

voorschriften



# Inhoud van de voorschriften

<b>Hoofdstuk I</b>	<b>Inleiding</b>	blz. 3
Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Artikel 3	Hoogteaanduidingen	9
<b>Hoofdstuk II</b>	<b>Bepalingen met betrekking tot het waardevol dorpsgezicht en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing</b>	11
Artikel 4	Waardevol dorpsgezicht	11
Artikel 5	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	12
<b>Hoofdstuk III</b>	<b>Bestemmingsbepalingen</b>	13
Artikel 6	Woondoeleinden (W)	13
Artikel 7	Centrumdoeleinden (C)	15
Artikel 8	Gemengde Doeleinden (GD)	17
Artikel 9	Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD)	19
Artikel 10	Erven (E)	21
Artikel 11	Tuinen (T)	23
Artikel 12	Woon- en Maatschappelijke Doeleinden (WM)	24
Artikel 13	Bedrijfsdoeleinden (B)	25
Artikel 14	Detailhandelsdoeleinden (D)	26
Artikel 15	Maatschappelijke Doeleinden (MD)	27
Artikel 16	Nutsdoeleinden (N)	28
Artikel 17	Recreatieve doeleinden (R)	29
Artikel 18	Groenvoorzieningen (GR)	30
Artikel 19	Water (WA)	31
Artikel 20	Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)	32
Artikel 21	Archeologisch waardevol gebied	33
Artikel 22	Waterstaatsdoeleinden	35
Artikel 23	Primair waterkeringsdoeleinden	35
Artikel 24	Molenbiotoop	36
Artikel 25	Uit te werken gebied voor Woondoeleinden (UW)	37
Artikel 26	Uit te werken gebied voor Centrumdoeleinden (UC)	39
Artikel 27	Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden (UWD)	41
<b>Hoofdstuk IV</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	43
Artikel 28	Aanwijzing ex artikel 13 lid 1 WRO	43
Artikel 29	Gebruik van gronden en bouwwerken	43
Artikel 30	Percentages en dubbeltelbepaling	44
Artikel 31	Aanvullende werking bouwverordening	44
Artikel 32	Overschrijding bouwgrenzen	44
Artikel 33	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	44
Artikel 34	Wijzigingsbevoegdheden	45
Artikel 35	Algemene procedurevoorschriften	45

**Hoofdstuk V Slotbepalingen** 47

Artikel 36	Gebruik in strijd met het plan	47
Artikel 37	Bouwen in strijd met het plan	47
Artikel 38	Strafbepaling	47
Artikel 39	Titel	47

**Bijlagen:**

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten.
2. Staat van Horeca-activiteiten.

## Artikel 1 Begripsbepalingen

### 1. het plan

het bestemmingsplan Damcentrum van de gemeente Leidschendam-Voorburg, vervat in de plankaart en deze voorschriften.

### 2. de plankaart

de gewaarmerkte plankaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 kaartblad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

### 3. aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### 4. aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overstemming is.

### 5. achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw of achter de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan.

### 6. antennedrager

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

### 7. antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie.

### 8. archeologisch deskundige

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

### 9. archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingvergunning beschikt.

### 10. archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

### 11. begane grond(laag)

de eerste bouwlaag van een gebouw, die wordt gebruikt ten behoeve van de hoofdfunctie niet zijnde de onderbouw.

### 12. bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

### 13. bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein.

**14. bedrijfsvloeroppervlak (bvo)**

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

**15. bestaand gebruik**

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan aanwezige gebruik.

**16. bestaande bouwwerken**

bouwwerken, die op het tijdstip van het in werking treden van dit plan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

**17. bestemmingsgrens**

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

**18. bestemmingsvlak**

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

**19. bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

**20. bouwgrens**

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

**21. bouwlaag/woonlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

**22. bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**23. bouwvlak**

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

**24. 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.

**25. bijgebouw**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.

**26. café**

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

**27. cafetaria/snackbar**

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van kleine etenswaren met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken, al dan niet ter plaatse bereid.

**28. consumentenvuurwerk**

vuurwerk voor particulier gebruik als bedoeld in het Vuurwerkbesluit (Stb. 2004, 33).

**29. cultuurhistorische waarde**

de waarde die kan worden toegekend aan een object, gebouw, terrein of structuur op basis van zijn sociaal-historische, geschiedkundige, architectuurhistorische, (steden)bouwhistorische, archeologische of historisch-geografische karakteristiek.

**30. 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.

**31. dakopbouw**

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie – al dan niet – boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) van het dak is (zijn) geplaatst.

**32. dienstverlening**

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes alsook sociaal-culturele, maatschappelijke en (para)medische dienstverlening.

**33. discotheek of bar/dancing**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse en het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek, in combinatie met het gelegenheid geven tot dansen.

**34. detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**35. detailhandel in volumineuze goederen**

een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- tuincentra;
- grootschalige meubelbedrijven inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering;
- bouwmarkten.

**36. escortbedrijf**

de natuurlijke persoon, groep van personen, rechtspersoon of rechtspersonen die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt of aanbieden die op een andere locatie dan waar het escortbedrijf is gevestigd wordt uitgeoefend.

**37. gebouw**

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

**38. geluidshinderlijke inrichtingen**

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99, laatst gewijzigd Stb. 2001, 29) en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50, laatst gewijzigd Stb. 2002, 604).

**39. hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**40. horecabedrijf**

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
- het exploiteren van zaalaccommodatie;
- het verstrekken van nachtverblijf.

**41. hotel/pension**

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

**42. kantoor(ruimte)**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

**43. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overstemming is.

**44. maatschappelijke voorzieningen**

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

**45. meergezinshuis**

een gebouw, bestaande uit meerdere woningen.

**46. nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

**47. onderbouw**

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen.

**48. peil**

- a. de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 7 m bedraagt;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**49. pleziervaartuig**

elk vaartuig dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor enige vorm van pleziervaart, waterrecreatie of watersport, met uitzondering van een zeilplank.

**50. platte afdekking**

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

**51. praktijkruimte**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

**52. prostitué(e)**

degene die zich beschikbaar stelt voor prostitutie.



**53. prostitutie**

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

**54. prostitutiedoeleinden**

bedrijvigheid en/of activiteiten ten behoeve van een seksinrichting, raamprostitutie, thuisprostitutie, een escortbedrijf en andere vormen van prostitutie.

**55. raamprostitutie**

een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die zich door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden.

