

Regels

bestemmingsplan “Groene Hart Centrum Leiderdorp”

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0547.BPInfocentrum-ON01

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Gemengd	12
Artikel 4 Recreatie	15
Artikel 5 Verkeer - Rijksweg	17
Artikel 6 Water	18
Artikel 7 Leiding - Hoogspanningsverbinding	19
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering	21
3 Algemene regels.....	23
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel.....	23
Artikel 10 Algemene bouwregels	24
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 14 Overige regels	30
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	31
4 Overgangs- en slotregels	32
Artikel 16 Overgangsrecht	32
Artikel 17 Slotregel	33
Bijlage 1. Staat van Horeca-activiteiten	
Bijlage 2. Inrichtingsschets	

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

Het bestemmingsplan Groene Hart Centrum met identificatienummer NL.IMRO.0547.BPInfocentrum.ON01 van de gemeente Leiderdorp;

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 Verbeelding:

De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke 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 een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan 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 Afwijken van de bouwregels:

Een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.8 Agrarisch medegebruik:

Een agrarisch gebruik van de gronden ondergeschikt aan de hoofdfunctie en met een extensief karakter;

1.9 Andere geluidsgevoelige gebouwen:

Gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.10 Bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11 Bebouwingspercentage:

Een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;

1.12 Beperkt kwetsbaar object:

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen en -terreinen, 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. 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;

1.13 Bestaand:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.14 Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak;

1.15 Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 Bijgebouw:

Een op zichzelf staand, 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;

1.17 Bouwgrens:

De grens van een bouwvlak;

1.18 Bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is;

1.19 Bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 Bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel;

1.21 Bouwvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten;

1.22 Bouwvlakgrens:

De grens van een bouwvlak;

1.23 Bouwwerk:

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 Brutovloeroppervlak:

De totale vloeroppervlakte van winkels, (ondergeschikte) horeca, dienstverlening, kantoren of bedrijven met inbegrip van daartoe behorende magazijnen en overige dienst-ruimten gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

1.25 Dakkapel:

Een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.26 Dagrecreatie

Activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd zoals sport en spel, natuurbeleving, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag, zonder overnachting en waartoe tevens kleinschalige horeca-activiteiten worden gerekend;

1.27 Dakopbouw:

Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok en/of de dakrand van het dak, die de silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;

1.28 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;

1.29 Eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond;

1.30 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;

1.31 Evenement:

Een georganiseerde gebeurtenis (openlucht)manifestatie, themadag of -week in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak met of zonder versterkt geluid;

1.32 Extensieve recreatief medegebruik:

Recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen (met uitzondering van rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair), dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden;

1.33 Gebouw:

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

1.34 Gebruiken:

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

1.35 Geluidgevoelige objecten:

Woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.36 Geluidsgevoelige terreinen:

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

1.37 Geluidsbelasting vanwege wegverkeer:

De gemiddelde geluidsbelasting over de dag-, avond- en nachtperiode (*L_{den}*) uitdrukt 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 Hogere grenswaarde:

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

1.39 Hoofdgebouw:

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.40 Horecabedrijf:

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;

1.41 Informatiecentrum A4:

Centrum waar uitleg gegeven kan worden over de A4, de ondergrondse spoorverbinding en bijbehorende ontwikkelingen;

1.42 Jaarverslag:

Overzicht van wat er in het betreffende jaar in een organisatie is gebeurd, al dan niet met een financiële verantwoording;

1.43 Kap:

Een dakafdekking bestaande uit een constructie van hellende dakvlakken met een helling van maximaal 60 graden;

1.44 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen:

Voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie;

1.45 Kleinschalige evenementen:

Een evenement dat plaatsvindt in de buitenlucht voor maximaal 500 bezoekers per dag, dat naar aard, duur en omvang niet tot onevenredige overlast leidt voor gevoelige functies (wonen) en natuur, waarvan de parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen kan worden en waarvan de bronvermogens van geplaatste installaties niet meer dan 95 dBA mag bedragen;

1.46 Kwetsbaar object:

- a. woningen, hieronder begrepen woonwagens en woonschepen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
- 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 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
 3. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.47 Landschapswaarde:

De aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur;

1.48 LPG-doorzet:

De doorzet van LPG in m³ per jaar;

