

Voorschriften, deel uitmakende van het bestemmingsplan
"de Heuvel".

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan : het bestemmingsplan "de Heuvel"
2. kaart : de kaart met renvooi en wegprofielen, deel uitmakende van het plan en als zodanig gewaarmerkt;
3. bebouwingsstrook : een op de kaart met een zwarte omlijning aangegeven in hoofdzaak rechthoekig gevormde grondstrook;
4. gebouw : elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
5. ander bouwwerk : een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
6. ander werk : een werk, geen bouwwerk zijnde;
7. bebouwing : een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
8. woning : ieder gebouw of gedeelte daarvan, dat krachtens zijn inrichting bestemd is voor de bewoning door één gezin of een afzonderlijk levend persoon;
9. eengezinshuis : een zelfstandig, al dan niet zijdelings aangebouwd gebouw uitsluitend één woning bevattende;
10. meergezinshuis : een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;
11. bouwlaag : een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
12. onderbouw : een doorlopend ondergedeelte van een meergezinshuis, welke hoofdzakelijk is ingericht voor bergingsdoeleinden;
13. bouwperceel : een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan.

Artikel 2.

Wijze van meten.

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. Lengte, breedte en diepte van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van scheidsmuren;
2. oppervlakte van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en de harten van scheidsmuren;

3. goot- en/of boeihoogte van gebouwen:
 - a. aan de voorgevel: gemeten uit de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel tot de bovenkant van de goot, of, indien een platte afdekking wordt toegepast tot de bovenkant van het buitenboeihoogte van dit plat;
 - b. indien de voorgevel wordt uitgevoerd als opgaande topgevel gelden de voorgeschreven goothoogten voor de zijgevels; zij moeten worden gemeten vanuit de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel, grenzende aan de voorgevel;
4. inhoud van gebouwen:

tussen buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en dakvlakken en boven begane grondvloeren, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen;
5. hoogte van gebouwen:

van het hoogste punt van de gebouwen tot aan de hoogte van de kruin van de weg vanwaar de gebouwen toegankelijk zijn, dan wel tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel of terrein ter plaatse;
6. breedte van bouwpercelen:

tussen de zijdelingse perceelgrenzen of tussen een zijdelingse perceelgrens en een zijweg, en in de naar de zijde van de weg, vanwaar het perceel toegankelijk is, gekeerde perceelgrens.

Artikel 3.

Meergezinshuizen in 4 bouwlagen op onderbouw met bijbehorende erven.

De op de kaart met O1 + M 4 aangeduide gronden zijn bestemd voor aaneengebouwde meergezinshuizen in 4 bouwlagen op een onderbouw met bijbehorende erven, met dien verstande, dat:

1. de meergezinshuizen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de bebouwingsstroken;
2. een onderbouw van elk gebouw slechts bergingen en garages mag bevatten, tenzij de vloer van de onderbouw boven het maaiveld is gelegen, in welk geval daarin tevens woonvertrekken mogen worden ingericht;
3. alle vertrekken van een woning, behoudens het onder 2 bepaalde, zich op dezelfde bouwlaag moeten bevinden;
4. de ruimte onder de kap van elk gebouw slechts mag worden ingericht voor bergingruimte;
5. de inhoud van een woning niet minder dan 250 m³ en niet meer dan 350 m³ zal bedragen;
6. de breedte van een woning niet minder dan 7.50 m zal bedragen;
7. de goot- of boeihoogte der gebouwen niet minder dan 13.00 m en nergens meer dan 15.00 m zal bedragen;
8. de dakhelling der gebouwen nergens meer dan 30 graden zal bedragen;
9. burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 3 en 6 van dit artikel voor andere woningtypen in meerdere bouwlagen, mits deze woningtypen gelijkwaardig zijn;
10. na voltooiing van de bebouwing grond en opstallen zullen worden gebruikt voor doeleinden als met de aard van de bestemming overeenkomen;
11. burgemeester en wethouders bevoegd zijn, vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 10 van dit artikel uitsluitend ten behoeve van praktijk- c.q. kantoorruimten voor artsen, tandartsen, makelaars, notarissen en daarmee gelijk te stellen beroepen.

Artikel 4.

Meergezinshuizen in 5 bouwlagen op onderbouw met bijbehorende erven.