**56. restaurant**

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

**57. rijksmonument**

een monument als bedoeld in artikel 1 lid b sub 1 en/of 2 van de Monumentenwet (1988).

**58. seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waar bedrijfsmatig, of daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar, activiteiten in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**59. Staat van Bedrijfsactiviteiten**

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 2003 die van deze voorschriften deel uitmaakt.

**60. Staat van Horeca-activiteiten**

de Staat van Horeca-activiteiten 1997 die van deze voorschriften deel uitmaakt.

**61. thuisprostitutie**

vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt in de woning waar de prostitué(e) zijn of haar hoofdverblijf heeft en waarbij ook alleen door deze prostitué(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitué(e).

**62. verkoopvloeroppervlak (vvo)**

de voor het publiek toegankelijke winkelruimte.

**63. voorgevel**

de meest beeldbepalende gevel van een gebouw.

**64. voorgevellijn**

de lijn gelegen ter plaatse van de meest beeldbepalende gevel van een gebouw.

**65. woonschip**

elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning.

**66. zijerf**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen van het verlengde van de voor- en achtergevel.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- 1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw**  
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
- 2. de oppervlakte van een gebouw**  
tussen de buitenste verticale projecties van de buitenzijde van de dakvlakken.
- 3. de inhoud van een gebouw**  
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.
- 4. de goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw**  
tussen het peil en de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot of boeibord van de dakkapel of dakopbouw als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.
- 5. de bouwhoogte van een gebouw**
  - a. tussen het peil en de bovenkant van het gebouw;
  - b. indien een gebouw is voorzien van een platte afdekking dan geldt de goot(- of boeibord)hoogte als bouwhoogte.
- 6. de bouwhoogte van een ander bouwwerk/bouwwerk, geen gebouw zijnde**  
tussen het peil en het hoogste punt van het bouwwerk; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.
- 7. de bouwhoogte van een antenne-installatie**  
tussen de onderkant en het hoogste punt van de antenne-installatie.
- 8. afstanden**  
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.
- 9. dakhelling**  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### Artikel 3 Hoogteaanduidingen

1. Voor de ten hoogste toelaatbare goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen dienen – onverminderd hetgeen in hoofdstuk II en III van de voorschriften is bepaald – de op de plankaart aangegeven hoogten in acht genomen te worden.

2. De ten hoogste toelaatbare goot- en bouwhoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in lid 3 en door schoorstenen, liftkokers, trappenhuisen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk II en III anders is bepaald. Voorzover op de plankaart of in lid 3 de goot- of boeibordhoogte is aangegeven, mag de ten hoogste toelaatbare hoogte tevens worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.

3. De ten hoogste toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij in hoofdstuk III of de overige voorschriften anders is bepaald – ten hoogste bedragen:

	bouwhoogte
- van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	1 m;
- van erf- en terreinafscheidingen elders	2 m;
- van lichtmasten	9 m;
- van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	15 m;
- van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5 m;
- van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5 m;
- van schotelantennes	3 m;
- van overig straatmeubilair	6 m;
- van tuinmeubilair	2 m;
- van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m.

#### Straalpad

4. Op de gronden waarboven blijkens de plankaart een straalpad is gelegen, mag de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer bedragen dan de hoogte die wordt verkregen door interpolatie van de op de plankaart bij het straalpad ingeschreven hoogtematen.



## Hoofdstuk II Bepalingen met betrekking tot het waardevol dorpsgezicht en cultuur historisch waardevolle bebouwing

11

### Artikel 4 Waardevol dorpsgezicht

#### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor "Waardevol dorpsgezicht" zijn mede bestemd voor behoud en versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en cultuurhistorische waarden.

#### Bouwvoorschriften waardevol dorpsgezicht

2. Voor het bouwen binnen de grenzen van het "Waardevol dorpsgezicht" gelden aanvullend op het bepaalde in hoofdstuk III de volgende bepalingen:

- a. de voorgevel van hoofdgebouwen dient in de bestemmingsgrens, die grenst aan het openbaar gebied of de bestemming Tuinen, te worden gebouwd;
- b. indien de gebouwen bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voorzien zijn van een kap, dan dienen de gebouwen te worden uitgevoerd met een kap waarbij de bestaande kapvorm, dakhelling en nokrichting behouden dienen te blijven;
- c. de voorgevelbreedte zoals op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan dient behouden te blijven;
- d. de goot- of boeibordhoogte dient minimaal 75% van de op de plankaart aangegeven goothoogte te bedragen;
- e. in aanvulling op het bepaalde in sub d dient sprake te zijn van per pand wisselende gooten bouwhoogten;
- f. samenvoeging van hoofdgebouwen is niet toegestaan.

3. In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk III dient op de gronden met de bestemming Erven de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot aan de lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 3 m te bedragen.

#### Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub f voorzover het betrokken bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan en mede strekt tot behoud of versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van het Waardevol dorpsgezicht.

5. Alvorens vrijstelling te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Monumentencommissie omtrent de vraag of het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan en mede strekt tot behoud of versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van het Waardevol dorpsgezicht.

## Artikel 5 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

1. Wat betreft de gronden, die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" geldt, naast het bepaalde in hoofdstuk III, het volgende:

- a. op alle op de plankaart aangegeven bebouwing is vergroting, vernieuwing, uitbreiding of verandering van de bestaande bebouwing uitsluitend toegestaan indien de vergroting, vernieuwing, uitbreiding of verandering van afmetingen niet zichtbaar is vanaf de openbare weg;
- b. op alle op de plankaart aangegeven bebouwing dienen de kapvorm, dakhelling en nokrichting zoals op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan behouden te blijven;
- c. op alle op de plankaart aangegeven bebouwing is de goothoogte zoals op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan de ten hoogste toelaatbare goothoogte;
- d. op alle op de plankaart aangegeven bebouwing is de bouwhoogte zoals op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan de ten hoogste toelaatbare bouwhoogte.

### Vrijstellingsbevoegdheden

2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 om de gebouwen die op de plankaart van de aanduiding "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" zijn voorzien, te doen vergroten, vernieuwen, uit te breiden of de afmetingen ervan te veranderen, voorzover het betrokken bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan en mede strekt tot behoud of versterking van het uitwendige karakter van het gebouw.

3. Lid 2 is niet van toepassing voor de gronden die vallen binnen de bestemming Waardevol dorpsgezicht.

4. Alvorens vrijstelling te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Monumentencommissie omtrent de vraag of het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan en mede strekt tot behoud of versterking van het uitwendige karakter van het gebouw.

