

bestemmingsplan
Hoofdstraat Does
Gemeente Leiderdorp

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
management

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0547.BPhoofdstraatdoes-VG01

Datum: 2019-05-07

Contactpersoon Buro SRO: Jeroen van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR150013

Opdrachtgever: Aannemingscombinatie Leiderdorp B.V.

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels.....	12
Artikel 3 Verkeer.....	12
Artikel 4 Water.....	12
Artikel 5 Wonen.....	13
Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie 2.....	15
3 Algemene regels	17
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 8 Algemene bouwregels	17
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	18
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels.....	19
Artikel 13 Overige regels.....	19
4 Overgangs- en slotregels.....	20
Artikel 14 Overgangsrecht	20
Artikel 15 Slotregel.....	21

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan Hoofdstraat Does van de gemeente Leiderdorp;

1.2 Bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0547.BPhoofdstraatdoes-VG01 met bijbehorende regels en de bijbehorende bijlagen;

1.3 De 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 figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de Regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 Aan huis verbonden beroep

het uitoefenen van een vrij of zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op persoonlijk, zakelijk, administratief, educatief, juridisch, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig gebied, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, waaronder een atelier, kapper, schoonheidsspecialiste, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner 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 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 bewoner van de woning, dat niet krachtens een milieuwet

vergunning- of meldingplichtig is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.9 Afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

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

1.10 Andere geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.11 Bebouwing

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

1.12 Bebouwingspercentage

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

1.13 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;

1.14 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 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;

1.18 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 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;

1.20 Bouwperceel

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

1.21 Bouwvlak

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is 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, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 Brugwachtersonderkomen

verblijf, niet zijnde een verblijfsgebouw, voor een brugwachter in het vaarseizoen van 15 april tot 15 oktober;

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 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;

1.27 Eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.28 Erker

een kleine grondgebonden uitbouw van een bouwlaag aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw;

1.29 Gebouw

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

1.30 Gebruiken

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

1.31 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;

1.32 Huishouden

een persoon of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van de continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden';

1.33 Inwoning

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.34 Kap

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

1.35 Maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.36 Maatvoeringsvlak

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

1.37 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;

1.38 Nadere eis

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

1.39 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;

1.40 Omgevingsvergunning

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

1.41 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;

1.42 Omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken

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

1.43 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;

1.44 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;

1.45 Prostitutie

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

1.46 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;

1.47 Slopen

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

1.48 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;

1.49 Uitvoeren

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

1.50 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;

1.51 Wijziging

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

1.52 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 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen;
- b. wandel- en fietspaden;
- c. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - brugwachtersonderkomen' een brugwachtersonderkomen;
- e. straatmeubilair en afvalverzamelingsvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. in- en uitritten;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van bruggen bedraagt maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt maximaal 10 m.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

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

alsmede voor:

- c. aanlegsteigers voor pleziervaart, ten dienste van aangrenzende percelen;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 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 artikel 4 lid 1 steigers of ligplaatsen zijn toegestaan.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal het aantal woningen zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. aan huis verbonden beroep in de woning, c.q. aan- of uitbouw, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. groenvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, erftoegangswegen, (voor-)tuinen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

5.2.2 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 overkapping bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m;
- b. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m en niet meer dan 3 m;

- c. meer dan 50% van de in artikel 5 lid 1 bedoelde gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak blijft onbebouwd;
- d. de diepte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- e. aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de 'vrijwaringszone - oeverzone', artikel 10 lid 1 is hier van toepassing.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Kap op vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 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 niet meer mag bedragen dan 6 m, met dien verstande dat de goothoogte in overeenstemming blijft met artikel 5 lid 2.2 sub a;
- 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.