1.49 Maatvoeringsgrens:

De grens van een maatvoeringsvlak;

1.50 Maatvoeringsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.51 Nadere eis:

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

1.52 Natuurwaarde:

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna;

1.53 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;

1.54 Overkapping:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak;

1.55 Omgevingsvergunning:

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.56 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

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

1.57 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk:

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

1.58 Ondergeschikte detailhandel:

detailhandelsactiviteiten die aan te merken zijn als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een niet-detailhandelsbedrijf en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn;

1.59 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;

1.60 Pand:

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.61 Parkeerbeleid:

Het parkeerbeleid van de gemeente, zoals vervat in het door het bevoegd gezag vastgestelde nota of notitie;

1.62 Prostitutie:

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

1.63 Staat van Horeca-activiteiten:

Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van horecabedrijven;

1.64 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;

1.65 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;

1.66 Uitvoeren:

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

1.67 Voorgevel:

Een 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 dient te worden aangemerkt;

1.68 Wijziging:

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

1.69 Woning:

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

1.70 Woonark:

Een woonboot, niet zijnde een woonschip of woonvaartuig die feitelijk niet geschikt is om mee te varen;

1.71 Woonboot:

en vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf, niet zijnde een object dat valt onder de Woningwet. Onder te verdelen in:

- a. woonark;
- b. woonschip;
- c. woonvaartuig.

1.72 Woonschip:

Een woonboot die aan de romp en de opbouw herkenbaar is als een schip, met een (grotendeels) authentiek karakter;

1.73 Woonvaartuig:

Een woonboot met een casco dat herkenbaar is als een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met een gehele of gedeeltelijke opbouw;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouwen zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 Dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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 horizontale diepte van een gebouw:

De diepte van een gebouw, 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 scheidingsmuren) 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 De oppervlakte van een overkapping:

Tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor activiteiten die uitsluitend gericht zijn op het ervaren van de landelijke omgeving, mede door middel van een toeristisch opstap- en informatiepunt, een horecavestiging tot en met categorie I als bedoeld in de Staat van Horeca-activiteiten, opgenomen als bijlage bij deze regels, detailhandel gericht op de verkoop van streekgebonden en toerisme gerelateerde producten en educatie en informatievoorzieningen, uitgesplitst in de volgende vormen van gebruik:

- a. verhuur van (elektrische) fietsen en van elektrische of niet gemotoriseerde boten in combinatie met een reparatieservicepunt fietsen en elektrische oplaadpunten met een oppervlakte van minimaal 25 m² b.v.o.;
- b. educatie- en informatiecentrum op het gebied van natuur, cultuurhistorie en landschap; met een oppervlakte van minimaal 50 m² b.v.o.
- c. cultuur, dagrecreatie en ontspanning met wellness-activiteiten;
- d. horecabedrijven tot en met categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten die als bijlage onderdeel uitmaakt van de regels;
- e. streekgebonden detailhandel met een oppervlakte van minimaal 50 m² en maximaal 200 m² b.v.o.;
- f. zaalverhuur, voor vergaderingen, tentoonstellingen, traditionele feesten en partijen (o.a. bruiloften), niet zijndeconcerten/muziekfeesten;
- g. dienstverlening zonder baliefunctie met een oppervlakte van maximaal 200 m² b.v.o.;
- h. zelfstandig kantoor met een maximum oppervlakte van 100 m²;
- i. bij de bedrijfsvoering behorendekantoorruimte;
- j. evenementen;
- k. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, laad- en losruimte, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en(toegangs)wegen;
- l. de totale oppervlakte van de functies onder a (fietsverhuur) en b (educatie en informatiecentrum) bedraagt tenminste 75 m² en maximaal 150 m² b.v.o.;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, en met dien verstande dat:

- m. zelfstandige horeca niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - bijbehorend bouwwerk';

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwregels:

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen dienen te worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven; indien geen bouwhoogte is aangegeven bedraagt de hoogte maximaal de bestaande bouwhoogte.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde:

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt niet meer dan:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;

- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. lichtmasten, palen en vlaggenmasten 10 m;
- d. windmolens 15 m;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

3.2.3 Ondergronds bouwen:

Ondergronds bouwen is toegestaan, uitsluitend onder gebouwen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak:

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing bouwvlak en het bepaalde in artikel 3 lid 2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. het bouwvlak mag eenmalig worden overschreden met niet meer dan 25 m, met dien verstande dat het maximum oppervlak van de overschrijding ten hoogste 100 m² bedraagt en hiermee de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.3.2 Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde:

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 voor het realiseren van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat:

- a. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
- b. het bouwwerk noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van de gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik:

Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen :

- a. het gebruik van gronden als standplaats voor onderkomens en stacaravans of voor enige andere vorm van kamperen.