## Artikel 6 Woondoeleinden (W)

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:
  - a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
  - b. ter plaatse van de aanduiding gd tevens:
    - detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen, verkoop van motorbrandstoffen en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
    - dienstverlening;
    - bedrijfsmatige activiteiten uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

2. Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak tot een maximum van 40 m<sup>2</sup> van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- b. ten behoeve van het aan-huis-gebonden beroepen en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. het aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het betrokken aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

### Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - a. hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
  - b. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

4. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (g) mogen woningen gestapeld worden gebouwd.

5. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepaling:

- aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan, waarbij de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen de bouwhoogte van de eerste bouwlaag met niet meer dan 0,25 m mag overschrijden, tot een goothoogte van ten hoogste 4 m.

6. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.

**Wijzigingsbevoegdheid**

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bepaalde in lid 1 en 2 te wijzigen voor het gebruik ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten tot ten hoogste categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. geen afbreuk mag worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. het vloeroppervlak, in gebruik voor bedrijfsmatige activiteiten tot ten hoogste categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten niet meer mag bedragen dan 25% van het vloeroppervlak van woningen, inclusief aan- en uitbouwen, tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- e. geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten tot ten hoogste categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

**Wijzigingsbevoegdheid aanduiding gd**

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming Woondoeleinden, met de aanduidingen gd na beëindiging van de activiteiten geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden zonder meer, met inachtneming van de bepalingen in dit artikel.



## Artikel 7 Centrumdoeleinden (C)

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Centrumdoeleinden (C) zijn bestemd voor:
  - a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
  - b. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen en verkoop van motorbrandstoffen en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
  - c. dienstverlening;
  - d. sociaal-culturele en sporteducatieve voorzieningen;
  - e. horeca voorzover deze behoort tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
  - f. ter plaatse van de aanduiding sg tevens een schilders- en glaszettersbedrijf, voorzover deze behoort tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  - g. ter plaatse van de aanduiding k tevens een kantoor;en bijbehorende:
  - h. ontsluitingen;
  - i. nutsvoorzieningen;
  - j. parkeerplaatsen;
  - k. groenvoorzieningen;
  - l. water.
- 2a. Detailhandel, dienstverlening, sociaal-culturele voorzieningen en horeca zijn uitsluitend toegestaan op de begane grondlaag. In afwijking hiervan is horeca in de vorm van een hotel tevens op de bovenverdiepingen toegestaan.
  - b. Per detailhandelsvestiging mag het vvo ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedragen.
3. Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover:
  - a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak tot een maximum van 40 m<sup>2</sup> van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
  - b. ten behoeve van het aan-huis-gebonden beroepen en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
  - c. het aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het betrokken aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

### Bouwvoorschriften

4. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - a. hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
  - b. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.
5. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
  - a. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
  - b. samenvoeging van hoofdgebouwen is niet toegestaan.
6. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
  - a. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan, waarbij de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen de bouwhoogte van de eerste bouwlaag met niet meer dan 0,25 m mag overschrijden, tot een goothoogte van ten hoogste 4 m;
  - b. dakterrassen op aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen zijn niet toegestaan.

7. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.

**Vrijstellingsbevoegdheid**

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals in lid 1 genoemd.

## Artikel 8 Gemengde Doeleinden (GD)

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Gemengde Doeleinden (GD) zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
  - b. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen en verkoop van motorbrandstoffen en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
  - c. culturele voorzieningen in de vorm van tentoonstellingsruimten en galerieën;
- alsmede voor:
- d. ter plaatse van de aanduiding au: een bedrijf in verkoop en reparatie van auto's voorzover deze behoort tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  - e. ter plaatse van de aanduiding fh: een bedrijf in verkoop en reparatie van fietsen;
  - f. ter plaatse van de aanduiding an: een aannemingsbedrijf voorzover deze behoort tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  - g. ter plaatse van de aanduiding tw: een textielwasserij voorzover deze behoort tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- en bijbehorende:
- h. ontsluitingen;
  - i. nutsvoorzieningen;
  - j. parkeerplaatsen;
  - k. groenvoorzieningen;
  - l. water.

2a. Detailhandel, culturele voorzieningen en bedrijven zijn uitsluitend toegestaan op de begane grondlaag.

- b. Het bvo per detailhandels- of galerievestiging mag ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedragen.

3. Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak tot een maximum van 40 m<sup>2</sup> van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- b. ten behoeve van het aan-huis-gebonden beroepen en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. het aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het betrokken aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

### Bouwvoorschriften

4. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

5. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. samenvoeging van hoofdgebouwen is niet toegestaan.

6. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan, waarbij de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen de bouwhoogte van de eerste bouwlaag met niet meer dan 0,25 m mag overschrijden, tot een goothoogte van ten hoogste 4 m;
- b. dakterrassen op aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen zijn niet toegestaan.

7. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.

**Wijzigingsbevoegdheid aanduidingen au, fh, an en tw**

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming Gemengde Doeleinden, met de aanduidingen au, fh, an en tw na beëindiging van de activiteiten geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming Gemengde Doeleinden zonder meer, met inachtneming van de bepalingen in dit artikel.

## Artikel 9 Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD)

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD) zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen, verkoop van motorbrandstoffen en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- c. dienstverlening;

alsmede voor:

- d. ter plaatse van de aanduiding v: detailhandel in volumineuze goederen;
- e. ter plaatse van de aanduiding h: horeca voorzover behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- f. ter plaatse van de aanduiding k: een kantoor;
- g. ter plaatse van de aanduiding b: een bedrijf voorzover deze behoort tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

en bijbehorende:

- h. ontsluitingen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. parkeerplaatsen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water.

2a. Detailhandel, dienstverlening, horeca en bedrijvigheid zijn uitsluitend toegestaan op de bestaande grondlaag en onderbouw.

- b. Per detailhandelsvestiging mag het vvo ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedragen.
- c. In afwijking van het bepaalde in 2b is ten hoogste 1 detailhandelsvestiging toegestaan met een vvo van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>, met inbegrip van het bij de desbetreffende vestiging behorende vvo in de bestemming Detailhandelsdoeleinden.

3. Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak tot een maximum van 40 m<sup>2</sup> van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- b. ten behoeve van het aan-huis-gebonden beroepen en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. het aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het betrokken aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

### Bouwvoorschriften

4. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

5. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. samenvoeging van hoofdgebouwen is niet toegestaan.

6. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan, waarbij de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen de bouwhoogte van de eerste bouwlaag met niet meer dan 0,25 m mag overschrijden, tot een goothoogte van ten hoogste 4 m;
- b. dakterrassen op aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen zijn niet toegestaan.

7. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.

#### **Vrijstelling extra bouwlaag**

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van de bouw van een extra bouwlaag van ten hoogste 5 m ter plaatse van de aanduiding "extra bouwlaag".

9. Vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien er ten behoeve van de extra bouwlaag voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen.

#### **Wijzigingsbevoegdheid aanduidingen v, h, k en b**

10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming Woon- en Detailhandelsdoeleinden, met de aanduidingen v, h, k en b na beëindiging van de activiteiten geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming Woon- en Detailhandelsdoeleinden zonder meer, met inachtneming van de bepalingen in dit artikel.

## Artikel 10 Erven (E)

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd voor zij- en achtererven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
2. Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover:
  - a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak tot een maximum van 40 m<sup>2</sup> van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
  - b. ten behoeve van het aan-huis-gebonden beroepen en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
  - c. het aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het betrokken aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

### Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
  - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
4. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
  - a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de gronden met de bestemming Erven mag ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf bedragen, tot ten hoogste 40 m<sup>2</sup> van het totale oppervlak van het zij- en achtererf, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> vrij van bebouwing dient te blijven;
  - b. de gronden die zijn voorzien van de aanduiding n mogen volledig worden volgebouwd met aan- en uitbouwen en (aangebouwde) bijgebouwen met dien verstande dat:
    - de goothoogte van de gebouwen op de betrokken gronden ten hoogste 4 m mag bedragen;
    - het bepaalde in sub a en c t/m h op de overige gronden van toepassing blijft;
  - c. de diepte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, gemeten vanuit de zij- of achtergevel waaraan de aan- en uitbouw en het aangebouwde bijgebouw wordt gebouwd, mag ten hoogste 3 m bedragen;
  - d. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot aan de voorgevel dient ten minste 1 m te bedragen;
  - e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
  - f. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan, waarbij de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen de bouwhoogte van de eerste bouwlaag met niet meer dan 0,25 m mag overschrijden, tot een goothoogte van ten hoogste 4 m;
  - g. dakterrassen op aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan.
5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.

**Wijzigingsbevoegdheid**

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bepaalde in lid 1 en 2 te wijzigen voor het gebruik ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten tot ten hoogste categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. geen afbreuk mag worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. het vloeroppervlak, in gebruik voor bedrijfsmatige activiteiten tot ten hoogste categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten niet meer mag bedragen dan 25% van het vloeroppervlak van woningen, inclusief aan- en uitbouwen, tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- e. geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten tot ten hoogste categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.



## **Artikel 11 Tuinen (T)**

### **Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

### **Bouwvoorschriften**

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.

## Artikel 12 Woon- en Maatschappelijke Doeleinden (WM)

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woon- en Maatschappelijke doeleinden (WM) zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. maatschappelijke voorzieningen;  
en bijbehorende:
- c. ontsluitingen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeerplaatsen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water.

2. Maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op de begane grondlaag.

3. Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak tot een maximum van 40 m<sup>2</sup> van de woning;
- b. ten behoeve van het aan-huis-gebonden beroepen en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. het aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het betrokken aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

### Bouwvoorschriften

4. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

5. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden met de aanduiding (z) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogen worden gebouwd;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen zijn tevens (half)ondergronds toegestaan, waarbij de toegang tot deze parkeervoorziening bovengronds is toegestaan. De gebouwde parkeervoorzieningen mogen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan.

6. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.

### Vrijstelling extra bouwlaag

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de op de kaart aangegeven hoogte ten behoeve van de bouw van een extra bouwlaag van ten hoogste 4 m ter plaatse van de aanduiding "extra bouwlaag".

8. Vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien:

- a. er ten behoeve van de extra bouwlaag voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen;
- b. de extra bouwlaag teruggelegd wordt uitgevoerd.

## Artikel 13 Bedrijfsdoeleinden (B)

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B(2)) zijn bestemd voor:
  - a. bedrijfsmatige activiteiten voorzover behorend tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat detailhandel en zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan, met uitzondering van detailhandel als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;alsmede voor:
  - b. ter plaatse van de aanduiding ansg: een aannemingsbedrijf en een schilders- en glaszettersbedrijf, voorzover deze behoort tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;en bijbehorende:
  - c. ontsluitingen;
  - d. nutsvoorzieningen;
  - e. parkeerplaatsen;
  - f. groenvoorzieningen;
  - g. water.

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - a. gebouwen (geen bedrijfswoningen zijnde);
  - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de bepaling, dat ter plaatse van de aanduiding (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.

### Bijzondere gebruiksvoorschriften

5. Het is verboden om de gronden met de nadere aanduiding (z) en andere onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken voor opslag van goederen met een totale opslaghoogte van meer dan 4 m.
6. Het is verboden om de aan de openbare weg grenzende gronden met de aanduiding (z) te gebruiken of te laten gebruiken voor opslag van goederen.
7. Het is verboden om de gronden binnen een strook van 5 m grenzend aan het water te gebruiken of te laten gebruiken voor opslag van goederen.

### Vrijstellingsbevoegdheid hogere categorie Staat van Bedrijfsactiviteiten

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 sub a:
  - a. om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 1 sub a genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de in lid 1 sub a genoemde categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  - b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals in lid 1 sub a genoemd;met dien verstande dat:
  - geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan;
  - benzineservicestations met LPG-verkooppunt niet zijn toegestaan.

## Artikel 14 Detailhandelsdoeleinden (D)

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Detailhandelsdoeleinden (D) zijn bestemd voor:

a. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen, verkoop van motorbrandstoffen en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;

en bijbehorende:

b. ontsluitingen;

c. nutsvoorzieningen;

d. parkeerplaatsen;

e. groenvoorzieningen;

f. water.

2a. Per detailhandelsvestiging mag het vvo ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedragen.

b. In afwijking van het bepaalde in 2a is ten hoogste 1 detailhandelsvestiging toegestaan met een vvo van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> met inbegrip van het bij de desbetreffende vestiging behorende vvo in de bestemming Woon- en detailhandelsdoeleinden.

### Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen (geen bedrijfswoningen zijnde);

b. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

4. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

a. de gronden mogen geheel worden bebouwd;

b. dakterrassen zijn niet toegestaan.

