



Regels

bestemmingsplan “Leerbroek, Leerbroekseweg 27”

Planstatus: ontwerp

Datum: 2017-04-10

Plan identificatie: NL.IMRO.0707.BPLeerbroekseweg27-OW01

Auteur: RdG

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Bedrijf.....	12
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	12
3.2 Bouwregels	12
3.2.1 Bedrijfsgebouwen.....	12
3.2.2 Bedrijfswoningen.....	12
3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen	12
3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	13
3.3 Specifieke gebruiksregels	13
3.4 Afwijken van de gebruiksregels.....	13
3.4.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.....	13
3.5 Wijzigingsbevoegdheid.....	14
3.5.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen, maatschappelijke voorzieningen en kantoren	14
Artikel 4 Groen	14
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	14
4.2 Bouwregels	14
4.2.1 Gebouwen	14
4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	14
4.3 Specifieke gebruiksregels	15
4.3.1 Voorwaardelijke verplichting	15
Artikel 5 Tuin	15
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	15
5.2 Bouwregels	15

3 Algemene regels	16
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 7 Algemene bouwregels	16
7.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten	16
7.2 Hoogteaanduidingen	16
7.3 Percentages	16
7.4 Overschrijding bouwgrenzen.....	17
7.5 Ondergronds bouwen.....	17
7.6 Afstand tot waterlopen	17
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	17
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	17
9.1 Algemene afwijkingen	17
9.2 Ten behoeve van het toestaan van ruimere bouwhoogten bij cultuurhistorische bebouwing	18
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels.....	18
10.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen	18
Artikel 11 Overige regels	18
11.1 Werking wettelijke regelingen	18
4 Overgangs- en slotregels	19
Artikel 12 Overangsrecht.....	19
12.1 Overangsrecht bouwwerken	19
12.2 Overangsrecht gebruik	19
Artikel 13 Slotregel	19

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

Het bestemmingssplan Leerbroek, Leerbroekseweg 27 van de Gemeente Zederik.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0707.BPLeerbroekseweg27-OW01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-verbonden bedrijf

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel.

1.6 aan-huis-verbonden beroep

Het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

1.7 achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.8 achtergevel

Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.9 achtergevelrooilijn

De achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd. Indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

1.10 afhankelijke woonruimte

Een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

1.11 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bedrijf

Een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen en diensten.

1.13 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.14 bedrijfsvloeroppervlak/brutovloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, overeenkomstig het bepaalde in NEN2580.

1.15 bedrijfswoning/dienstwoning

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

1.16 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

Afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevi-inrichtingen

Bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.20 bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.21 bijbehorende bouwwerken

Een functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak, hieronder worden begrepen:

Aanbouw/uitbouw:

Een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, al dan niet met kap, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en in een directe

verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

Aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

Een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag al dan niet met kap, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

Vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

Een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat.

1.22 bouwen

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

1.23 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag/woonlaag

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

1.25 bouwmassa

Een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

1.26 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Bij woningen betreft dit het hele perceel inclusief voor- en zijtuinen.

1.27 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.29 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.30 bouwwerk, geen gebouw zijnde

Een ander-bouwwerk.

1.31 carport/overkapping

Een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

1.32 consumentenvuurwerk

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.33 cultuurhistorisch karakteristiek

Gebouwen met een voor Zederik typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble dan wel bebouwing die door de monumentencommissie op het gebied van cultuurhistorie als zodanig kan worden aangemerkt.

1.34 cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of architectuur.

1.35 dakkapel

Een uitbouw op een hellend dakvlak.

1.36 escortbedrijf

De natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.37 functie

Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.38 garagebox

Een afsluitbare parkeerruimte die (meestal) in een parkeergarage is gelegen.

1.39 gebouw

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

1.40 gebruiksoppervlakte

De oppervlakte volgens NEN 2580.

1.41 geluidsgevoelige objecten

Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.42 hobbymatige activiteiten

Niet bedrijfmatige uitoefening van een activiteit ondergeschikt aan en passend bij de hoofdfunctie.

