

Bestemmingsplan

# **Schansen e.o.**

**Gemeente Leiderdorp**

Datum: 14 juli 2010

Projectnummer: 80277

ID: NL.IMRO.0547.BPschansen-VG01



## **Regels**

### **INHOUD**

|            |                                 |           |
|------------|---------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>inleidende regels</b>        | <b>4</b>  |
| Artikel 1  | Begrippen                       | 4         |
| Artikel 2  | Wijze van meten                 | 11        |
| <br>       |                                 |           |
| <b>2</b>   | <b>bestemmingsregels</b>        | <b>12</b> |
| Artikel 3  | Gemengd                         | 12        |
| Artikel 4  | Groen                           | 13        |
| Artikel 5  | Maatschappelijk                 | 14        |
| Artikel 6  | Tuin                            | 15        |
| Artikel 7  | Verkeer                         | 16        |
| Artikel 8  | Water                           | 17        |
| Artikel 9  | Wonen                           | 18        |
| Artikel 10 | Leiding - riool                 | 20        |
| Artikel 11 | Waarde - Archeologie            | 21        |
| <br>       |                                 |           |
| <b>3</b>   | <b>algemene regels</b>          | <b>23</b> |
| Artikel 12 | Anti-dubbeltelregel             | 23        |
| Artikel 13 | Algemene gebruiksregels         | 23        |
| Artikel 14 | Algemene aanduidingsregels      | 23        |
| Artikel 15 | Algemene ontheffingsregels      | 24        |
| Artikel 16 | Algemene wijzigingsregels       | 24        |
| Artikel 17 | Algemene procedureregels        | 24        |
| <br>       |                                 |           |
| <b>4</b>   | <b>overgangs- en slotregels</b> | <b>25</b> |
| Artikel 18 | Overgangsrecht                  | 25        |
| Artikel 19 | Slotregel                       | 25        |

# 1 inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 *plan*

bestemmingsplan Schansen e.o. van de gemeente Leiderdorp;

### 1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0547.BPschansen-VG01 met de bijbehorende regels en bijlage;

### 1.3 *verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijk informatie;

### 1.4 *aanbouw*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### 1.5 *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;

### 1.6 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.7 *aan huis verbonden beroep*

het uitoefenen van een vrij of zelfstandig beroep of het beroepsmatig 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 gebruik(st)er, 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;

### 1.8 *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 gebruik(st)er van de woning, 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;

### 1.9 *aanlegvergunning*

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

- 1.10 andere geluidsgevoelige gebouwen**  
gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
- 1.11 bebouwing**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.12 bebouwingspercentage**  
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;
- 1.13 bedrijf**  
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;
- 1.14 bedrijfsgebouw**  
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.15 bedrijfsmatige exploitatie**  
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie;
- 1.16 bedrijfsvloeroppervlak**  
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- 1.17 bedrijfswoning**  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 1.18 beperkt kwetsbaar object**
- a verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
  - b kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
  - c sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
  - d objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
  - e objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

**1.19 *bestaand***

- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

**1.20 *bestemmingsgrens***

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.21 *bestemmingsvlak***

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.22 *bijgebouw***

een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.23 *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;

**1.24 *bouwgrens***

de grens van een bouwvlak;

**1.25 *bouwlaag***

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

**1.26 *bouwperceel***

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.27 *bouwperceelgrens***

een grens van een bouwperceel;

**1.28 *bouwvlak***

een geometrisch bepaald vlak;

**1.29 *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;

**1.30 *buurtcentrum***

sociaal-culturele voorziening;

**1.31 detailhandel**

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

**1.32 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

**1.33 eerste bouwlaag**

de bouwlaag op de begane grond;

**1.34 erotisch getinte vermaaksfunctie**

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

**1.35 gebouw**

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

**1.36 gebruiken**

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

**1.37 geluidsbelasting vanwege het wegverkeer**

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

**1.38 geluidsgevoelige terreinen**

geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

**1.39 geluidszoneringsplichtige inrichting**

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

**1.40 geometrische plaatsbepaling**

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem;

**1.41 hogere grenswaarde**

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;

**1.42 hoofdgebouw**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel getet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**1.43 horeca**

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

**1.44 kantoor**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

kwetsbaar object

- a woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a niet gevonden;
- b gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
  - 1 ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  - 2 scholen;
  - 3 gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
  - 1 kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object;
  - 2 complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

**1.45 maatschappelijk**

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, waaronder in ieder geval begrepen scholen en kinderdagverblijven alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

**1.46 maatvoeringsgrens**

de grens van een maatvoeringsvlak;

**1.47 maatvoeringsvlak**

een op de verbeelding als zodanig aangegeven vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

**1.48 nadere eis**

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.49 normaal onderhoud, gebruik en beheer**

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

**1.50 ontheffing**

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.51 overkapping**

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

**1.52 peil**

- a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

**1.53 prostitutie**

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

**1.54 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.55 sloopvergunning**

vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.56 slopen**

het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;

