

Bestemmingsplan

# Woningbouw Cardea-locatie

**Gemeente Leiderdorp**

NL.IMRO.0547.BPcardealocatie-VG01

Datum: 28-01-2016

Status: Vastgesteld

IDN: NL.IMRO.0547.BPcardealocatie-VG01

Gemeente  
Leiderdorp





# Regels

## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>2</b>
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Tuin	11
Artikel 5	Verkeer	12
Artikel 6	Water	13
Artikel 7	Wonen	14
Artikel 8	Wonen - Gestapeld	16
Artikel 9	Waarde - Archeologie middelhoge trefkans	17
<b>3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>18</b>
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 11	Algemene bouwregels	18
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	20
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>21</b>
Artikel 15	Overgangsrecht	21
Artikel 16	Slotregel	22
	<b>Bijlagen bij de regels</b>	<b>23</b>
	Bijlage 1 - Parkeerbeleidsplan Leiderdorp	23

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 *Plan*

het bestemmingsplan 'Woningbouw Cardea-locatie' met identificatienummer NL.IMRO.0547.BPcardealocatie-VG01 van de gemeente Leiderdorp;

### 1.2 *Bestemmingsplan*

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

### 1.3 *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;

### 1.4 *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;

### 1.5 *Aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 *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;

### 1.7 *Aan huis verbonden bedrijf*

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, 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;

### 1.8 *Afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels*

een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- 1.9 *Andere geluidsgevoelige gebouwen***  
gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
- 1.10 *Archeologisch deskundige***  
professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;
- 1.11 *Archeologisch onderzoek***  
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;
- 1.12 *Archeologisch rapport***  
in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;
- 1.13 *Archeologische verwachting***  
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;
- 1.14 *Archeologische waarde***  
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;
- 1.15 *Bebouwing***  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.16 *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;
- 1.17 *Bed & Breakfast***  
een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woning of bijbehorende gebouwen en wordt geëxploiteerd door de huurders of eigenaren van de betreffende woning;
- 1.18 *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;
- 1.19 *Bedrijfsgebouw***  
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.20 *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;

#### **1.21 Bestaand**

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

#### **1.22 Bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.23 Bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.24 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;

#### **1.25 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;

#### **1.26 Bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

#### **1.27 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;

#### **1.28 Bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

- 1.29 Bouwvlak**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.30 Bouwvlakgrens**  
de grens van een bouwvlak;
- 1.31 Bouwwerk**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.32 Bruto vloeroppervlak**  
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.
- 1.33 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;
- 1.34 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;
- 1.35 Eerste bouwlaag**  
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.36 Erftoegangsweg**  
een weg met een verblijfsfunctie, bestemd voor het toegankelijk maken van percelen. Binnen de bebouwde kom is de maximum snelheid 30 km/h;
- 1.37 Erker**  
een kleine grondgebonden uitbouw van een bouwlaag aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw;
- 1.38 Extensief recreatief medegebruik**  
recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;
- 1.39 Evenement**  
een voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak van maximaal 7 dagen die in de openbare ruimte wordt gehouden;
- 1.40 Gebiedsontsluitingsweg**  
Een weg die zowel doorstroming als uitwisseling tot doel heeft met veelal een scheiding van snel- en langzaamverkeer (parallele fietspaden) en gelijkvloerse kruisingen. Binnen de bebouwde kom is de maximum snelheid 50km/h.

**1.41 Gemeentelijke archeologisch deskundige**

professioneel archeoloog optredend voor de gemeente die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

**1.42 Gebouw**

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

**1.43 Gebruiken**

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

**1.44 Geluidsbelasting vanwege een industrieterrein**

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

**1.45 Geluidsbelasting vanwege het 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;

**1.46 Hogere grenswaarde**

een maximum 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;

**1.47 Hoofdgebouw**

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

**1.48 Kap**

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

**1.49 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 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;  
detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

**1.50 Laden en lossen**

het direct in of uit een voertuig laden en lossen van goederen van enige omvang, waarmee nadrukkelijk niet wordt bedoeld het parkeren van een voertuig;

**1.51 Maatvoeringsgrens**

de grens van een maatvoeringsvlak;

**1.52 Maatvoeringsvlak**

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

**1.53 Mantelzorg**

het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**1.54 Nadere eis**

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

**1.55 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;

**1.56 Omgevingsvergunning**

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

**1.57 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

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

**1.58 Omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken**

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

**1.59 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;

**1.60 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;

**1.61 Rijstrook**

onderdeel van de rijbaan, begrensd door de lengtemarkering.

