

Bestemmingsplan
Rijksstraatwegzone Den Deijl
B. Voorschriften

Wassenaar, juni 1993.

Voorschriften bestemmingsplan Rijksstraatwegzone Den Deijl
Inhoudsopgave

Hoofdstuk I	Begripsomschrijvingen en algemene bepalingen
<u>Artikel 1</u>	<u>Begripsbepalingen</u>
<u>Artikel 2</u>	<u>Wijze van meten</u>
<u>Artikel 3</u>	<u>Profielen</u>
<u>Artikel 4</u>	<u>Dubbeltelbepaling</u>
Hoofdstuk II	Bestemmingen
<u>Artikel 5</u>	<u>Bedrijfsdoeleinden</u>
<u>Artikel 6</u>	<u>Gemengde doeleinden</u>
<u>Artikel 7</u>	<u>Kantoren</u>
<u>Artikel 8</u>	<u>Woondoeleinden I</u>
<u>Artikel 9</u>	<u>Woondoeleinden II</u>
<u>Artikel 10</u>	<u>Brandstoffenverkooppunt</u>
<u>Artikel 11</u>	<u>Verkeersdoeleinden I</u>
<u>Artikel 12</u>	<u>Verkeersdoeleinden II</u>
<u>Artikel 13</u>	<u>Groenvoorzieningen</u>
Hoofdstuk III	Bijzondere bepalingen
<u>Artikel 14</u>	<u>Algemene gebruiksbepaling</u>
<u>Artikel 15</u>	<u>Wijzigingsbevoegdheden</u>
<u>Artikel 16</u>	<u>Algemene vrijstellingsbevoegdheid</u>
<u>Artikel 17</u>	<u>Nadere eisen</u>
<u>Artikel 18</u>	<u>Procedurevoorschriften</u>
Hoofdstuk IV	Overgangs-, straf- en slotbepalingen
<u>Artikel 19</u>	<u>Overgangsbepalingen</u>
<u>Artikel 20</u>	<u>Strafbaarheidsbepaling</u>
<u>Artikel 21</u>	<u>Titel</u>

Bijlagen.

A. Staat van Inrichtingen

B. Besluit categorie A-inrichtingen Wet Geluidhinder

C. Lijst bestaande winkels

Hoofdstuk I

Begripsomschrijvingen en algemene bepalingen.

Artikel 1

Begripsbepalingen

Deze voorschriften verstaan onder:

1. Bestemmingsplan of plan:

Het Bestemmingsplan Rijkstraatwegzone Den Deijl bestaande uit de onder 2 genoemde kaart en deze voorschriften;

2. Plankaart:

De kaart P 916 met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

3. Bouwwerk:

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

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. Bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

7. Bouwvlak:

Een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

8. Bouwgrens:

Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

9. Bestemmingsvlak:

Een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming;

10. Bebouwingspercentage:

Een op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft (van het deel) van een bestemmingsvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

11. Terreinscheiding:

De feitelijke grens van een terrein;

12. Hoofdgebouw:

Een gebouw, dat door zijn functie, karakter, constructie en/of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

13. Bijgebouw:

Een niet voor bewoning bestemd gebouw dat functioneel hoort bij een hoofdgebouw;

14. Carport:

Een bijgebouw dat aan tenminste twee zijden niet met wanden is omsloten en dat is bestemd voor het stallen van motorvoertuigen;

15. Bouwlaag:

Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van het gedeelte van het gebouw dat geheel of voor het grootste gedeelte is gelegen beneden de kruin van de weg, vanwaar het gebouw toegankelijk is;

16. Voorgevelbouwgrens:

Dat gedeelte van de bouwgrens dat bij het bouwen aan de naar een openbare weg gekeerde zijde van het bouwvlak (of, indien een bouwvlak met meer dan één zijde naar een openbare weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aangewezen zijde) niet mag worden overschreden;

17. Voorgevel:

De naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meer dan een zijde naar een openbare weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aangewezen gevel;

18. Woning:

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

19. Woning in niet-gestapelde vorm:

Een woning in één, twee of drie bouwlagen, die direct toegankelijk is vanaf het voetgangsniveau;