De op de kaart met O1 + M 5 aangeduide gronden zijn bestemd voor aaneengebouwde meergezinshuizen in 5 bouwlagen op een onderbouw met bijbehorende erven, met dien verstande, dat:

1. de meergezinshuizen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de bebouwingsstroken;
2. een onderbouw van elk gebouw slechts bergingen en garages mag bevatten, tenzij de vloer van de onderbouw boven het maaiveld is gelegen, in welk geval daarin tevens woonvertrekken mogen worden ingericht;
3. alle vertrekken van een woning, behoudens het onder 2 bepaalde, zich op dezelfde bouwlaag moeten bevinden;
4. de ruimte onder de kap van elk gebouw slechts mag worden ingericht voor bergruimte;
5. de inhoud van een woning niet minder dan 170 m³ en niet meer dan 350 m³ zal bedragen;
6. de breedte van een woning niet minder dan 4.00 m zal bedragen;
7. de goot- of boeiboordhoogte der gebouwen niet minder dan 16.00 m en nergens meer dan 18.00 m zal bedragen;
8. de dakhelling der gebouwen nergens meer dan 30 graden zal bedragen;
9. burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 3 en 6 van dit artikel voor andere woningtypen in meerdere bouwlagen, mits deze woningtypen gelijkwaardig zijn;
10. na voltooiing van de bebouwing grond en opstallen zullen worden gebruikt voor doeleinden als met de aard van de bestemming overeenkomen;
11. burgemeester en wethouders bevoegd zijn, vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 10 van dit artikel uitsluitend ten behoeve van praktijk- c.q. kantoorruimten voor artsen, tandartsen, makelaars, notarissen en daarmee gelijk te stellen beroepen.

Artikel 5

Winkels in één bouwlaag met bijbehorende erven.

De op de kaart met W1 aangeduide gronden zijn bestemd voor vrijstaande of aaneengebouwde winkels in één bouwlaag met bijbehorende erven, met dien verstande, dat:

1. de bebouwing uitsluitend mag worden opgericht binnen de bebouwingsstroken;
2. de goothoogte van de bebouwing niet meer dan 4.00 m zal bedragen;
3. de breedte van een winkel nergens minder dan 5.00 m zal bedragen;
4. na voltooiing van de bebouwing grond en opstallen zullen worden gebruikt voor doeleinden als met de aard van de bestemming overeengekomen.

Artikel 6

Winkels in één bouwlaag, waarboven meergezinshuizen in 3 bouwlagen met bijbehorende erven.

De op de kaart met W1 + M3 aangeduide gronden zijn bestemd voor aaneengebouwde winkels in één bouwlaag, waarboven meergezinshuizen in 3 bouwlagen met bijbehorende erven, met dien verstande dat:

1. de bebouwing uitsluitend mag worden opgericht binnen de bebouwingsstroken;
2. de eerste bouwlaag der bouwblokken uitsluitend mag worden ingericht als winkel met bijbehorende bedrijfsruimten en als bergruimte voor de daarboven gelegen woningen;

3. alle vertrekken van een woning zich op dezelfde bouwlaag moeten bevinden;
4. de ruimte onder de kap van elk gebouw slechts mag worden ingericht voor bergruimte;
5. de inhoud van een woning niet minder dan 250 m³ en niet meer dan 350 m³ zal bedragen;
6. de breedte van een woning, niet minder dan 7.50 m zal bedragen;
7. de goot- of boeihoogte der gebouwen niet minder dan 11.00 m en nergens meer dan 12.50 m zal bedragen;
8. de dakhelling der gebouwen nergens meer dan 30 graden zal bedragen;
9. burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 3 van dit artikel voor andere woningtypen in meerdere bouwlagen mits deze woningtypen gelijkwaardig zijn;
10. na voltooiing van de bebouwing grond en opstallen zullen worden gebruikt voor doeleinden als met de aard van de bestemming overeenkomen.

Artikel 7.

Winkels in 2 bouwlagen, waarboven meergezinshuizen in 4 bouwlagen met bijbehorende erven.