**1.57 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

**1.58 uitbouw**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.59 uitvoeren**

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

**1.60 uitwerking**

een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.61 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

**1.62 wijziging**

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.63 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.64 zorgwoning**

een complex van ruimten, bedoeld voor de niet zelfstandige huisvesting van een afzonderlijk huishouden dat voor de bewoning afhankelijk is van zorgverlening

## Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens**

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

### **2.2 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;

### **2.3 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4 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;

### **2.5 de verticale diepte van een gebouw**

vanaf het peil tot aan het laagste ondergrondse punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

### **2.6 de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.7 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;

### **2.8 ondergeschikte bouwonderdelen**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

### **2.9 toepassing regels**

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

## 2 bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a kantoren, dienstverlening, huisartsen en maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag;
- b wonen op de tweede bouwlaag en hoger;  
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, (voor-)tuinen, erven bergruimte en parkeervoorzieningen.

#### 3.2 *Bouwregels*

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b ter plaatse van de aanduiding “maximale bouwhoogte” is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

## Artikel 4 Groen

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;  
b paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;  
met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

## 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

#### 4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- De bouwhoogte van palen en masten bedraagt maximaal 10 m;
- De bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 5 m;
- De bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 4 m;
- De oppervlakte van een bergbezinkbassin mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen en het aantal maximaal 1.

## Artikel 5 Maatschappelijk

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke voorzieningen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b ter plaatse van de aanduiding “zorgwoning” zijn zorgwoningen toegestaan; met wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
- c dienstwoningen zijn niet toegestaan.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b ter plaatse van de aanduiding “maximale goothoogte” is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- c ter plaatse van de aanduiding “maximale bouwhoogte” is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;

### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:

- |   |                                          |       |
|---|------------------------------------------|-------|
| a | palen en masten                          | 10 m; |
| b | speeltoestellen                          | 5 m;  |
| c | overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 4 m.  |

## Artikel 6 **Tuin**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **6.2 Bouwregels**

#### 6.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd;

#### 6.2.2 Erkers

In afwijking van artikel 6.2.1 zijn ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaan-  
duiding-1” erkers toegestaan die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de oppervlakte bedraagt maximaal 5 m<sup>2</sup>;
- b de diepte bedraagt maximaal 2 meter;
- c de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte van de 1<sup>e</sup> bouwlaag van de bijbeho-  
rende woning.

#### 6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van)  
de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van)  
voorgevel van het hoofdgebouw: 2 m;
- c overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 4 m.

## **Artikel 7 Verkeer**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, straten, pleinen, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
  - b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
  - c gebouwde parkeervoorzieningen en bergingen ter plaatse van de aanduiding “garage”;
  - d ter plaatse van de aanduiding “brug” is een brug ten behoeve van langzaam verkeer toegestaan;
  - e water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Gebouwen**

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen en bergingen ter plaatse van de aanduiding “garage”. Ter plaatse van de aanduidingen “garage” en “berging” geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

#### **7.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

- a De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 10 meter.
- b Ter plaatse van de aanduiding “brug” geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter en dient een maximale doorrijhoogte van 4,80 meter te worden gehandhaafd ten behoeve van het verkeer op de rijbaan.

## **Artikel 8 Water**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

### **8.2 Bouwregels**

#### **8.2.1 Gebouwen**

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### **8.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, bedraagt maximaal:

- |   |                                          |      |
|---|------------------------------------------|------|
| a | bruggen en viaducten                     | 8 m; |
| b | overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 4 m. |

## Artikel 9 Wonen

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het bestaande aantal woningen;
  - b een buurtcentrum ter plaatse van de aanduiding “maatschappelijk”;
  - c aan huis verbonden beroep of bedrijf, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 50m<sup>2</sup> waarbij geldt dat:
    - 1 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 de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
    - 2 de activiteit alleen in de gebouwen mag worden uitgeoefend;
    - 3 buitenopslag niet is toegestaan;
    - 4 geen detailhandel of horeca is toegestaan;
    - 5 er geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving mag optreden;
    - 6 er geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, (voor-)tuinen, erven bergruimte en parkeervoorzieningen met dien verstande dat:
- d ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen” uitsluitend tuinhuisjes, pergola's, bouwwerken geen gebouwen zijnde, (voor-)tuinen en erven zijn toegestaan.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b ter plaatse van de aanduiding “maximale goothoogte” is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- c ter plaatse van de aanduiding “maximale bouwhoogte” is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding-2” een opbouw is toegestaan van maximaal 3,5 meter;
- e bij nieuw- of herbouw van een woning dient de voorgevel van de woning op de bouwgrens van het bouwvlak gesitueerd te worden.