20. Woningen in gestapelde vorm:

Een gebouw dat twee of meer, geheel of gedeeltelijk boven en naast elkaar gelegen woningen omvat;

21. Dienstwoning:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bestemd voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

22. Detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, één en ander met uitzondering van horeca-activiteiten;

23. Detailhandel in volumineuze goederen:

Detailhandel in auto's, boten, caravans, keukens en/of badkamers en landbouwwerktuigen met uitsluiting van detailhandel in meubels, grove bouwmaterialen en bouwmarkten;

24. Winkel:

Een ruimte die blijkens haar indeling en inrichting is bestemd voor de uitoefening van detailhandel en voor dienstverlening met inbegrip van de daarbij behorende magazijnruimte;

25. Dienstverlening:

Het - met detailhandel vergelijkbare - verrichten van persoonlijke diensten aan of ten gunste van het publiek, een en ander zoals bijvoorbeeld plaatsvindt in een wasserette, reisbureau of bankinstelling;

26. Praktijkruimte:

Een ruimte voor de uitoefening van een beroep in de sfeer van de medische of maatschappelijke dienstverlening of daarmee gelijk te stellen beroepen;

27. Showroom:

Een (gedeelte van een) bedrijfsgebouw dat dient voor het etaleren van goederen;

28. Horecabedrijf:

Uitsluitend één van de volgende bedrijven of een combinatie daarvan:

- o restaurantbedrijf: het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van maaltijden en dranken;
- o cafébedrijf: het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van dranken;
- o cafetariabedrijf: het bedrijfsmatig verstrekken van kleine eetwaren al dan niet in combinatie met dranken;

Tot een horecabedrijf worden in ieder geval niet gerekend: een drive-in restaurant, een dancing, een disco, een casino, feestzalen of een automatenhal;

29. Natuurhistorische waarden:

geomorfologische, geologische, bodemkundige, biologische en ecologische waarden.

30. Categorie A-inrichtingen:

inrichtingen opgenomen in artikel 1 van het Besluit categorie A-inrichtingen Wet Geluidhinder, zoals dit besluit luidt op het tijdstip van vaststelling van het plan (zie bijlage bij deze voorschriften).

31. bereikbaarheidsprofiel:

een bereikbaarheidsprofiel is gekoppeld aan een lokatie en geeft daarvan de bereikbaarheid aan per openbaar vervoer en auto;

32. mobiliteitsprofiel:

een mobiliteitsprofiel is gekoppeld aan bedrijvigheid of een (publieke) voorziening en geeft het potentieel openbaar vervoersgebruik van werknemers en bezoekers van die bedrijfsactiviteit of die voorziening aan;

33. primair gericht op plaatselijke behoefte:

bedrijvigheid is primair gericht op de plaatselijke behoefte wanneer de werknemers van die bedrijvigheid in overwegende mate in Wassenaar of directe omgeving woonachtig zijn dan wel wanneer die bedrijvigheid in verband met afzet en/of verwerking in hoofdzaak gebonden is aan Wassenaar of directe omgeving;

34. arbeidsintensieve bedrijvigheid:

zelfstandige kantoren alsmede bedrijven waarvan meer dan 50% van de totale brutovloeroppervlakte uit kantoren bestaat;

35. arbeidsextensieve bedrijvigheid:

bedrijven waarvan minder dan 50% van de totale brutovloeroppervlakte uit kantoren bestaat;

36. bedrijven van nijverheid, ambacht en handel:

bedrijven die zijn gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen of opslaan van goederen, alsmede de handel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt, hersteld of opgeslagen;

37. bestaande winkels:

winkels die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig zijn en niet overeenstemmen met de betreffende bestemming, uitsluitend voor zover die zijn aangegeven op de plankaart en de "Lijst bestaande winkels behorende bij het bestemmingsplan Rijksstraatwegzone Den Deijl".

Artikel 2

Wijze van meten.