3.4.2 Evenementen:

Ten aanzien van het gebruik van de gronden ten behoeve van evenementen gelden de volgende regels:

- a. er zijn binnen het plangebied ten hoogste 12 evenementen per jaar toegestaan;
- b. de duur van evenementen bedraagt ten hoogste 7 dagen, inclusief opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- c. het geluid van luidsprekers e.d. op een afstand van 5 tot 7 meter mag maximaal (gemeten over 1 minuut) v 65 dB(A) mag bedragen en waarbij het geluid op de gevel van dichtstbijzijnde woningen niet hoger mag zijn dan 50dB(A).

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting:

Het gebruik van gronden met de bestemming Gemengd ten behoeve van activiteiten als benoemd onder artikel 3.1. sub a en e is slechts toegestaan indien gedurende een aanzienlijke periode van het

jaar tevens sprake is van een gebruik als bedoeld onder artikel 3.1. onder b, waarbij dat gebruik een voor het publiek herkenbare en onderscheidenlijke rol speelt in de bedrijfsvoering.

Artikel 4 Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. dagrecreatie, inclusief recreatieve voorzieningen;
- b. een moestuin;
- c. fiets en fluisterbotenverhuur;
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuurlijke waarden;

met daaraan ondergeschikt:

- e. kleinschalige duurzame energiewinning;
- f. wegen en paden;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- h. stallingsruimte voor fietsen;
- i. rustpunten;
- j. beplanting en bebossing;
- k. pluk- en moestuin;
- l. activiteiten zoals bedoeld in artikel 3.1, uitsluitend in gebouwen;
- m. terrassen behorend bij de activiteiten als toegestaan in dit artikel en artikel 3;
- n. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen:

Gebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van twee gebouwen ten behoeve van activiteiten als bedoeld in artikel 3.1 onder b t/m e met een maximale oppervlakte van maximaal 25 m² per gebouw en maximale bouwhoogte van 3 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en een fietsenstalling zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op de gronden die grenzen aan het openbaar gebied bedraagt maximaal 1 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op overige gronden bedraagt maximaal 2 m;
- d. de oppervlakte van een fietsenstalling bedraagt maximaal 100m².

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de wijze waarop terrassen c.q. het terrein verlicht worden, zulks gelet op het belang van behoud van donkerte in het aangrenzend landelijk gebied. De nadere eisen kunnen betrekking hebben op:

- percentage transparantie;
- de mate en wijze van afscherming;
- hoeveelheid verlichting (lux);
- soort armatuur;
- bepalen tijden waarop geen verlichting aan mag zijn.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik:

Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen :

- a. het gebruik van gronden als standplaats voor onderkomens en stacaravans of voor enige andere vorm van kamperen;.
- b. het gebruik of het laten gebruiken van gebouwen en-/of onbebouwde gronden voor:
 - 1. buitenrijbanen;
 - 2. aanbrengen hoogopgaande beplanting (vanaf 3m);
 - 3. opslag buiten eenbouwvlak.

4.4.2 Evenementen:

Ten aanzien van het gebruik van de gronden ten behoeve van evenementen gelden de volgende regels:

- a. er zijn in het plangebied ten hoogste 12 evenementen per jaar toegestaan;
- b. de duur van evenementen bedraagt ten hoogste 7 dagen, inclusief opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- c. het geluid van luidsprekers e.d. op een afstand van 5 tot 7 meter mag maximaal (gemeten over 1 minuut) v 65 dB(A) mag bedragen en waarbij het geluid op de gevel van dichtstbijzijnde woningen niet hoger mag zijn dan 50dB(A).

