangen zich niet verzetten tegen het verlenen van vrijstelling.

#### Nadere eisen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de hoogte, goothoogte of dakhelling en de situering van gebouwen en uitbreidingen van het hoofdgebouw ten opzichte van het aangrenzende openbare gebied, waarbij, ten behoeve van de stedenbouwkundige belangen alsmede ter handhaving van de parkeergelegenheid op het



betreffende perceel, geëist kan worden dat een afstand van maximaal 2 meter in acht moet worden genomen.

## **Artikel 5. Bijzondere doeleinden**

### Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor bijzondere doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen.

### Bebouwingsvoorschriften

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
  - a. binnen de bouwvlakken mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van het op de plankaart bepaalde;
  - b. de bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd;
  - c. buiten de bouwvlakken mogen gebouwen worden gebouwd met een goothoogte van niet meer dan 3 m en een hoogte van niet meer dan 5 m, tot een percentage van ten hoogste 5% van de oppervlakte van het perceel;
  - d. het bepaalde onder a geldt niet voor bestaande kerktorens, waarvan de bestaande afwijkende (goot)hoogte mag worden gehandhaafd.

## **Artikel 6. Molen**

### Doeleindenomschrijving

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

### Bebouwingsvoorschriften

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

## **Artikel 7. Verkooppunt motorbrandstoffen (Mv)**

### Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor verkooppunt motorbrandstoffen (Mv) aangewezen gronden zijn bestemd voor de opslag en verkoop van motorbrandstoffen, uitgezonderd LPG, met de daarbij behorende detailhandel en service aan motorvoertuigen, alsmede voor in- en uitritten.



### Bebouwingsvoorschriften

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
  - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  - b. de hoogte van het gebouw mag niet meer dan 3,50 m bedragen;
  - c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan:
    1. 6 m voor luifels;
    2. 8 m voor vlaggenmasten;
    3. 12 m voor lichtmasten;
    4. 3 m voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **Artikel 8. Verkeersdoeleinden**

### Doeleindenomschrijving

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

### Bebouwing

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

## **Artikel 9. Verblijfsdoeleinden (Vd)**

### Doeleindenomschrijving

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



#### Bebouwingsvoorschriften

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in lid 1 genoemde bestemming worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen, alsmede ter plaatse van de aanduidingen "detailhandel toegestaan" en "garageboxen toegestaan", een kiosk respectievelijk garageboxen en/of bergingen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

#### Gebruik

3. Als een verboden gebruik als bedoeld in artikel 15 lid 1 wordt aangemerkt het gebruik van garageboxen en/of bergingen voor bedrijfsmatige activiteiten.

### **Artikel 10. Groenvoorzieningen**

#### Doeleindenomschrijving

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

#### Bebouwing

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

### **Artikel 11. Water**

#### Doeleindenomschrijving

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

#### Bebouwing

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

#### Gebruik

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

### **Artikel 12. Primair waterkering**

#### Doeleindenomschrijving

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





#### Dubbelbestemming

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

#### Bebouwing

4. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
  - a. in het bouwvlak mag een gemaal worden gebouwd, waarvan de goothoogte en hoogte niet meer mag zijn dan op de plankaart is aangegeven;
  - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

### **Artikel 13. Rioolpersleiding**

#### Doeleindenomschrijving

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

#### Dubbelbestemming

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

#### Bebouwing

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

#### Aanlegvergunning

5. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeerplaatsen en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
  - b. het bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van grond;
  - c. het beplanten van gronden met opgaande en/of diepwortelende beplantingen;



- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
  - e. diepploegen;
  - f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen.
6. De werken en werkzaamheden bedoeld in lid 5 zijn uitsluitend toelaatbaar, na ingewonnen schriftelijk advies van de betrokken leidingbeheerder - indien en voor zover - onevenredige bedreiging of onevenredige benadeling van de in het geding zijnde belangen niet is te duchten of door middel van bij de vergunning te stellen voorwaarden is te voorkomen.

#### **Artikel 14. Hoofdwaterleiding**

##### Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor hoofdwaterleiding aangewezen gronden zijn bestemd voor een hoofdwaterleiding met een diameter van 50 cm.

##### Dubbelbestemming

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

##### Bebouwing

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

##### Aanlegvergunning

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



onevenredige benadeling van de in het geding zijnde belangen niet is te duchten of door middel van bij de vergunning te stellen voorwaarden is te voorkomen.



### 3. Algemene bepalingen

#### Artikel 15. Gebruiksbeplating

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

#### Artikel 16. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

***(Zie bijlage 1 bij de voorschriften)***





## Artikel 17. Algemene vrijstellingsbepaling

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

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van openbare nutsdoeleinden of van andere naar bestemming daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, zoals transformatorhuisjes en schakelkasten voor verkeersdiensten, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, mits de inhoud van elk van deze gebouwtjes niet meer zal bedragen dan 60 m<sup>3</sup> en de hoogte ervan niet meer dan 3,60 m;
- b. het overschrijden van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen of voorgevelrooilijnen door erkers, balkons, luifels, bordessen, pergola's en andere dergelijke bouwdelen, mits de overschrijding niet meer zal bedragen dan 2 m;
- c. het aanpassen van de in het plan opgenomen maatvoering van gebouwen met ten hoogste 10 %;
- d. het aanpassen van de in het plan opgenomen maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 20 %;
- e. de bouw van straatmeubilair;
- f. het in geringe mate aanpassen van het beloop en het profiel van wegen of langzaamverkeersroutes en de onderlinge aansluiting, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- g. voor geringe veranderingen in de tracés van wegen of langzaamverkeersroutes en van bestemmings- en bouwgrenzen, indien bij uitmeting blijkt, dat een werk als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden uitgevoerd, indien op ondergeschikte punten van het plan mag worden afgeweken;
- h. voor de bouw van ontmoetingsplaatsen, wacht- en informatieruimtes en daarmee vergelijkbare bouwwerken, waarvan de hoogte niet meer dan 3,50 m en de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag zijn.

## Artikel 18. Procedureregels

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

## Artikel 19. Overgangsbepalingen

1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken
- a. Bouwwerken, welke ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 18 maanden na het tenietgaan.



- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1a met dien verstande, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en dat slechts een éénmalige vergroting plaats kan vinden van de inhoud van de in lid 1a toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

2. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

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

**Artikel 20. Strafbepaling**

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

**Artikel 21. Titel**

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

Aldus gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Leiderdorp in de openbare vergadering van .....

De griffier,

De voorzitter,



## **Bijlage 1 Van toepassing zijnde bepalingen uit de bouwverordening**

Paragraaf 5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard

### **Artikel 2.5.1 Richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen**

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

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

### **Artikel 2.5.3 Bereikbaarheid van bouwwerken voor werkverkeer Brandblusvoorzieningen**

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



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

#### **Artikel 2.5.4 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten**

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

#### **Artikel 2.5.17 Ruimte tussen bouwwerken**

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

#### **Artikel 2.5.18 Erf- en terreinafscheidingen**

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





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

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



**Royal Haskoning**  
Divisie Ruimtelijke Ontwikkeling

Catharijnesingel 41  
Postbus 19009  
3501 DA Utrecht  
Telefoon  
(030) 2308411  
Telefax  
(030) 2343421  
e-mail  
[info@utrecht.royalhaskoning.com](mailto:info@utrecht.royalhaskoning.com)

projectnummer  
9M1693

opdrachtgever  
Gemeente Leiderdorp

projectleider  
Marc Zieltjens  
*V06 Toe Bp Voorhof*  
*V05 Vrs*