

# Regels

# wijzigingsplan “Doeslaan 40”

---

Planstatus: ontwerp

Datum: 2020-06-26

Plan identificatie: NL.IMRO.0547.WPdoeslaan40-ON01

Auteur: G. Bot AgROM

1 Inleidende regels .....	5
Artikel 1 Begrippen.....	5
1.1 plan:.....	5
1.2 Bestemmingsplan .....	5
1.3 Verbeelding .....	5
1.4 Dove gevel .....	5
1.5 Equivalent geluidniveau vanwege industrielawaai van een inrichting (L <sub>aeq</sub> )plan: .....	5
1.6 Geluidgevoelige ruimte: .....	5
1.7 Geluidluwe gevel .....	5
1.8 Maximaal geluidsniveau vanwege industrielawaai van een inrichting (L <sub>max</sub> ) .....	5
2 Bestemmingsregels .....	6
Artikel 2 Wonen.....	6
2.1 Bestemmingsomschrijving.....	6
2.1.1 Algemeen.....	6
2.2 Bouwregels .....	6
2.2.1 Hoofdgebouwen.....	6
2.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen .....	7
2.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde .....	7
2.3 Afwijken van de bouwregels .....	7
2.3.1 Dakterrassen.....	7
2.3.2 Dakopbouwen .....	8
2.3.3 Kap op vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw .....	8
2.3.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde .....	8
2.4 Specifieke gebruiksregels .....	8
2.4.1 Voorwaardelijke verplichting dove gevel.....	8
2.4.2 Geluidwering .....	9

2.5 Afwijken van de gebruiksregels.....	9
Artikel 3 Waarde - Archeologie hoge trefkans .....	9
Artikel 4 Waarde - Cultuurhistorie 2 .....	9
Artikel 5 Waterstaat - Waterkering .....	10
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	10
5.2 Bouwregels .....	10
5.2.1 Algemeen.....	10
5.2.2 Gebouwen .....	10
5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde .....	10
5.3 Afwijking van de bouwregels.....	10
5.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden .....	10
5.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken.....	10
5.4.2 Advies beheerder waterkering .....	10
5.4.3 Uitzonderingen .....	11
3 Algemene regels .....	12
Artikel 6 Overige regels .....	12
Artikel 7 Parkeren.....	12
7.1 Parkeren .....	12
7.2 Afwijken.....	12
7.2.1.....	12
7.2.2.....	13
Artikel 8 Ondergronds bouwen.....	13
Artikel 9 Rangorde (dubbel)bestemmingen .....	13
4 Overgangs- en slotregels .....	14
Artikel 10 Overgangsrecht.....	14
Artikel 11 Slotregel .....	14



## **1 Inleidende regels**

De regels deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Oude Dorp', met het nummer NL.IMRO.0547.BPoudedorp-VG02 van de gemeente Leiderdorp, vastgesteld op 15 september 2014, zijn voor wat betreft de in artikel 1 en artikel 2 van dat bestemmingsplan opgenomen begrippen, met uitzondering van de artikelen 1.1, 1.2 en 1.3, onverkort van toepassing.

### **Artikel 1 Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1 plan:**

het wijzigingsplan 'Doeslaan 40' met identificatienummer NL.IMRO.0547.WPdoeslaan40-ON01 van de gemeente Leiderdorp;

#### **1.2 Bestemmingsplan**

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0547.WPdoeslaan40-ON01 met bijbehorende regels en bijlagen;

#### **1.3 Verbeelding**

de analoge en digitale voorstelling van de in het wijzigingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie (met tekeningnummer NL.IMRO.0547.WPdoeslaan40-ON01).

#### **1.4 Dove gevel**

Een bouwkundige constructie als bedoeld onder artikel 1b vierde lid van de Wet geluidhinder;

#### **1.5 Equivalent geluidniveau vanwege industrielawaai van een inrichting (L<sub>aeq</sub>)plan:**

Het energetisch gemiddelde van de fluctuerende niveaus van het ter (L<sub>aeq</sub>) plaatse in de loop van een bepaalde periode optredende geluid. De methode van de berekening van het gemiddelde is omschreven in de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

#### **1.6 Geluidgevoelige ruimte:**

ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m<sup>2</sup>;

#### **1.7 Geluidluwe gevel**

Gevel of geveldeel van een gebouw waar de geluidwaarde op de buitengevel vanwege het equivalente geluidniveau vanwege industrielawaai van een inrichting (L<sub>aeq</sub>) maximaal 50 dB(A) bedraagt en het maximale geluidsniveau vanwege industrielawaai van een inrichting (L<sub>max</sub>) maximaal 70 dB (A) bedraagt, dan wel een serre, loggia of afgeschermd balkon wordt gerealiseerd waardoor op de gevel of het geveldeel van de achtergelegen verblijfsruimte deze maximale geluidniveaus worden bereikt.