4.4.3 Terrassen:

Het gebruik van de gronden als (horeca)terras is uitsluitend toegestaan indien het personeel van het horecabedrijf waarvan het terras onderdeel uitmaakt door de exploitant is geïnstrueerd om luid schreeuwen van bezoekers te voorkomen en de exploitant en/of het personeel direct maatregelen treft in geval van luid schreeuwen, bestaande uit het aanspreken van de bezoekers en bij herhaling (na de eerste keer waarschuwen) het direct verwijderen van de bezoekers van het terras. Er is sprake van luid schreeuwen indien het bronvermogen van het stemgeluid meer bedraagt dan 95 dB(A).

Artikel 5 Verkeer - Rijksweg

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Rijksweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, waarbij het aantal rijstroken maximaal 2x3 bedraagt (opstelstroken, in- en uitritten niet meegerekend);
- b. groenvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. fiets- en wandelpaden.

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen wegmeubilair en oplaadpalen voor elektrische auto's.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van bruggen bedraagt maximaal 8 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 20 m;
- c. de bouwhoogte van oplaadpalen voor elektrische auto's bedraagt maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals geluidschermen, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt maximaal 10 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- b. extensief recreatief medegebruik;

alsmede voor:

- c. aanleggen van boten ten behoeve van de botenverhuur;
 - d. aanlegsteigers, drijvende vlonders of overkragingen;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder bruggen, dammen en/of duikers met inachtneming deze laatste toevoeging snap ik niet

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen:

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde:

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde anders dan voor de waterweg-aanduiding, geleiding of tolheffing, bedraagt niet meer dan:

- a. bruggen en viaducten 3 m;
- b. bouwhoogte van steigers maximaal 1,5 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken als ligplaats voor woonschepen, plezier- of beroepsvaart.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.3 voor het innemen van gronden als ligplaats voor woonschepen, plezier of beroepsvaart of aanmeerplekken, mits:

- a. de waterbelangen niet onevenredig worden aangetast;
- b. vooraf advies is ingewonnen van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Artikel 7 Leiding - Hoogspanningsverbinding

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een bovengrondse 380 kV hoogspanningsverbinding;
- met de daarbij behorende:
- b. toegangswegen;
- c. bouwwerken.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van hoogspanningsverbinding worden gebouwd die voldoen aan de volgende criteria:
 - 1. de bouwhoogte van een hoogspanningsmast mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mag ten hoogste 2 m bedragen;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.2, indien de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet onevenredig worden geschaad en nadat de leidingbeheerder vooraf in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunning:

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. het permanent opslaan van goederen.

7.4.2 Uitzondering:

Het bepaalde in artikel 7.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die verband houden met de aanleg van de hoogspanningsverbinding;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;
- c. die het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen.

7.4.3 Verlening:

De omgevingsvergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding.

7.4.4 Advies:

De in artikel 7.4.1 genoemde vergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de leidingbeheerder in de gelegenheid is gesteld vooraf schriftelijk advies uit te brengen.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het reserveren van ruimte voor onderhoud, verbetering of verbreding van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8 lid 2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits vooraf de beheerder van de waterkering in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies is uit te brengen.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8 lid 1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- 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.

8.4.2 Advies beheerder waterkering

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de beheerder vooraf in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

8.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het toevoegen van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering', indien uit een besluit van het Hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat dit wenselijk is;
- b. het verwijderen van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering', indien uit een besluit van het Hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat dit mogelijk is.

3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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 10 Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding bouwgrenzen:

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

10.1.1 Ondergeschikte bouwdelen:

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 voorgevelbouw grens niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de bouw grens met niet meer dan 50 cm overschrijden en niet lager zijn aangebracht dan:
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouw grens 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 voorgevelbouw grens met meer dan 1 m overschrijden en niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de hoogte van een weg.

10.1.2 Bouwhoogteoverschrijdingen t.b.v. ventilatiekanalen, schoorstenen, noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties:

- Ventilatiekanalen en schoorstenen welke de maximale bouwhoogte met maximaal 1 meter overschrijden;
- 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.

10.2 Ondergronds bouwen:

a Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

- 1 bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- 2 bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

b Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

c Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

10.2.1 Ondergrondse bouw:

De regels 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.

10.2.2 Afwijking ondergrondse bouw:

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12 lid 2.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 0,1 m 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.