5.3.2 Dakterrassen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.1 voor het realiseren van een dakterras, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het dakterras mag uitsluitend worden gerealiseerd op een aan- of uitbouw aan de achterzijde en zijkant van het hoofdgebouw;
- b. het dakterras wordt omsloten door een hekwerk waarvan de maximale bouwhoogte de oorspronkelijke bouwhoogte van het platte dak van het gebouw + 1,5 m bedraagt;
- c. het dakterras is bereikbaar via een deur vanuit een ruimte op de 1^e of 2^e verdieping van een woning
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld.

5.3.3 Dakopbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.1 voor het realiseren van een dakopbouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de dakopbouw mag uitsluitend op de hoofdwooning worden gerealiseerd;
- b. de bestaande goot- of boeiboordhoogte blijft gehandhaafd;
- c. de dakopbouw wordt in de vorm van een kap gerealiseerd;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 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 onder lid 4.1, met uitzondering van lid b,

5.4.1 Afwijking aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 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.

5.4.2 Afwijking aan huis verbonden beroep en bedrijf in vrijstaand bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 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 artikel 5 lid 4.1, met uitzondering van lid b, van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 6 lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), met dien verstande dat de hoofdvorm van de bouwwerken, gevelindeling, (goot-)hoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan gehandhaafd dient te worden.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2 met dien verstande dat hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de toelichting weergegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied; een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de deskundige, omtrent de vraag of de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in [artikel 6 lid 1](#) bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het afgraven, woelen, menging, diepploegen en egaliseren;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere watergangen;
- d. het aanleggen of rooien van bomen.

6.4.2 Voorwaarden

- a. een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat is aangetoond dat de cultuurhistorische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig wordt aangetast;
- b. voor zover de in [artikel 6 lid 4.1](#) genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een aantasting van de cultuurhistorische waarde, kan een omgevingsvergunning worden verleend indien daaraan de voorwaarden wordt verbonden met een de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de cultuurhistorische waarde blijft behouden.

6.4.3 Advies deskundige

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de deskundige, omtrent de vraag of de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

6.4.4 Uitzonderingen

Het in [artikel 6 lid 4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

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

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 wijzigen door de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 te verkleinen, te verwijderen of te vergroten, dan wel nieuwe gronden met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 toe te voegen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

8.1.1 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 voorgevelbouwgrens niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelbouwgrens 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 bouwgrens 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 voorgevelbouwgrens niet meer dan 1 m overschrijden en niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de hoogte van een weg.

8.2 Ondergronds bouwen

8.2.1 Ondergrondse bouwen

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.

8.2.2 Afwijking ondergrondse bouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 2.1](#) ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 0,1 meter beneden peil;

- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

Artikel 9 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;

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Vrijwaringszone - oeverzone

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - oeverzone' bouwwerken en/of gebouwen op te richten. Dit ten einde het vrije uitzicht van uit het brugwachtersonderkomen te borgen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken 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 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 perceelsscheidingen, wordt vergroot tot maximaal 6 m.

11.2 Voorwaarden afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 11 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 12 Algemene wijzigingsregels

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

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

Artikel 13 Overige regels

13.1 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 en in stand gehouden;
- c. of sprake is van voldoende parkeerplaatsen wordt bepaald overeenkomstig het 'Addendum Parkeerbeleidsplan', of de rechtsopvolger daarvan, met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen naar boven wordt afgerond naar het eerstvolgende hele getal;
- d. bij functiewijziging dient opnieuw getoetst te worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid het 'Addendum Parkeerbeleidsplan', of de rechtsopvolger daarvan;
- e. parkeerplaatsen ten dienste van de zich op een bouwperceel bevindende functie worden aangelegd op het bouwperceel waarop die functie zich bevindt of in de directe omgeving;
- f. de afmetingen van een parkeerplaats dienen te voldoen aan het parkeerbeleid.

13.2 Afwijken

13.2.1 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.1 onder c, mits 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.

13.2.2 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.1 onder 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 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.

14.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 14 lid 1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14 lid 1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering

artikel 14 lid 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 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.

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14 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.

14.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14 lid 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.

14.2.4 Uitzondering

artikel 14 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Hoofdstraat Does'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 1 juli 2019.