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. Goothoogte van een gebouw:

De goothoogte van een gebouw wordt, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald in de voorschriften, gemeten van de bovenkant van het aanliggende afgewerkte terrein, zoals deze hoogte bij het verlenen van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders ter plaatse zal worden aangewezen, tot de bovenkant van de goot, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, dan wel de snijlijn van het laagste punt van het dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak, met dien verstande dat:

- a. indien het terrein voor en achter het gebouw niet even hoog ligt, burgemeester en wethouders aanwijzen op welke plaats(en) de goothoogte wordt gemeten;
- b. bij de aanwezigheid van een terugliggende bouwlaag, burgemeester en wethouders aanwijzen op welke plaats(en) de goothoogte wordt gemeten;
- c. bij de toepassing van deze bepaling
 1. dakvensters in het gevelvlak
 - voor zover de gezamenlijke breedte van deze dakvensters niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte en
 - voor zover de afgewerkte bovenkant van deze dakvensters niet hoger reikt dan 2.40 meter boven de bestaande goothoogte van het betreffende gebouw,
 2. schoorstenen en
 3. andere ondergeschikte bouwdelen

buiten beschouwing blijven.

2. Bouwhoogte van een gebouw:

De bouwhoogte van een gebouw wordt, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald in deze voorschriften, gemeten van de bovenkant van het aanliggende terrein, zoals deze hoogte bij het verlenen van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders ter plaatse zal worden aangewezen, tot aan het hoogste punt van een bouwwerk met dien verstande dat schoorstenen, lifthuizen, centrale verwarmingsruimten en andere ondergeschikte bouwdelen niet worden meegerekend.

3. Afstand van een gebouw of gebouwenblok tot de zijdelingse terreinscheiding:

De kortste afstand die gemeten kan worden tussen een zijdelingse terreinscheiding en enig punt van een gebouw of gebouwenblok, met dien verstande dat buiten beschouwing worden gelaten de bouwdelen zoals genoemd in artikel 16 lid 5 onder a. tot en met d. van deze voorschriften.

4. Oppervlakte van een gebouw:

De oppervlakte van een gebouw wordt gemeten tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

5. Bruto vloeroppervlakte (bvo)

De bruto vloeroppervlakte wordt gemeten buitenwerks, op de vloer van de bouwlagen die worden of kunnen worden gebruikt voor de betreffende bestemming, waarbij parkeervoorzieningen niet worden meegerekend.

1. Van een gebouw, waarvoor een maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de betreffende gevel snijden ter hoogte van de gemeten goothoogte en terugvallen onder hoeken van 45 graden met de horizon, met dien verstande dat dakvensters, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing blijven.
2. Van dakvensters (zowel gelegen in het gevel- als op het dakvlak) mag de gezamenlijke breedte per gebouw en per vlak niet meer bedragen dan de helft van de gevelbreedte.
Vrijstellingen
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
 - a. van het bepaalde in lid 1 met dien verstande dat de in dat lid genoemde hoeken maximaal 60 graden mogen bedragen;
 - b. van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van bredere dakvensters tot maximaal 75% van de gevelbreedte, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts mag worden verleend ten behoeve van dakvensters in niet naar de weg gekeerde gevel- of dakvlakken.

Artikel 4 Dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal in aanmerking is en moest worden genomen bij de verlenging van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij een beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing, indien die grond ook ingevolge deze voorschriften in aanmerking moet worden genomen.

Hoofdstuk II Bestemmingen

Artikel 5 Bedrijfsdoeleinden

Doeleinden

1.
 - a. De op de plankaart voor "bedrijfsdoeleinden" (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - I. bedrijven van nijverheid, ambacht en handel,
 - II. detailhandel in volumineuze goederen,
 - III. kleinschalige kantoorhoudende zakelijke dienstverlening of andere kleinschalige kantoren,
 - IV. horecabedrijven.

Tevens zijn winkels in de begane grondlaag toegestaan ter plaatse waar dit op de plankaart is aangegeven.

Beschrijving in hoofdlijnen

2. In dit artikellid wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze de doeleinden worden nagestreefd, die zijn toegekend aan gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden.
 - a. Algemeen
Het bestemmingsplan beoogt met name (nieuwe) vestigingsmogelijkheden te bieden voor kleinschalige, representatieve bedrijvigheid met een groothandels-, distributie- en/of produktiefunctie alsmede voor detailhandel in volumineuze goederen. In beperkte mate zijn kleinschalige kantoorhoudende zakelijke dienstverlening en horecabedrijven toegestaan.