10.3 Bestaande maatvoering:

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

10.4 Bestaande afstanden:

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder artikel 2, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- b. een gebruik van onbebouwde gronden als stort- en/of opslagplaats van goederen, grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. 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;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting, erotisch getinte vermaaksfunctie, dan wel ten behoeve van prostitutie;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- f. een gebruik van gronden en bouwwerken als opslagplaats voor gereede of ongereede 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;
- g. een gebruik van gronden en bouwwerken voor boogkassen, die hoger zijn dan 1 m;
- h. een gebruik van gronden, voor zover gelegen buiten bouwvlakken, voor opslag van goederen;
- i. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen met uitzondering van een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg;
- j. vuurwerkbedrijven;

tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

11.2 Voorwaardelijke verplichting

De gronden in dit bestemmingsplan mogen slechts overeenkomstig de bestemmingen Gemengd en Recreatie gebruikt worden indien de maatregelen als benoemd in bijlage 2 bij deze regels gerealiseerd zijn en in stand worden gehouden.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop:

12.1.1 Aanduidingsomschrijving:

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

12.1.2 Bouwregels:

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende primaire bestemming mogen:

- a. binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 1. voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 2. voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- c. In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:
 1. een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of
 2. een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op kaart 15 in bijlage II van de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

12.1.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 12 lid 1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in artikel 12 lid 1.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- b. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 12 lid 1.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- c. het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 12 lid 1.2 is toegestaan voor bouwwerken.

12.1.4 Verlening omgevingsvergunning:

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de beheerder van de molen in de gelegenheid is gesteld advies uit te brengen.

12.1.5 Uitzondering omgevingsvergunning:

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Maten en bouwgrenzen:

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

13.2 Voorwaarden afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 13 lid 1 is slechts toegestaan, 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;
- c. het bouwwerk nodig is voor een doelmatig gebruik van de gronden.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren:

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan bestaand gebruik, zonder dat op het desbetreffende bouwperceel voldoende parkeerplaatsen ten dienste van de zich daar bevindende functies zijn aangelegd en in stand worden gehouden;
- b. een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw bedoeld voor wonen of een ander soort verblijf van mensen op een bouwperceel wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat voldoende parkeerplaatsen zullen worden aangelegd;
- c. of sprake is van voldoende parkeerplaatsen wordt bepaald door het gemeentelijke parkeerbeleid, met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen naar boven wordt afgerond naar het eerstvolgende hele getal;
- d. parkeerplaatsen ten dienste van de zich op een bouwperceel bevindende functie worden aangelegd op het bouwperceel waarop die functie zich bevindt;
- e. de afmetingen van een parkeerplaats dienen te voldoen aan het parkeerbeleid.

14.2 Afwijken:

14.2.1 Afwijken van lid 14.1 onder c:

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14 lid 1 sub c, mits is aangetoond dat:

- a. de te vestigen functie een andere/verminderde behoefte aan parkeerplaatsen kent vanwege onder andere exploitatie, arbeidsintensiteit, aandeel bezoekers en/of vervoersmanagement, en/of;
- b. sprake is van de mogelijkheid dat voor een functie beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor meer dan één functie kunnen dienen, en/of;
- c. sprake is van beschikbare alternatieve vervoerswijzen op korte afstand van de te vestigen functie en hiervan wordt door een substantieel aandeel van de gebruikers van die functie gebruikgemaakt.

14.2.2 Afwijken van artikel 14.1 onder d:

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14 lid 1 sub d mits:

- a. geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk in het openbaar gebied, en;
- b. geen sprake is van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid, en;
- c. geen sprake is van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.

14.3 Uitzondering:

Het bepaalde in artikel 14 lid 1 sub a en artikel 14 lid 1 sub b is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in het aantal parkeerplaatsen wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

Artikel 15 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken:

16.1.1 Algemeen:

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

16.1.2 Afwijking:

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 16 lid 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 16 lid 1 met maximaal 10%;

16.1.3 Uitzondering:

Artikel 16 lid 1 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;

16.2 Overgangsrecht gebruik:

16.2.1 Algemeen:

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

16.2.2 Strijdig gebruik:

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 16 lid 2.1, 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;

16.2.3 Onderbroken gebruik:

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 16 lid 2.2, na het tijdstip van 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;

16.2.4 Uitzondering:

Artikel 16 lid 2.1 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Groene Hart Centrum Leiderdorp'

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering

De burgemeester, de griffier,

.....

.....