#### **1.8 Maximaal geluidsniveau vanwege industrielawaai van een inrichting (L<sub>max</sub>)**

Het maximaal te meten geluidsniveau, meterstand 'fast' gecorrigeerd (L<sub>max</sub>) met de meteocorrectieterm C<sub>m</sub>.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 2 Wonen

#### 2.1 Bestemmingsomschrijving

##### 2.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 3 woningen
- b. aan huis verbonden beroep of bedrijf, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van het vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 50m<sup>2</sup> waarbij geldt dat:
  1. bedrijven maximaal in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan of bedrijven die voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  2. de activiteit alleen in de woning of aan- en uitbouw mag worden uitgeoefend;
  3. buitenopslag niet is toegestaan;
- c. geen detailhandel of horeca is toegestaan met uitzondering van een Bed & Breakfast van maximaal 10 bedden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. groenvoorzieningen;

alsmede voor:

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

#### 2.2 Bouwregels

##### 2.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven maximale goothoogte;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven maximale bouwhoogte;
- d. voorzien van een dove gevel indien de gevel de afscheiding vormt van een geluidgevoelige ruimte en de geluidwaarde vanwege van industrielawaai van een inrichting op de gevel meer bedraagt dan de geluidniveaus gedurende de tijdstippen uit tabel 1;

Tabel 1	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–7:00
Equivalent geluidniveau vanwege industrielawaai van	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB (A)

een inrichting (L <sub>aeq</sub> )			
Maximaal geluidsniveau vanwege industrielawaai van een inrichting (L <sub>max</sub> )	70 dB (A)	65 dB (A)	60 dB (A)

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

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

- 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;
- de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 3 m;
- gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 2 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- meer dan 30% van de in lid 1 bedoelde gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak blijft onbebouwd;
- de diepte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m.

### 2.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- de bouwhoogte van een geluidsscherm bedraagt maximaal 2 m;
- in afwijking van het bepaalde in lid c bedraagt de bouwhoogte van een geluidsscherm ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'geluidsscherm' maximaal 7 meter

## 2.3 Afwijken van de bouwregels

### 2.3.1 Dakterrassen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2.1 voor het realiseren van een dakterras, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- 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;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld;
- het dakterras is bereikbaar via een deur vanuit een ruimte op de 1e of 2e verdieping.

### 2.3.2 Dakopbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2.1 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 boeiboordhoogte blijft gehandhaafd;
- c. de dakopbouw wordt in de vorm van een kap gerealiseerd;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de bouwmogelijkheid leidt niet onevenredige hinder voor omwonenden (schaduwwerking of privacy).

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

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2.2 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;
- 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.

### 2.3.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2.3 voor het realiseren van overige bouwwerken, geen gebouwen 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.

## 2.4 Specifieke gebruiksregels

### 2.4.1 Voorwaardelijke verplichting dove gevel

a. de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen slechts als zodanig in gebruik genomen worden indien de gevel die de afscheiding vormt van een geluidgevoelige ruimte en waarvan de geluidsbelasting op de buitenzijde vanwege industrielawaai van een inrichting op de gevel meer bedraagt dan de geluidniveaus gedurende de tijdstippen uit tabel 2 als dove gevel is uitgevoerd en zodanig in stand gehouden wordt;

Tabel 2	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00-7:00
Equivalent geluidniveau vanwege industrielawaai van een inrichting (L <sub>aeq</sub> )	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB (A)

Maximaal geluidsniveau vanwege industrielaai van een inrichting (Lmax)	70 dB (A)	65 dB (A)	60 dB (A)
--	-----------	-----------	-----------

b. de gronden met de bestemming 'Wonen' waar ingevolge het bepaalde in lid a een dove gevel dient te worden gerealiseerd en in stand gehouden dient te worden mogen slechts als zodanig in gebruik genomen worden indien de woning met een dove gevel eveneens is voorzien van minimaal één geluidluwe gevel welke in stand gehouden wordt.