1.43 hoofdfunctie

Een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.44 hoofdgebouw

Een gebouw dat, gezien zijn bestemming, vorm of gebruik, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

- a. Waaronder begrepen een uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;
- b. Met uitzondering van bijbehorende bouwwerken.

1.45 huishouden

Bestaat uit één of meer personen die alleen of duurzaam samen in een woonruimte wonen en zelf of door derden, in hun dagelijkse behoeften voorzien.

1.46 kantoor

Voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.47 kantoor- en/of praktijkruimte

Een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, medische en/of ontwerptechnische arbeid.

1.48 kelder

Een geheel ondergrondse gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk.

1.49 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.50 landschapswaarde

De aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.51 mantelzorg

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.52 milieudeskundige

Een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu.

1.53 natuurwaarde

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.54 NEN

Door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.55 nutsvoorzieningen

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

1.56 ondergeschikte bouw(onder)delen

Ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, installaties, technische ruimten en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

1.57 overkapping

Een bouwwerk dat bestaat uit een dakconstructie met maximaal 1 eigen wand.

1.58 peil

De gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.59 perceel

De aaneengesloten, bij elkaar horende en in het gebruik een eenheid vormende gronden behorende bij een woning, bedrijf of instelling.

1.60 platte afdekking

Een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondoppervlak van het hoofdgebouw beslaat.

1.61 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.

1.62 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.63 uitbouw

Een vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.64 volkstuin

Grond waarop, anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld zonder een commercieel oogmerk.

1.65 voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of 'uitstraling' als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.66 voorgevelrooilijn

De grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.67 vrijstaande woning

Een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.68 woning

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouding.

1.69 Wgh-inrichtingen/geluidshinderlijke inrichtingen

Bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.70 zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot, of vanuit het hart van, een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2.1 afstanden

De afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. Ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. Ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel met in achtname van het bepaalde in [artikel 7](#).

2.8 inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 vloeroppervlakte

De som van het product van de afstand tussen de binnenwerkse gevelvlakken en de afstand van de (binnenzijde van de) bouwmuren per bouwlaag.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Bedrijven uit ten hoogste categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. Ter plaatse van de functieaanduiding 'rietdekkersbedrijf' tevens een rietdekkersbedrijf;
- c. Ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' tevens een ondergeschikt kantoor behorende bij het bedrijf;
- d. Ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning;
- e. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nuts-, verkeers-, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfsgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. De maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing (bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken) bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage van de oppervlakte van het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. De maximaal toegestane oppervlakte van de bedrijfsloods bedraagt ten hoogste 1600 m²;
 2. De maximaal toegestane bruto vloeroppervlakte (BVO) van het kantoor ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' bedraagt ten hoogste 250 m²;
- c. De afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 1 m indien niet in de zijerfgrens wordt gebouwd;
- d. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfswoningen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;
- c. De goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 m;
- d. De bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 10 m;
- e. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 1000 m³ dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt dan 1000 m³.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het bouwvlak;

- b. Bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het bedrijfswoning gebouwd;
- c. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 4,5 m;
- d. Het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 150 m².

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- c. De maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 5 m;
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. De bouwhoogte van toegangspoorten mag maximaal 2 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- b. Opslag van goederen voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw op onbebouwde gronden is niet toegestaan;
- c. Opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- d. Opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- e. Wgh-inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- f. Per bedrijf is kantoorvloeroppervlak die meer bedraagt dan 50% van het bruto vloeroppervlak niet toegestaan;
- g. Het gebruik van gebouwen als zelfstandige kantoorruimte is niet toegestaan;
- h. Het gebruik van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor zelfstandige bewoning is niet toegestaan;
- i. Dienstverlenende bedrijven zoals een schoonheidsspecialiste of kapper zijn niet toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) :

- a. Om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan [artikel 3 lid 1](#) , voor zover 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, zoals in [artikel 3 lid 1](#) genoemd;

met dien verstande dat:

- b. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, schriftelijk advies ingewonnen wordt bij de milieudeskundige omtrent de aard van het bedrijf en de invloed daarvan op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze en verschijningsvorm en, voor zover vereist, getoetst aan de maatgevende milieuaspecten;
- c. Voor de nieuwe bedrijfsvoering er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn dan wel te realiseren zijn.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen, maatschappelijke voorzieningen en kantoren

