



Regels

wijzigingsplan “Zijldijk 41, te Leiderdorp”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2016-03-15

Plan identificatie: NL.IMRO.0547.WPZijldijk41-VG01

Auteur: G. Bot AgROM

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
1.1 plan:	5
1.2 Bestemmingsplan:	5
1.3 Verbeelding	5
2 Bestemmingsregels	6
Artikel 2 Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur.....	6
2.1 Bestemmingsomschrijving.....	6
2.2 Bouwregels	6
2.3 Specifieke gebruiksregels	6
2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	7
2.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken.....	7
2.4.2 Verlening	7
2.4.3 Adviesaanvraag deskundige	7
2.4.4 Uitzondering.....	7
Artikel 3 Tuin	8
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	8
3.2 Bouwregels	8
3.2.1 Gebouwen	8
3.2.2 Erkers.....	8
3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde	8
3.3 Afwijken van de bouwregels	8
3.3.1 Erkers.....	8
Artikel 4 Wonen - Buitengebied	9
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	9

4.2	Bouwregels	9
4.2.1	Hoofdgebouwen	9
4.2.2	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw	9
4.2.3	Bouwwerken, geen gebouw zijnde	9
4.3	Afwijken van de bouwregels	9
4.3.1	Kap op aan- en uitbouw	9
4.3.2	Dakterrassen.....	10
4.3.3	Dakopbouwen	10
4.4	Afwijken van de gebruiksregels.....	10
4.4.1	Afwijking aan huis verbonden bedrijf.....	10
4.4.2	Afwijking aan huis verbonden beroep en bedrijf in vrijstaand bijgebouw	11
3	Algemene regels	12
	Artikel 5 Overige regels	12
4	Overgangs- en slotregels	13
	Artikel 6 Overgangsrecht.....	13
	Artikel 7 Slotregel	13

1 Inleidende regels

De regels deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Boterhuispolder', met het nummer NL.IMRO.0547.BPBoterhuispolder-VG01 van de gemeente Leiderdorp, vastgesteld op 11 oktober 2010, zijn onverkort van toepassing.

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het wijzigingsplan 'Zijldijk 41' met identificatienummer NL.IMRO.0547.WPZijldijk41-VG01 van de gemeente Leiderdorp;

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 Verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het wijzigingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie (met tekeningnummer NL.IMRO.0547.WPZijldijk41-VG01).

2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van:
 - 1. de aan het open landschap gebonden natuurwaarden, onder meer in de vorm van weidevogels en overwinterende vogels, vissen, amfibieën en oever- en waterplanten;
 - 2. de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische patronen, onder meer in de vorm van openheid, kenmerkende kavelpatronen, watergangen en dijken;
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. groenvoorzieningen;
- e. tuinen;
- f. nutsvoorzieningen;

met de bijbehorende gebouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid 2.2 onder a is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' de bestaande oppervlakte bijgebouwen toegestaan.

2.3 Specifieke gebruiksregels

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig agrarisch gebruik' is tevens het niet bedrijfsmatig gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee, mede gericht op natuur- en landschapsbeheer, toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is in pandige opslag ten dienste van het agrarisch gebruik en/of de naastgelegen woonfunctie toegestaan.

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

2.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 2.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen van hoogopgaande beplanting (vanaf 3 m, 2 m voor heggen);
- c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- d. het scheuren of frezen van grasland;
- e. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

2.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 2.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

2.4.3 Adviesaanvraag deskundige

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 2.3.1 wordt niet verleend dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland in geval er sprake is van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 2.3.1 onder e.

2.4.4 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

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

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen waaronder begrepen parkeervoorzieningen ten behoeve van naastgelegen woningen;
- b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Erkers

In afwijking van lid 3.2.1 zijn bestaande erkers toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn niet toegestaan met uitzondering van erfscheidingen;
- b. de hoogte van erfscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Erkers

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 voor nieuwe erkers met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 5 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal eerste bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw plus 0,3 m;
- c. de diepte bedraagt niet meer dan 1,5 m;
- d. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 1 m;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 4 Wonen - Buitengebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen, waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan;
- b. aan huis verbonden beroep in de woning, c.q. aan- of uitbouw, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen;
- c. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, (voor-)tuinen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, groenvoorzieningen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. hoofdgebouwen (woning) dienen te worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m en de bouwhoogte niet meer dan 10 m.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw

Aan- en uitbouwen 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 diepte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Kap op aan- en uitbouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 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 lid 4.2.2;
- 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.

4.3.2 Dakterrassen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 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 1e of 2e verdieping van een woning.

4.3.3 Dakopbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor het realiseren van een dakopbouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de dakopbouw mag uitsluitend op de hoofdwoning worden gerealiseerd;
- b. de bestaande goot- of boeihoogte blijft gehandhaafd;
- c. de dakopbouw wordt in de vorm van een kap gerealiseerd.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijking aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 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 12 bedden en 4 slaapkamers;
- 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.

4.4.2 Afwijking aan huis verbonden beroep en bedrijf in vrijstaand bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1 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 4.4.1, met uitzondering van lid b, van overeenkomstige toepassing zijn.

3 Algemene regels

Artikel 5 Overige regels

De algemene regels, alsmede de ter plaatse geldende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-3', dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering', 'Vrijwaringszone - Waterkering beschermingszone' en 'Vrijwaringszone - Waterkering buitenbeschermingszone', behorende bij het bestemmingsplan 'Boterhuispolder' met het nummer NL.IMRO.0547.BPBoterhuispolder-VG01 van de gemeente Leiderdorp, vastgesteld op 11 oktober 2010, blijven onverkort van toepassing.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

Ten aanzien van het overgangsrecht blijven de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Boterhuispolder' met het nummer NL.IMRO.0547.BPBoterhuispolder-VG01 van de gemeente Leiderdorp, vastgesteld op 11 oktober 2010, onverkort van toepassing.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan 'Zijldijk 41'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van d.d. 15 maart 2016.