De op de kaart met W2 + M4 aangeduide gronden zijn bestemd voor aaneengebouwde winkels in twee bouwlagen, waarboven meergezinshuizen in 4 bouwlagen met bijbehorende erven, met dien verstande dat:

1. de bebouwing uitsluitend mag worden opgericht binnen de bebouwingsstroken;
2. de eerste twee bouwlagen der bouwblokken uitsluitend mogen worden ingericht als winkel met bijbehorende bedrijfsruimten en als bergruimte voor de daarboven gelegen woningen;
3. alle vertrekken van een woning zich op dezelfde bouwlaag moeten bevinden;
4. de ruimte onder de kap van elk gebouw slechts mag worden ingericht voor bergruimte;
5. de inhoud van een woning niet minder dan 250 m³ en niet meer dan 350 m³ zal bedragen;
6. de breedte van een woning, niet minder dan 7.50 m zal bedragen;
7. de goot- of boeihoogte der gebouwen niet minder dan 16.00 m en nergens meer dan 18.00 m zal bedragen;
8. de dakhelling der gebouwen nergens meer dan 30 graden zal bedragen;
9. burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 3 van dit artikel voor andere woningtypen in meerdere bouwlagen mits deze woningtypen gelijkwaardig zijn;
10. na voltooiing van de bebouwing grond en opstallen zullen worden gebruikt voor doeleinden als met de aard van de bestemming overeenkomen.

Artikel 8

Bebouwing voor bijzondere doeleinden, klasse A.

De op de kaart met BD-A aangeduide gronden zijn bestemd voor kerk-, school-, wijk- en verenigingsgebouwen of door hun aard en afmetingen hiermede gelijk te stellen gebouwen met een maximale hoogte, zoals op de kaart is aangegeven, met dienstwoningen en bijgebouwen, met dien verstande, dat:

1. de bebouwing uitsluitend mag worden opgericht binnen de bebouwingsstroken;
2. de bebouwing gezamenlijk geen groter oppervlak mag beslaan dan het op de kaart ingeschreven percentage van deze grond;

3. de breedte van een gebouw niet minder dan 8.00 m zal bedragen;
4. het bouwen tot de grens van de bebouwingsstroken is toegestaan;
5. de onderlinge afstand van gebouwen binnen een bebouwingsstrook tenminste 3.00 m moet bedragen;
6. burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
7. de bouw van ten hoogste één aangebouwde of vrijstaande dienstwoning per bouwperceel is toegestaan, waarvan de inhoud niet minder dan 250 m³ en niet meer dan 350 m³ en de goothoogte niet minder dan 5.00 m en niet meer dan 6.50 m zal bedragen;
8. na voltooiing van de bebouwing grond en opstallen, behoudens het bepaalde in de onderwijswetgeving, zullen worden gebruikt voor doeleinden als met de aard van de in de aanhef van dit artikel genoemde bestemming overeenkomen.

Artikel 9

Transformatorhuisjes

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor transformatorhuisjes, met dien verstande, dat de horizontale afmetingen van de bebouwing nergens meer dan 5.00 m en de goothoogte nergens meer dan 4.00 m zullen bedragen.

Artikel 10

Garageboxen.

De op de kaart voor garageboxen aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de berging van vervoermiddelen, met dien verstande, dat:

1. de bebouwing uitsluitend mag worden opgericht binnen de bebouwingsstroken;
2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 3.00 m mag bedragen;
3. de garages zullen worden aangegebouwd;
4. de breedte van een garage niet minder dan 2.60 m zal bedragen.

Artikel 11

Weg, straat.

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, pleinen, daarbij behorende berm en paden, daarbij nodige andere bouwwerken en andere werken, met dien verstande, dat:

1. de indeling der gronden in rijverhardingen, fietspaden, voetpaden, taluds, berm, tussenberm e.d. zal beantwoorden aan de bij het plan behorende wegprofielen en aan datgene, wat ter zake op de kaart is aangegeven;
2. andere bouwwerken en andere werken zodanig zullen worden gebouwd, respectievelijk aangelegd, dat zij het verkeer langs de weg niet zullen hinderen;
3. burgemeester en wethouders bevoegd zijn van de indeling, bedoeld onder 1, voor geringe afwijkingen vrijstelling te verlenen.

Artikel 12

Weg, straat met parkeerstrook.

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, pleinen, daarbij behorende parkeerstroken, berm en paden, daarbij nodige andere bouwwerken en andere werken, met dien

verstande, dat:

1. de indeling der gronden in rijverhardingen, parkeerstroken, fietspaden, voetpaden, taluds, bermen, tussenbermen e.d. zal beantwoorden aan de bij het plan behorende wegprofielen en aan datgene, wat ter zake op de kaart is aangegeven;
2. andere bouwwerken en andere werken zodanig zullen worden gebouwd, respectievelijk aangelegd, dat zij het verkeer langs de weg niet zullen hinderen;
3. burgemeester en wethouders bevoegd zijn van de indeling, bedoeld onder 1, voor geringe afwijkingen vrijstelling te verlenen.