5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.

## Artikel 15 Maatschappelijke Doeleinden (MD)

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden (MD) zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding sw: uitsluitend een sluiswachtershuis; en bijbehorende:
- c. ontsluitingen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeerplaatsen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water.

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de onder lid 1 a en b genoemde bestemming;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (w) mag een bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. dakterrassen op aan- en uitbouwen zijn niet toegestaan.

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.

### Vrijstelling extra bouwlaag

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de op de plankaart aangegeven hoogte ten behoeve van de bouw van een extra bouwlaag ter plaatse van de aanduiding "extra bouwlaag na vrijstelling".

6. Vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien:

- a. er ten behoeve van de extra bouwlaag voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen;
- b. de extra bouwlaag teruggelegd wordt uitgevoerd.

## Artikel 16 Nutsdoeleinden (N)

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Nutsdoeleinden (N) zijn bestemd voor:
- ter plaatse van de aanduiding (g): een gemaal;
  - ter plaatse van de aanduiding (nc): een nummercentrale;
  - ter plaatse van de aanduiding (t): een transformatorstation.

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- gebouwen;
  - bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.
3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
- gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
  - ter plaatse van de aanduiding (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.

## Artikel 17 Recreatieve doeleinden (R)

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Recreatieve doeleinden (R) zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding s: een speelterrein;
- b. ter plaatse van de aanduiding w: aan water gerelateerde recreatieve voorzieningen, waaronder horeca, voorzover behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, en detailhandel;

en bijbehorende:

- c. (ontsluitings)wegen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen, met uitzondering van de gronden met de aanduiding s;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van speeltoestellen mag ten hoogste 4 m bedragen;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.

## Artikel 18 Groenvoorzieningen (GR)

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Groenvoorzieningen (GR) zijn bestemd voor:
  - a. beplantingen;
  - b. speelvoorzieningen;
  - c. voet- en fietspaden;
  - d. bermen en bermsloten;
  - e. nutsvoorzieningen;
  - f. ter plaatse van de aanduiding b: bergingen ten behoeve van woonschepen;
  - g. water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater.

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:
  - a. ter plaatse van de aanduiding b: bergingen ten behoeve van woonschepen;
  - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen van bergingen ten behoeve van woonschepen gelden de volgende bepalingen:
  - a. per woonschip is ten hoogste één berging toegestaan;
  - b. de afstand van de berging tot de grens met de bestemming Recreatieve doeleinden dient ten minste 1,5 m te bedragen;
  - c. de berging dient op ten minste 0,5 m van de oever te zijn gesitueerd;
  - d. de oppervlakte van een berging mag ten hoogste 6 m<sup>2</sup> bedragen;
  - e. de breedte van de berging mag ten hoogste 2,5 m;
  - f. de bouwhoogte van de berging mag ten hoogste 2,5 m bedragen.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.



## Artikel 19 Water (WA)

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Water (WA) zijn bestemd voor:
  - a. de wateraanvoer en -afvoer en de waterberging;
  - b. verkeer te water;alsmede voor:
  - c. ter plaatse van de aanduiding "brug": tevens voor verkeer en verblijf als bedoeld in artikel 20 Verkeers- en verblijfsdoeleinden;
  - d. ter plaatse van de aanduiding "bruggen toegestaan" zijn bruggen ten behoeve van de ontsluiting van de woningen toegestaan;
  - e. ter plaatse van de aanduiding jh: tevens een jachthaven;
  - f. ter plaatse van de aanduiding ph:tevens een passantenhaven;
  - g. ter plaatse van de aanduiding wl: tevens woonschepenligplaats, met dien verstande dat:
    - het maximale aantal woonschepen op de plankaart is aangegeven;
    - de hoogte van de woonschepen, gemeten vanaf de waterspiegel, niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
    - de lengte en breedte niet meer dan 22 m respectievelijk 6 m mogen bedragen;
    - de onderlinge afstand tussen twee woonschepen of enig uitstekend deel daarvan niet minder dan 2 m mag bedragen.

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
  - a. bouwwerken ten behoeve van de bestemming;
  - b. ter plaatse van de aanduiding "bruggen toegestaan" dient de onderlinge afstand van bruggen ten minste 15 m bedragen;
  - c. ter plaatse van de aanduiding jh: steigers, waarvan de lengte niet meer dan 12 m, de breedte ten hoogste dan 2,5 m en de hoogte ten hoogste het peil mag bedragen;
  - d. ter plaatse van de aanduiding ph: steigers, waarvan de breedte ten hoogste 2 m en de hoogte niet meer dan het peil mag bedragen;
  - e. ter plaatse van de aanduiding wl: steigers, waarvan de lengte ten hoogste de lengte van het woonschip, de breedte ten hoogste 1,5 m en de hoogte niet meer dan het peil mag bedragen, met dien verstande dat per woonschip niet meer dan één steiger is toegestaan.

## Artikel 20 Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV) zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en ontsluiting van de aangrenzende bestemmingen;

alsmede voor:

b. wegen;

c. voet- en fietspaden;

d. geluidswerende voorzieningen;

e. nutsvoorzieningen;

f. groenvoorzieningen;

g. parkeervoorzieningen;

h. water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a.abri's en bushokjes;

b. nutsvoorzieningen van beperkte omvang;

c. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

3. Voor het bouwen van abri's en bushokjes gelden de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van abri's en bushokjes mag niet meer dan 6 m<sup>2</sup> bedragen;

b. de bouwhoogte van abri's en bushokjes mag niet meer dan 3 m bedragen.

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.

### Bijzonder gebruiksvoorschrift

5. Het is verboden de gronden te gebruiken als terras. In afwijking hiervan is ter plaatse van de aanduiding (t) een terras toegestaan.

## Artikel 21 Archeologisch waardevol gebied

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Archeologisch waardevol gebied zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

3. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op:

- a. vervanging of vernieuwing van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voorzover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid;
- b. een bouwwerk dat zonder graaf- of heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### Vrijstellingsbevoegdheid

4. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften.