**1.62 Slopen**

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

**1.63 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;

**1.64 Uitvoeren**

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

**1.65 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 dient te worden aangemerkt;

**1.66 Wijziging**

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

**1.67 Woning**

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

## Artikel 2 **Wijze van meten**

### 2.1 **Algemeen**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 De afstand tot de zijdelingse bouwvlakgrens tussen de zijdelingse grens van het bouwvlak en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- 2.1.2 De 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;
- 2.1.3 De dakhelling langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.1.4 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;
- 2.1.5 De horizontale diepte van een gebouw de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
- 2.1.6 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;
- 2.1.7 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;
- 2.1.8 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 Groen

#### 3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b berijdbaar groen ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied', ten behoeve van de bereikbaarheid voor noodhulpdiensten en voor laden en lossen door aanwonenden;
- c voet- en fietspaden;
- d speelvoorzieningen;
- e water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f extensief recreatief medegebruik;
- g straatmeubilair;
- h nutsvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, paden en verhardingen.

#### 3.2 *Bouwregels*

##### 3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

##### 3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de maximum bouwhoogte van palen en masten bedraagt 10 m;
- b de maximum bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt 5 m;

## Artikel 4 **Tuin**

### 4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen, waaronder begrepen parkeervoorzieningen ten behoeve van naastgelegen woningen;
- b uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erker' voor erkers.

### 4.2 **Bouwregels**

#### 4.2.1 Gebouwen

- a gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b in afwijking van het gestelde onder a zijn erkers toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erker', met dien verstande dat er per perceel maximaal 1 erker is toegestaan en mits de oppervlakte maximaal 5 m<sup>2</sup> bedraagt en de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw + 0,3 m.

#### 4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan met uitzondering van erfscheidingen;
- b de hoogte van erfscheidingen bedraagt maximaal 1 m.

### 4.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 4.3.1 Erkers

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder b voor erkers op andere plaatsen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erker', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de diepte bedraagt maximaal 1,5 m;
- b de afstand tot de perceelgrens bedraagt minimaal 1 m;
- c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld;
- e de voorwaarden genoemd in lid 4.2.1 sub b, zijn van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 5.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen;
- b. wandel- en fietspaden;
- c. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- d. straatmeubilair en afvalverzamelingsvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. in- en uitritten;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### **5.2 Bouwregels**

#### 5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer met een maximum bouwhoogte van 10 m.

## Artikel 6 **Water**

### 6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
  - b aanlegsteigers, drijvende vlonders of overkragingen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - steiger';
  - c extensief recreatief medegebruik;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

### 6.2 **Bouwregels**

#### 6.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a Bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de waterwegaanduiding, geleiding of toelheffing met een maximum bouwhoogte van 10 m;
- b de maximum bouwhoogte van steigers bedraagt 1 m;
- c de maximum bouwhoogte van bruggen en viaducten bedraagt 3 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. Dit verbod geldt niet voor het innemen van een ligplaats met pleziervaartuigen aan (aanleg)steigers, in die gedeelten waar ingevolge lid 6.1 steigers zijn toegestaan.

## Artikel 7 **Wonen**

### 7.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
  - b aan huis verbonden beroep in de woning, c.q. aan- of uitbouw, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de gebouwen;
  - c nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen.

### 7.2 **Bouwregels**

#### 7.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal woningen;
- c ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- d ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- e in afwijking van het bepaalde onder d kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - verdieping' een verdieping worden gerealiseerd met een maximum bouwhoogte van in totaal 7 m.

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

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de hoogte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3m;
- b de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3m en niet meer dan 3 m;
- c meer dan 50% van de in lid 7.1 bedoelde gronden, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, blijft onbebouwd;
- d de diepte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkappingen bedraagt niet meer dan 3,5 m aan de oorspronkelijke achtergevel.

#### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan met uitzondering van erfscheidingen;
- b de hoogte van erfscheidingen bedraagt maximaal 2 m.

### 7.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 7.3.1 Kap op vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 voor het bouwen van een kap op een vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:



- a de hoogte van het vrijstaande bijgebouw of aan- en uitbouw mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3m;
- b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **7.4 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **7.4.1 Afwijking aan huis verbonden bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf waarbij geldt dat:

- a 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;
- b de activiteit alleen in de woning of aan- en uitbouw mag worden uitgeoefend;
- c buitenopslag niet is toegestaan;
- d geen detailhandel of horeca is toegestaan met uitzondering van een Bed & Breakfast van maximaal 10 bedden;
- e er geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving mag optreden;
- f er geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan;
- g de vloeroppervlakte van de gebouwen voor maximaal 30% gebruikt mag worden voor het aan huis verbonden bedrijf.