Artikel 13.

Parkeerterreinen.

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor parkeerterreinen, daarbij behorende kleine gebouwen, daarbij nodige andere bouwwerken en andere werken, met dien verstande, dat:

1. gebouwen, andere bouwwerken en andere werken zodanig zullen worden gebouwd, respectievelijk aangelegd, dat zij het verkeer langs de weg niet zullen hinderen;
2. de horizontale afmetingen en de goothoogte van de bebouwing nergens meer dan 3.00 m zullen bedragen.

Artikel 14.

Voetpaden.

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor voetpad, met uitsluiting van bebouwing, met dien verstande dat: burgemeester en wethouders bevoegd zijn ten behoeve van de aanleg daarvan voor geringe afwijkingen vrijstelling te verlenen.

Artikel 15.

Tramweg.

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor tramweg met uitsluiting van bebouwing, met dien verstande, dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn ten behoeve van de aanleg daarvan voor geringe afwijkingen vrijstelling te verlenen.

Artikel 16.

Openbaar groen, plantsoen, berm, talud.

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor groenstrook, plantsoen, berm, talud, daarbij behorende paden, kleine gebouwen, daarbij nodige andere bouwwerken en andere werken, met dien verstande, dat:

1. gebouwen, andere bouwwerken en andere werken zodanig zullen worden gebouwd, respectievelijk aangelegd, dat zij geen afbreuk doen aan het karakter van de bestemming;
2. de bebouwing gezamenlijk geen groter oppervlak mag beslaan dan 2% van de grond;
3. de horizontale afmetingen en de goothoogte van de bebouwing nergens meer dan 3.00 m zullen bedragen.

Artikel 17.

Speel terreinen.

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg van speel terreinen, met uitsluiting van bebouwing.

Artikel 18.

Water met decoratieve en recreatieve functie.

De op de kaart voor water met decoratieve en recreatieve functie aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van vijvers en singels, met uitsluiting van bebouwing.

Artikel 19.

Gebouwtjes van openbaar nut.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van de bepalingen van het bestemmingsplan vrijstelling te verlenen ten behoeve van niet voor bebouwing bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, kiosken, telefooncellen en wachthuisjes voor verkeersdiensten, met dien verstande, dat de horizontale afmetingen en de goothoogte van de bebouwing nergens meer dan 4.00 m zullen bedragen.

Artikel 20.

Wijzigingsbevoegdheid.

1. Burgemeester en wethouders zijn met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd bestemmingen en bebouwingsstroken te wijzigen:
 - a. hetzij ten behoeve van de toepassing van een andere verkavelingswijze, welke wenselijk is met het oog op het te bouwen woningtype;
 - b. hetzij in het belang van een esthetisch of technisch beter verantwoord plaatsing van woningblokken of bijzondere of openbare gebouwen.
2. Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd vrijstelling te verlenen in diere voege, dat de omvang van een bouwblok een weinig groter wordt uitgevoerd dan door de bebouwingsstroken wordt aangegeven, echter uitsluitend wanneer dit wordt verlangd:
 - a. t.b.v. ondergeschikte bouwdelen, als galerijen, ingangportalen, trappenhuizen, liftschachten, balkons en ketelhuizen;
 - b. met het oog op het tot stand brengen van een betere woning-plattegrond, dan wel om redenen van welstand;
 - c. in verband met de werkelijke toestand van het terrein.
3. Alvorens burgemeester en wethouders van hun in lid 1 omschreven bevoegdheid gebruik maken dienen belanghebbenden in de gelegenheid te zijn gesteld hun bezwaren tegen de voorgenomen wijzigingen schriftelijk kenbaar te maken; eventuele bezwaarschriften worden bij de inzending van het wijzigingsbesluit ter goedkeuring door gedeputeerde staten aan dit college overgelegd.

Artikel 21.

Bepaling inzake strafbaarheid van overtreding der voorschriften.

Overtreding van het in de artikelen 3 lid 10, 4 lid 10, 5 lid 4, 6 lid 10, 7 lid 10 en 8 lid 8 van deze voorschriften bepaalde ten aanzien van het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken, wordt als strafbaar feit aangemerkt.

Artikel 22.

Slotbepaling.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: "Voorschriften bestemmingsplan de Heuvel".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Leidschendam, gehouden op 23 november 1970.

De secretaris,

De voorzitter,