5. Vrijstelling, zoals in lid 4 bedoeld, wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

6. Vrijstelling wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vrijstelling voorschriften te verbinden, gericht op:
  - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - het doen van opgravingen;
  - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

### Aanlegvoorschriften

7. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Archeologisch waardevol gebied zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling, zoals in lid 3 bedoeld, is verleend;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8. Het verbod, zoals in lid 7 bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9. Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

10. Aanlegvergunning wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
  - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - het doen van opgravingen;
  - begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

#### **Adviesprocedure**

11. Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling of aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

#### **Wijzigingsbevoegdheden**

12. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door een of meer bestemmingsvlakken met de medebestemming Archeologisch waardevol gebied geheel of gedeeltelijke van de plankaart te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

## Artikel 22 Waterstaatsdoeleinden

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Waterstaatsdoeleinden zijn bestemd voor een sluiscomplex met 2 bruggen, de wateraanvoer en -afvoer, verkeer te water, alsook ter plaatse van de bruggen het verkeer over de weg, alsmede voor de waterhuishouding (anders dan met behulp van dijken).

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in lid 1 genoemde functies worden gebouwd.

## Artikel 23 Primair waterkeringsdoeleinden

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Primair waterkeringsdoeleinden zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

### Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Primair waterkeringsdoeleinden

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

### Bouwvoorschriften vanwege de secundaire bestemmingen

3. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien daarvoor vrijstelling door burgemeester en wethouders is verleend. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen indien het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

### Adviesprocedure voor het bouwen

4. Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## Artikel 24 Molenbiotoop

### Doeleindensomschrijving

1. De gronden gelegen binnen de op de kaart aangegeven molenbiotoop zijn mede bestemd voor de bescherming en behoud van de vrije windvang van en het zicht op de molen.

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende hoogtebepalingen:

- a. binnen een afstand van 100 m rondom de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m van de molen mag geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

### Vrijstellingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a en b indien:

- a. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
- b. toepassing van de in lid 2 bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden.

### Afstemmingsbepaling

4. Indien op basis van de samenvallende bestemmingen een lagere bouwhoogte als ten hoogste toegestane bouwhoogte is toegestaan dan de bouwhoogte welke op grond van dit artikel kan worden toegestaan, prevaleert het bepaalde ingevolge de samenvallende bestemmingen.

## Artikel 25 Uit te werken gebied voor Woondoeleinden (UW)

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Uit te werken gebied voor wonen (UW) zijn bestemd voor het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en ter plaatse van de aanduiding "hogere bouwhoogte" – binnen een afstand van ten hoogste 10 m tot aan de rand van de aanduiding –: een sportschool, alsmede in verband daarmee voor tuinen, erven, wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water.

### Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 genoemde bestemming nader uit met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. het aantal te bouwen woningen dient ten minste 500 en mag ten hoogste 550 bedragen, met dien verstande dat in elk afzonderlijk deel van de onder lid 1 genoemde gronden ten minste dan wel ten hoogste het aantal woningen, zoals op de plankaart is aangegeven, dient te worden gebouwd;
- b. de woningen dienen aaneen en/of gestapeld te worden gebouwd;
- c. (onder)doorgangen tussen de woningen of woongebouwen zijn toegestaan, mits dit er niet toe leidt dat het aan de doorgang grenzende betrokken woongebouw op zichzelf komt te staan;
- d. daar waar op de plankaart een voorgevellijn is aangegeven, dient de voorgevel van hoofdgebouwen volledig in de voorgevellijn te worden gebouwd, of in afwijking daarvan ten hoogste 0,5 m achter deze voorgevellijn;
- e. de bouwhoogte van gebouwen dient ten minste 9 m en mag ten hoogste 16,5 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde in lid e voor de gronden met de aanduiding "voorgevellijn met extra restrictie" geldt dat:
  1. de bouwhoogte van gebouwen tot een afstand van 16 m vanaf de voorgevellijn, ten minste 9 m dient en ten hoogste 16,5 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte van gebouwen gelegen op een grotere afstand dan 16 m vanaf de voorgevellijn, ten hoogste 3 m mag bedragen;
  3. gebouwde parkeervoorzieningen zijn tevens (half)ondergronds toegestaan, waarbij de toegang tot deze parkeervoorzieningen bovengronds is toegestaan;
- g. in aanvulling op het bepaalde in f onder 2 geldt, dat daar waar sprake is van een (half)verdiepte gebouwde parkeervoorziening de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 3 m mag bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding "accent toegestaan" is – binnen een afstand van ten hoogste 10 m tot aan de rand van het accent – een stedenbouwkundig accent toegestaan, waarbij de bouwhoogte van dit accent ten hoogste 19,5 m mag zijn;
- i. ter plaatse van de aanduiding "hoger accent toegestaan" is – *binnen een afstand van ten hoogste 10 m tot aan de rand van het accent* – een stedenbouwkundig accent toegestaan, waarbij de bouwhoogte van dit accent ten hoogste 25,5 m mag zijn;
- j. ter plaatse van de gronden die zijn voorzien van de aanduiding "hogere bouwhoogte" mag – *binnen een afstand van ten hoogste 10 m tot aan de rand van de aanduiding* – de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 40 m bedragen;
- k. de panddiepte van woningen en/of woongebouwen dient ten minste 10 m te bedragen;
- l. de pandbreedte van woningen en/of woongebouwen mag ten hoogste 15 m te bedragen, met dien verstande dat de pandbreedte van de panden aan de Damlaan ten hoogste 10 m mag bedragen;
- m. indien de bouwhoogte van het hoofdgebouw meer dan 13,5 m bedraagt, dient de bovenste laag in kapvorm of teruggelegd te worden uitgevoerd, met uitzondering van de bovenste bouwlaag ter plaatse van het accent als bedoeld in sub h, i en j;
- n. binnen het UW-gebied dient te worden voorzien in ten minste:
  1. 2,0 parkeerplaats per grondgebonden woning;
  2. 1,5 parkeerplaats per gestapelde woning;
- o. gebouwde parkeervoorzieningen zijn tevens (half)ondergronds toegestaan, waarbij de toegang tot deze parkeervoorzieningen bovengronds is toegestaan;
- p. gebouwde parkeervoorzieningen mogen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan, met dien verstande dat ter plaatse van aanduiding "hogere bouwhoogte" is – binnen een afstand

- van ten hoogste 10 m tot aan de rand van de aanduiding – een gebouwde parkeervoorziening van ten hoogste 2 bouwlagen is toegestaan;
- q. ter plaatse van de aanduiding "water (ten behoeve van waterberging)" dient te worden voorzien in water met een oppervlakte van ten minste 600 m<sup>2</sup> ten behoeve van waterberging.