#### 9.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel in als buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 2 meter achter (het verlengde) van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b het gedeelte van het bouwperceel binnen de in artikel 9.1 bedoelde gronden en buiten het bouwvlak, mag niet meer dan voor 50% worden bebouwd;

- c de diepte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping bedraagt maximaal 3,5 meter ten opzichte van de achterste bouwgrans van het bouwvlak;
- d de goot- en bouwhoogte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping bedraagt maximaal de hoogte van de 1<sup>e</sup> bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw of vrijstaande overkapping bedraagt maximaal 2,7 meter;
- f in afwijking van de artikelen 9.2.2.a tot en met e mogen de gronden ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” voor 100% worden bebouwd met aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen, aanbouwen of uitbouwen met een maximale bouwhoogte van 3 meter.
- g in afwijking van de artikelen 2.2 en 9.2.2.a tot en met e geldt voor de gronden ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen-1 (sw-1)” dat de tuinhuisjes en pergola’s voldoen aan de volgende kenmerken:
  - 1 maximale bouwhoogte vanaf de bovenkant van de parkeerkelder: 2,5 m;
  - 2 maximale oppervlakte: 15m<sup>2</sup>;
  - 3 aantal tuinhuisjes maximaal 1 per woning op de eerste woonlaag;
  - 4 aantal pergola’s maximaal 1 per woning op de eerste woonlaag.

#### 9.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 4 m.

### 9.3 **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.2.2e voor de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw of vrijstaande overkapping tot maximaal 3 meter, met inachtneming van de voorwaarde dat stedenbouwkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 10 Leiding - riool**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a een ondergrondse rioolpersleiding;
- b het beheer en onderhoud van de leiding;
- c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **10.2 Bouwregels**

- a In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 9) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- b Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- c Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

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

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 10.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

### **10.4 Aanlegvergunning**

#### **10.4.1 aanlegvergunningplichtige werken**

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 10.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het indrijven van voorwerpen;
- c het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- d het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

#### **10.4.2 Advies**

Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

#### **10.4.3 Uitzondering**

Geen aanlegvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

## **Artikel 11 Waarde - Archeologie**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

### **11.2 Bouwregels**

Op de in artikel 11.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 9), geen nieuwe gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en de oppervlakte van bestaande gebouwen niet worden vergroot met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>.

### **11.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 11.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende regels, mits:

- a de plaats waar de bouwwerken zullen worden gerealiseerd voldoende archeologisch zijn onderzocht;
- b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

### **11.4 Aanlegvergunning**

#### **11.4.1 Aanlegvergunningplichtige werken**

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 11.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b het bodemverlagen of afgraven van gronden dieper dan 0,80 meter waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist;
- c het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,80 meter, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
- d het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100m<sup>2</sup>;
- e het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten, voor zover de Keur van het waterschap niet van toepassing is.

#### **11.4.2 Weigering**

Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

#### 11.4.3 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van aanlegvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij de deskundige inzake archeologische waarden met betrekking tot de vraag of de aanwezige archeologische waarden door het verlenen van een aanlegvergunning niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.

#### 11.4.4 Verklaring van geen bezwaar

Een aanlegvergunning in afwijking van het advies van de deskundige inzake archeologische waarden wordt slechts verleend indien van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij daartegen geen bezwaar hebben.

#### 11.4.5 Uitzondering

Geen aanlegvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die noodzakelijk zijn in verband met de realisering van de bestemming;
- b die het normale onderhoud, gebruik en beheer overeenkomstig de bestemming betreffen;
- c andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

### 11.5 ***Wijzigingsbevoegdheid***

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

### 3 algemene regels

#### Artikel 12 **Anti-dubbelregel**

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 13 **Algemene gebruiksregels**

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 eerste lid Wro wordt in elk geval verstaan:

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

#### Artikel 14 **Algemene aanduidingsregels**

##### **14.1 Veiligheidszone - lpg**

##### **14.1.1 Aanduidingomschrijving**

De voor "Veiligheidszone - lpg" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

##### **14.1.2 Geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen zijn op de in artikel 14.1.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

##### **14.1.3 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 14.1.2 genoemde functies.

##### **14.1.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de artikelen 14.1.2 en 14.1.3 voor het toestaan van de in artikel 14.1.2 genoemde functies en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd, een toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen plaatsvindt en de regionale Brandweer om advies is gevraagd.

##### **14.1.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de aanduiding "Veiligheidszone - lpg", mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

## **Artikel 15 Algemene ontheffingsregels**

### **15.1 Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b de planregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c de planregels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

### **15.2 Voorwaarden ontheffing**

Ontheffing als bedoeld in artikel 15.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 16 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 17 Algemene procedureregels**

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid ingevolge dit plan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## 4 overgangs- en slotregels

### Artikel 18 Overgangsrecht

#### 18.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2 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.
- b Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 18.1.a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel a met maximaal 10%.
- c Artikel 18.1. a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 18.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 18.2.a, 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.
- c Indien het gebruik, bedoeld in artikel 18.2.a, 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.
- d Artikel 18.2.a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Schansen e.o.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ....

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....