##### **7.4.2 Afwijking aan huis verbonden beroep en -bedrijf in vrijstaand bijgebouw**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en -bedrijf in een vrijstaand bijgebouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het gebruik heeft slechts een beperkte ruimtelijke uitstraling;
- b de voorwaarden genoemd in lid 7.4.1, met uitzondering van sub b, zijn van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 8 Wonen - Gestapeld**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
  - c aan huis verbonden beroep in de woning, c.q. aan- of uitbouw, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de gebouwen;
  - d nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen.

### **8.2 Bouwregels**

#### **8.2.1 Hoofdgebouwen**

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal woningen;
- c ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;

#### **8.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen**

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de hoogte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3m;
- b de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3m en niet meer dan 3 m;
- c meer dan 50% van de in lid 8.1 bedoelde gronden, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, blijft onbebouwd;
- d de diepte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkappingen bedraagt niet meer dan 3,5 m aan de oorspronkelijke achtergevel.

#### **8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan met uitzondering van erfscheidingen;
- b de hoogte van erfscheidingen bedraagt maximaal 2 m.

## Artikel 9 Waarde - Archeologie middelhoge trefkans

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge trefkans' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Eisen bij omgevingsvergunning

In geval van een aanvraag om omgevingsvergunning betreffende de gronden als bedoeld in lid 9.1 kan, in het belang van de archeologische monumentenzorg, alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, worden verlangd dat door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag, de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgelegd.

#### 9.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het archeologisch rapport, zoals bepaald in lid 9.2.1, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen; of;
- c de activiteit die tot bodemverstoring leidt, laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 9.2.3 Uitzondering

het bepaalde in lid 9.2.1 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 9.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen voor:

- a het toevoegen van de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge trefkans', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit wenselijk is;
- b het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge trefkans', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

### 3 Algemene regels

#### Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

##### 11.1 Overschrijding bouwgrenzen

###### 11.1.1 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, stoep treden, 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:
  - 1 4,20 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijweg;
  - 2 2,20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder 1 genoemde strook;
- d ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de 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.

##### 11.2 Overschrijding bouwhoogtes

###### 11.2.1 Ondergeschikte bouwdelen

- a ventilatiekanalen, schoorstenen en luchtbehandelingsinstallaties, voor zover deze de maximum bouw hoogte met niet meer dan 1 meter overschrijden;
- b dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties, voor zover deze de maximum bouw hoogte met niet meer dan 3,50 m overschrijden en geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van het bruto vloeroppervlak van de bouw laag waarop zij worden geplaatst.

##### 11.3 Ondergronds bouwen

###### 11.3.1 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.

#### 11.3.2 Afwijking ondergrondse bouw

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.3.1 sub 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.

## Artikel 12 Algemene gebruiksregels

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

- 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.

### 12.1 *Parkeren*

- a er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn conform tabel 8.1 zoals opgenomen in het Parkeerbeleidsplan Leiderdorp (bijlage 1 bij deze regels), dit geldt ook bij een wijziging van functies in de bestaande bebouwing;
- b parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

### 12.2 *Afwijken van de gebruiksregels*

#### 12.2.1 Parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 sub a voor het stellen van nadere normen, onder voorwaarde dat uit een rapport blijkt dat:

- a de aard van de te vestigen functie(s) een andere parkeerbehoefte kennen vanwege onder andere exploitatie, arbeidsintensiteit, aandeel bezoekers en vervoersmanagement, en/of;
- b er sprake is van uitwisselbaarheid van beschikbare parkeerplaatsen, en/of;
- c er sprake is van beschikbare alternatieve vervoerswijzen op korte afstand en hiervan wordt door substantieel aandeel van de gebruikers gebruik gemaakt.

#### 12.2.2 Niet op eigen terrein parkeren

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 sub b voor het realiseren van parkeergelegenheid op andere gronden dan op eigen gronden, onder de voorwaarde dat uit een rapport blijkt dat:

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

### Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

#### 13.1 Algemene afwijking

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken 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 regels 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 regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen, zijnde, behoudens erf- en perceelscheidingen, wordt vergroot tot maximaal 6 m.

#### 13.2 Voorwaarden afwijking

Afwijking als bedoeld in lid 13.1 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 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan 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 15 Overgangsrecht

#### 15.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

##### 15.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan/inpassingsplan 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.

##### 15.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1.1 met maximaal 10%.

##### 15.1.3 Uitzondering

Lid 15.1.1 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.

#### 15.2 *Overgangsrecht gebruik*

##### 15.2.1 Algemeen

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

##### 15.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2.1, 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.

##### 15.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.2.1, 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.

##### 15.2.4 Uitzondering

Lid 15.2.1 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 16 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Woningbouw Cardea-locatie'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ...

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....



## **Bijlagen bij de regels**

### **Bijlage 1 - Parkeerbeleidsplan Leiderdorp**