#### 2.4.2 Geluidwering

De gronden met de bestemming 'Wonen' mogen slechts als zodanig in gebruik genomen worden indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm' de bestaande gevelwand, zoals deze op het moment van vaststelling van dit wijzigingsplan aanwezig was, in stand wordt gehouden, dan wel een bouwwerk geplaatst wordt en in stand gehouden wordt die minimaal een gelijke geluidwerende functie heeft als de bestaande gevelwand.

#### 2.4.3 Bodem

De gronden met de bestemming Wonen mogen slechts als zodanig in gebruik genomen worden indien er een BUS-melding, dan wel saneringsplan bij het bevoegd gezag is ingediend en akkoord is bevonden.

#### 2.4.4 Verlichting

De gronden met de bestemming Wonen mogen slechts als zodanig in gebruik genomen worden onder voorwaarde dat er vanaf de betreffende gronden geen lichtbronnen worden gebruikt die direct licht op de Does stralen.

#### 2.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1.1 voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of 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 2.1.1 van overeenkomstige toepassing zijn.

#### Artikel 3 Waarde - Archeologie hoge trefkans

Artikel 19 Waarde – Archeologie hoge trefkans uit bestemmingsplan “Oude Dorp”, met IMRO-kenmerk: NL.IMRO.0547.BPoudedorp-VG02 , is van overeenkomstige toepassing.

#### Artikel 4 Waarde - Cultuurhistorie 2

Artikel 21 Waarde – Cultuurhistorie 2 uit bestemmingsplan “Oude Dorp”, met IMRO-kenmerk: NL.IMRO.0547.BPoudedorp-VG02 , is van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 5 Waterstaat - Waterkering**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Algemeen**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

#### **5.2.2 Gebouwen**

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### **5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

### **5.3 Afwijking van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

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

#### **5.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 5.1 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.
- f. het graven of dempen van oppervlaktewater, werken in of nabij het oppervlaktewater of in kwelgevoelig gebied

#### **5.4.2 Advies beheerder waterkering**

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering

### 5.4.3 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.

## 3 Algemene regels

### Artikel 6 Overige regels

De algemene regels behorende bij het bestemmingsplan 'Oude Dorp' met het nummer NL.IMRO.0547.BPoudedorp-VG02 van de gemeente Leiderdorp, vastgesteld op 15 september 2014, blijven, behoudens het bepaalde in artikel 24, lid 2 en artikel 29 onder d van dat bestemmingsplan, onverkort van toepassing.

### Artikel 7 Parkeren

In aanvulling op het bepaalde onder artikel 6 geldt:

#### 7.1 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 aanwezig zijn dan wel 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 zijn aanwezig of worden aangelegd op het bouwperceel waarop die functie zich bevindt;
- e. de afmetingen van een parkeerplaats dienen te voldoen aan het parkeerbeleid;
- f. de parkeerplaatsen mogen niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan het parkeren van motorvoertuigen.

#### 7.2 Afwijken

##### 7.2.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 onder 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.

### 7.2.2

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 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.

### 7.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 7.1 onder a en 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 8 Ondergronds bouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 6 geldt dat het bouwen van ondergrondse bouwwerken niet is toegestaan.

### Artikel 9 Rangorde (dubbel)bestemmingen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 6 geldt voor zover de in dit wijzigingsplan aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels in artikel [5 Waterstaat - Waterkering](#);
- b. in de tweede plaats de regels in artikel 4 Waarde-Cultuurhistorie 2
- c. in de derde plaats de regels in artikel 3 Waarde-Archeologie hoge trefkans;
- d. in de vierde plaats de regels in artikel 2 Wonen.

## **4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 10 Overgangsrecht**

Ten aanzien van het overgangsrecht blijven de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Oude Dorp' met het nummer NL.IMRO.0547.BPoudedorp-VG02 van de gemeente Leiderdorp, vastgesteld op 15 september 2014, onverkort van toepassing.

### **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan 'Doeslaan 40'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van Leiderdorp d.d. (invvoegen) 2020.