#### **Voorlopig bouwverbod**

3. Op de gronden met de in lid 1 genoemde bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

#### **Vrijstelling voorlopig bouwverbod**

4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 mag ter plaatse de in lid 1 genoemde bestemming, voordat een uitgewerkt plan rechtskracht heeft verkregen, uitsluitend worden gebouwd indien de op te richten bebouwing naar bestemming en voorgenomen gebruik, alsmede naar afmetingen en plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitgewerkt plan of een daarvoor gemaakt ontwerp.
5. Onder de in lid 4 bedoelde omstandigheden mag slechts bouwvergunning worden verleend nadat belanghebbenden gedurende vier weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk hun zienswijze kenbaar te maken en Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de bouwvergunning geen bezwaar hebben. Een verklaring van geen bezwaar is niet noodzakelijk indien bij goedkeuring van het plan door Gedeputeerde Staten is verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en indien, gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerpuitwerkingsplan zijn kenbaar gemaakt.



## Artikel 26 Uit te werken gebied voor Centrumdoeleinden (UC)

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Uit te werken gebied voor Centrumdoeleinden (UC) zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
  - b. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen, verkoop van motorbrandstoffen en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
  - c. dienstverlening;
  - d. culturele voorzieningen;
  - e. horeca tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- in verband daarmee voor tuinen en erven, wegen, fiets- en voetpaden, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water.

### Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 genoemde bestemming nader uit met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. het aantal te bouwen woningen dient ten minste 70 en ten hoogste 85 bedragen;
- b. de gebouwen dienen aaneen te worden gebouwd, waarbij de woningen gestapeld mogen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen dient ten minste 6 m en mag ten hoogste 16,5 m bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "accent toegestaan" is – *binnen een afstand van ten hoogste 10 m tot aan de rand van het accent* – een stedenbouwkundig accent toegestaan, waarbij de bouwhoogte van dit accent ten hoogste 19,5 m mag bedragen;
- e. indien de bouwhoogte van het hoofdgebouw meer dan 13,5 m bedraagt, dient de bovenste laag in kapvorm of teruggelegd te worden uitgevoerd, met uitzondering van de bovenste bouwlaag ter plaatse van het accent als bedoeld onder d;
- f. de pandbreedte van gebouwen mag ten hoogste 15 m bedragen;
- g. de voorgevel van gebouwen dient volledig in de voorgevellijn te worden gebouwd, of in afwijking daarvan ten hoogste 0,5 m achter deze voorgevellijn;
- h. de panddiepte van woningen en/of woongebouwen dient ten minste 10 m te bedragen;
- i. de gebouwen dienen te worden gebouwd rondom een plein;
- j. gebouwde parkeervoorzieningen zijn tevens (half)ondergronds toegestaan, waarbij de toegang tot deze parkeervoorzieningen bovengronds is toegestaan;
- k. gebouwde parkeervoorzieningen mogen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan;
- l. één detailhandelsvestiging met een vvo van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> is uitsluitend ondergronds toegestaan, waarbij de toegang bovengronds is toegestaan;
- m. het vvo per detailhandelsvestiging mag – behoudens het bepaalde onder l – ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedragen;
- n. het totaal vvo ten behoeve van dienstverlening mag ten hoogste 300 m<sup>2</sup> bedragen;
- o. binnen het UC-gebied dient te worden voorzien in ten minste:
  - 2,0 parkeerplaats per grondgebonden woning;
  - 1,5 parkeerplaats per gestapelde woning;
  - 3,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo voor supermarkten;
  - 3,0 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo voor de overige detailhandelsvestigingen;
  - 3,0 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo voor culturele voorzieningen;
  - 5,0 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo voor horecagelegenheden.

*Sluiskant*

3. In aanvulling op het bepaalde in lid 2 zijn de volgende bepalingen van toepassing voor het deel van de in lid 1 bedoelde gronden met de medebestemming "Waardevol dorpsgezicht":

- a. artikel 4 blijft buiten toepassing;
- b. de gevelwand aan de Sluiskant dient aaneengesloten te zijn, waarbij ten hoogste één onderdoorgang, niet hoger dan de aangrenzende begane grondlaag en niet breder dan 4 m, is toegestaan;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen aan de Sluiskant mogen ten hoogste 7 m respectievelijk 10 m bedragen, waarbij de goothoogte van de gebouwen ten minste 75% van de toegestane goothoogte dient te bedragen en sprake dient te zijn van per pand wisselende goot- en bouwhoogten;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is aan de Sluiskant één pand toegestaan waarvan de goothoogte ten hoogste 10 m en de bouwhoogte ten hoogste 13 m mag bedragen;
- e. de gebouwen aan de Sluiskant dienen te worden voorzien van een kap;
- f. de goothoogte van de bebouwing, vanaf de Sluiskant gezien, dient geleidelijk per pand op te lopen of gelijk te blijven, waarbij het onderlinge verschil per pand niet meer dan 1 bouwlaag mag bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f mag deze oplopende goothoogte worden onderbroken door lagere gebouwen;
- h. het aantal te bouwen panden aan de Sluiskant dient ten minste 6 te bedragen.

4. Het uitwerkingsplan mag geen onevenredige afbreuk doen aan en dient mede te strekken tot behoud of versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van het Waardevol dorpsgezicht.

**Voorlopig bouwverbod**

5. Op de gronden met de in lid 1 genoemde bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

**Vrijstelling voorlopig bouwverbod**

6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 mag ter plaatse de in lid 1 genoemde bestemming, voordat een uitgewerkt plan rechtskracht heeft verkregen, uitsluitend worden gebouwd indien de op te richten bebouwing naar bestemming en voorgenomen gebruik, alsmede naar afmetingen en plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitgewerkt plan of een daarvoor gemaakt ontwerp.

7. Onder de in lid 6 bedoelde omstandigheden mag slechts bouwvergunning worden verleend nadat belanghebbenden gedurende vier weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk hun zienswijze kenbaar te maken en Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de bouwvergunning geen bezwaar hebben. Een verklaring van geen bezwaar is niet noodzakelijk indien bij goedkeuring van het plan door Gedeputeerde Staten is verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en indien, gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerpuitwerkingsplan zijn kenbaar gemaakt.

## Artikel 27 Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden (UWD)

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden (UWD) zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen, verkoop van motorbrandstoffen en detailhandel in en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;

in verband daarmee voor tuinen, erven, wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water.

### Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 genoemde bestemming nader uit met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. het aantal te bouwen woningen dient ten minste 20 en ten hoogste 26 te bedragen;
- b. de woningen dienen gestapeld te worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag ten minste 9 m en ten hoogste 16,5 m bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "accent toegestaan" is – binnen een afstand van ten hoogste 10 m tot aan de rand van het accent – een stedenbouwkundig accent toegestaan, waarbij de bouwhoogte van dit accent ten hoogste 19,5 m mag zijn;
- e. de voorgevel van gebouwen dient volledig in de voorgevellijn te worden gebouwd, of in afwijking daarvan ten hoogste 0,5 m achter deze voorgevellijn;
- f. de panddiepte van woningen en/of woongebouwen dient ten minste 10 m te bedragen;
- g. de pandbreedte van woningen en/of woongebouwen mag ten hoogste 15 m te bedragen;
- h. indien de bouwhoogte van het hoofdgebouw meer dan 13,5 m bedraagt, dient de bovenste laag in kapvorm of teruggelegd te worden uitgevoerd, met uitzondering van de bovenste bouwlaag ter plaatse van het accent als bedoeld onder d;
- i. het vvo per detailhandelsvestiging mag ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedragen;
- j. binnen het UWD-gebied dient te worden voorzien in ten minste:
  - 2,0 parkeerplaats per grondgebonden woning;
  - 1,5 parkeerplaats per gestapelde woning;
  - 3,0 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo voor detailhandelsvestigingen;
- k. gebouwde parkeervoorzieningen zijn tevens (half)ondergronds toegestaan, waarbij de toegang tot deze parkeervoorzieningen bovengronds is toegestaan;
- l. gebouwde parkeervoorzieningen mogen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan.

### Voorlopig bouwverbod

3. Op de gronden met de in lid 1 genoemde bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

### Vrijstelling voorlopig bouwverbod

4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 mag ter plaatse de in lid 1 genoemde bestemming, voordat een uitgewerkt plan rechtskracht heeft verkregen, uitsluitend worden gebouwd indien de op te richten bebouwing naar bestemming en voorgenomen gebruik, alsmede naar afmetingen en plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitgewerkt plan of een daarvoor gemaakt ontwerp.

5. Onder de in lid 4 bedoelde omstandigheden mag slechts bouwvergunning worden verleend nadat belanghebbenden gedurende vier weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk hun zienswijze kenbaar te maken en Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de bouwvergunning geen bezwaar hebben. Een verklaring van geen bezwaar is niet noodzakelijk indien bij goedkeuring van het plan door Gedeputeerde Staten is verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en indien, gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerpuitwerkingsplan zijn kenbaar gemaakt.



### Artikel 28 Aanwijzing ex artikel 13 lid 1 WRO

Ten aanzien van de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "aanwijzing ex artikel 13 lid 1 WRO" wordt de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig geacht.

### Artikel 29 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.

2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:

- a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- c. voor prostitutiedoeleinden, met uitzondering van thuisprostitutie en escort, met uitzondering van de gronden waarvan de bestemming ingevolge artikel 34 lid 2 gewijzigd.

3. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te gebruiken of te laten gebruiken voor prostitutiedoeleinden, met uitzondering van thuisprostitutie en escort, met uitzondering van de gronden waarvan de bestemming ingevolge artikel 34 lid 2 is gewijzigd.

4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- b. de stalling van ten hoogste één toercaravan of boot op de bij een woning behorende grond, niet zijnde de voortuin.

5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

## Artikel 30 Percentages en dubbeltelbepaling

### Percentages

1. Een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk II en III anders is bepaald.

### Dubbeltelbepaling

2. Gronden welke in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 31 Aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard van paragraaf 2.5 van de Bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voorzover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken van wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de ruimte tussen bouwwerken;
- d. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

## Artikel 32 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen/voorgevellijnen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de plankaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:

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

## Artikel 33 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van hoofdstuk III ter zake reeds vrijstelling worden verleend - vrijstelling te verlenen van de bepalingen in het plan voor:

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

2. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 34 Wijzigingsbevoegdheden

### Wijzigingsbevoegdheid overschrijding bestemmingsgrenzen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

### Wijzigingsbevoegdheid prostitutiebedrijven

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke Ordening, voor ten hoogste één seksinrichting in de bebouwde kom van Leidschendam, het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming Woondoeleinden wordt gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden met de aanduiding "seksinrichting" (Ws).

3. Van de bevoegdheid zoals bedoeld in lid 2 ten behoeve van een seksinrichting kan uitsluitend gebruik gemaakt worden indien:

- a. de seksinrichting zich niet bevindt in een meergezinshuis;
- b. in de directe nabijheid van de seksinrichting voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
- c. de afstand van de seksinrichting tot maatschappelijke voorzieningen minimaal 100 m is;
- d. de seksinrichting niet grenst aan een park of plantsoen;
- e. de seksinrichting niet wordt gevestigd in directe nabijheid van kerken en/of begraafplaatsen;
- f. de seksinrichting aan de buitenzijde niet wordt voorzien van reclameborden en/of andere uitingen waaruit blijkt dat een seksinrichting in het pand gevestigd is; dit geldt ook voor het aanbrengen van uitingen op het bij het pand behorende terrein; en
- g. de exploitatie van de seksinrichting in overeenstemming is met de Algemene Plaatselijke Verordening Leidschendam-Voorburg 2003.

4. Bebouwingsbepalingen:

- a. Voor een seksinrichting gelden de bebouwingsbepalingen zoals die van toepassing waren op de voor het van kracht worden van het wijzigingsbesluit geldende bestemming;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het voorgaande subonderdeel nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, in verband met de bescherming van het woon- en leefklimaat.

## Artikel 35 Algemene procedurevoorschriften

1. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot wijziging of uitwerking ligt met bijbehorende stukken gedurende 4 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit;
- e. alvorens tot vaststelling van het uitwerkingsplan zoals bedoeld in artikel 26 over te gaan, wordt dit uitwerkingsplan aan de gemeenteraad voorgelegd.

2. Alvorens een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 26 vast te stellen, dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg over de vraag of de waarden van het Waardevol dorpsgezicht in voldoende mate worden gewaarborgd.





### Artikel 36 Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, voorzover daardoor de bestaande afwijkingen van het plan worden verkleind.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

### Artikel 37 Bouwen in strijd met het plan

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat hetzij op het tijdstip van tervisielegging, hetzij na dit tijdstip, is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder b, voorzover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

### Artikel 38 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 13 lid 5, 6 en 7;
- artikel 20 lid 5;
- artikel 21 lid 7;
- artikel 29 lid 1;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

### Artikel 39 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam bestemmingsplan Damcentrum.