Van de te realiseren bebouwing zal een representatieve architectonische uitstraling en ruimtelijke kwaliteit dienen uit te gaan waarbij naar de Rijksstraatweg toe uitgesproken achterkantsituaties onaanvaardbaar zijn. Bedrijven dienen zich naar de Rijksstraatweg te presenteren. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het ondermeer over stedenbouwkundige aspecten zoals de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte en de geluidsafschermende werking die van bebouwing uit kan gaan ten behoeve van achterliggende woonbebouwing.

b. Mobiliteit

Het plangebied is gelegen langs de Rijksstraatweg. De lokatie is zeer goed bereikbaar per auto op regionaal, stadsgewestelijk en lokaal niveau en heeft een matige bereikbaarheid per openbaar vervoer. Gelet op deze bereikbaarheidskenmerken moet op grond van de provinciale "Nota Mobiliteitsbeheersing bij bedrijven" aan de lokatie een bereikbaarheidsprofiel C worden toegekend.

In verband daarmee zijn grootschalige zelfstandige kantoorontwikkelingen niet toegestaan en moet arbeidsintensieve bedrijvigheid worden geweerd.

Kleinschalige kantoorhoudende zakelijke dienstverlening of andere kleinschalige kantoren zijn wel toegestaan.

Uit het oogpunt van terugdringen van de mobiliteit leent de lokatie zich primair voor de vestiging van bedrijven met een overwegend arbeidsextensief karakter.

c. Detailhandel (in volumineuze goederen)

De uitoefening van detailhandel is in beginsel niet toelaatbaar. Dit algemene verbod geldt niet voor:

- I. detailhandelsactiviteiten die, gezien hun aard, niet thuis horen in winkelgebieden en waarvoor het effect op de distributieve structuur is te verwaarlozen. Het betreft de volgende detailhandelsvormen: detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans, keukens en/of badkamers en landbouwwerktuigen.
- II. detailhandel en/of dienstverlening als ondergeschikte nevenactiviteit van de totale bedrijfsvoering. De verkoopvloeroppervlakte voor detailhandel mag dan niet meer bedragen dan 15% van de totale brutovloeroppervlakte met een maximum van 100 m² per vestiging.

d. Voortzetting bestaande winkels

Uit de plantoelichting blijkt dat het gemeentebestuur geen actief uitvoeringsbeleid zal voeren voor zover de gronden in het plangebied in particuliere handen zijn. De uitvoering van het bestemmingsplan zal volledig aan het particulier initiatief worden overgelaten.

Daarom zijn de bestaande winkels - anders dan ingevolge de overgangsbepalingen (artikel 19) - toegestaan. Het betreft uitsluitend de op de plankaart en "Lijst bestaande winkels Rijksstraatwegzone Den Deijl" aangegeven winkels.

e. Parkeren

Elk bedrijf dient te voorzien in de eigen parkeerbehoefte volgens de in bijlage B van de toelichting opgenomen parkeernormen. Rekening houdend met de toelaatbare bouwhoogten is een dusdanig bebouwingspercentage bepaald, dat voldoende onbebouwde grond per bedrijf overblijft voor parkeerplaatsen en groen.

Bedrijfsactiviteiten

3.
 - a. Voor het gedeelte van het plangebied gelegen ten **noordwesten** van de Rijksweg zijn uitsluitend bedrijven toegelaten die zijn gerangschikt in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen;
 - b. Voor het gedeelte van het plangebied gelegen ten **zuidoosten** van de Rijksweg zijn uitsluitend bedrijven toegelaten die zijn gerangschikt in de categorieën 1, 2, 2-3, en 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen;
 - c. Bedrijven die zijn opgenomen in het Besluit Categorie A-inrichtingen als bedoeld in artikel 1 onder 30 van deze voorschriften zijn niet toegestaan.
 - d. Van de in lid 1 sub a. onder **I.** genoemde bedrijvigheid mag per bedrijfskavel het kantoorvloeroppervlak niet meer bedragen dan 50% van de totale brutovloeroppervlakte.
 - e. De in lid 1 sub a. onder **I.** tot en met **III.** genoemde bedrijvigheid dient primair gericht te zijn op de plaatselijke behoefte.
 - f. De in lid 1 onder **IV.** genoemde horecabedrijven zijn uitsluitend toegestaan in het gedeelte van het plangebied gelegen ten noordwesten van de Rijksweg. In totaal zijn maximaal drie horecabedrijven toegestaan. De brutovloeroppervlakte mag per vestiging niet meer bedragen dan 250 m².
 - g. Bestaande winkels zoals die zijn aangegeven op de plankaart en "Lijst bestaande winkels bestemmingsplan Rijkswegzone Den Deijl", zijn ter plaatse waar deze zijn aangegeven, eveneens toegestaan.