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemming van de in [artikel 3 lid 1](#) genoemde gronden te wijzigen ten behoeve van het wonen, maatschappelijke voorzieningen en kantoren met inachtneming van het volgende:

- a. Er dient sprake te zijn van algehele bedrijfsbeëindiging;
- b. Het brutovloeroppervlak van kantoren en maatschappelijke voorzieningen niet meer mag bedragen dan 250 m² per perceel;
- c. De wijziging geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en ter plaatse van de nieuwe functie sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- d. De bodemkwaliteit de nieuwe functie toestaat;
- e. Ingeval van woningen voldaan dient te worden aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- f. Voor het overige is het bepaalde in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Maatschappelijk' of 'Kantoor' van toepassing.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. Parken en plantsoenen;
- c. Nutsvoorzieningen;
- d. Paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. Lichtmasten 9 m;
- b. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in [artikel 3 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van een groenstrook met ter hoogte van het landschappelijk doorzicht een maximale hoogte van 1 meter conform het bestemmingsvlak 'Groen' op de verbeelding van dit bestemmingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden overeenkomstig de in [artikel 3 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de groenstrook met ter hoogte van het landschappelijk doorzicht een maximale hoogte van 1 meter, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing waarbij het landschappelijk doorzicht in tact blijft.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, toegangswegen, paden, water en groen.

5.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
 - 1. Erf- en terreinafscheidingen 1 m;
 - 2. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. Bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. Bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk zoals bedoeld in sub a, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

7.2 Hoogteaanduidingen

- a. De goothoogte en de inhoudsmaat van een hoofdgebouw, zoals aanwezig ten tijde van het in werking treden van dit plan, mogen – naast de uitbreidingsmogelijkheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2 – door het plaatsen van dakkapellen worden vergroot;
- b. Indien zich aan enige zijde van een gebouw één of meerdere dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte wordt de goot- of boeiboord hoogte van de dakkapel als hoogste punt aangemerkt;
- c. De maximaal toelaatbare goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag - tenzij in hoofdstuk 2 anders bepaald - ten hoogste 3 m bedragen;
- d. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van de navolgende bouwwerken, mag - tenzij in hoofdstuk 2 anders bepaald - ten hoogste bedragen:
 1. Van overkappingen: 3 m;
 2. Van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m;
 3. Van toegangspoorten: 2 m.

7.3 Percentages

Een op de verbeelding of in deze regels 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 2 anders is bepaald.

7.4 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, voorgevellijnen en bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

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

7.5 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bebouwing is uitsluitend ter plaatse van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat geen inbreuk mag worden gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak van het perceel en eventuele dubbelbestemmingen het realiseren van de bebouwing niet in de weg staat.

7.6 Afstand tot waterlopen

- a. In verband met het toezicht en onderhoud van watergangen mag geen bebouwing worden geprojecteerd:
 1. Bij A-watergangen, binnen de stroken grond ter breedte van 5 m landwaarts, gemeten vanaf de bovenkant van de taluds;
 2. Bij overige watergangen, binnen de stroken grond ter breedte van 1 m landwaarts, gemeten vanaf de bovenkant van de taluds.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a teneinde een kleinere afstand toe te laten, na overleg met de waterbeheerder.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. Afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. Overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, onder voorwaarde dat:
 1. De overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

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

9.2 Ten behoeve van het toestaan van ruimere bouwhoogten bij cultuurhistorische bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het verhogen van de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken in de nabijheid van cultuurhistorische bebouwing of bij een cultuurhistorisch gebied (bijv. lintbebouwing), met dien verstande dat:

- a. De afwijking wenselijk is in verband met een verbetering van de aanwezige cultuurhistorische waarden op het perceel of de cultuurhistorische waarden van het gebied;
- b. Een positief ontvangen is van de welstandscommissie;
- c. Indien er sprake is van cultuurhistorische bebouwing op het perceel:
 1. Een positief advies ontvangen is van de monumentencommissie;
- d. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover 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.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. Na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. Dit lid onder a en b is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik, dan wel laten gebruiken, van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Leerbroek, Leerbroekseweg 27'.