Bebouwing

4. Op gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden zijn toegelaten:
 - a. gebouwen;
 - b. andere bouwwerken;
 - c. tuinen en erven;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. verkeersvoorzieningen zoals ontsluitingswegen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. andere bijbehorende voorzieningen.
5. De in lid 4 genoemde bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ten dienste van en in overeenstemming met het gestelde in lid 2 en 3 van dit artikel met dien verstande dat:
 - a. Gebouwen en andere bouwwerken uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd.
 - b. Andere bouwwerken zijnde terreinscheidingen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.
 - c. Van een beschikbaar, aaneengesloten terrein of perceel met gebouwen nooit meer mag worden bebouwd dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage.
 - d. De gebouwen moeten - met uitzondering van die zijden waarbij de terreinscheidingen grenzen aan de bestemmingen Verkeersdoeleinden **I** en **II** - worden gebouwd op de terreinscheiding of op een afstand van tenminste 2.50 meter van die terreinscheiding.

- e. De goot- bouwhoogtes van de gebouwen niet meer mogen bedragen dan de hoogtes die zijn aangegeven op de plankaart.
 - f. De hoogte van andere bouwwerken voor de voorgevelbouwgrens (en een in het verlengde daarvan te trekken lijn) niet meer dan 1.50 meter mag bedragen en daarachter niet meer dan 3.00 meter.
- 6.
- a. De brutovloeroppervlakte van de in lid 1 sub a. onder **I.** genoemde bedrijvigheid bedraagt per vestiging maximaal 2.000 m². Voor één vestiging is een brutovloeroppervlakte van maximaal 4.000 m² toegestaan.
 - b. De brutovloeroppervlakte van de in lid 1 sub a. onder **II.** genoemde detailhandel in volumineuze goederen bedraagt in totaal maximaal 2.500 m² en per vestiging maximaal 850 m².
 - c. De brutovloeroppervlakte van de in lid 1 sub a. onder **III.** genoemde kleinschalige kantoorhoudende zakelijke dienstverlening of andere kleinschalige kantoren mag per vestiging niet meer dan 500 m² bedragen.
 - d. In verband met de aanwezigheid van een LPG-installatie in het gebied gelegen ten zuidoosten van de Rijksweg zijn binnen de op de plankaart aangegeven cirkel van 30 meter (gerekend vanaf het vulpunt van het LPG-reservoir) geen kantoren toegestaan.
 - e. Ten aanzien van de bestaande winkels zoals die zijn aangegeven op de plankaart geldt dat de brutovloeroppervlakte per winkel niet meer mag bedragen dan de oppervlakte zoals die is aangegeven op de "Lijst bestaande winkels behorende bij het bestemmingsplan Rijkswegzone Den Deijl".

Vrijstellingen

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
- a. van het bepaalde in lid 3 onder d. ten behoeve van bedrijvigheid waarvan per bedrijfskavel het kantoorvloeroppervlak maximaal 60% van de totale brutovloeroppervlakte bedraagt;
 - b. van het bepaalde in lid 3 onder a., ten behoeve van bedrijven die zijn opgenomen in de categorieën 2-3 en 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen die naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de in de categorieën 1 en 2 genoemde bedrijven;
 - c. van het bepaalde in lid 3 onder b., ten behoeve van bedrijven die zijn opgenomen in de categorieën 3-4 en 4 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen die naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de in de categorie 3 genoemde bedrijven;
 - d. van het bepaalde in lid 6 onder c. tot maximaal 750 m² b.v.o. per vestiging;
 - e. voor het verhogen van het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage, klasse B met maximaal 20%, mits aan de in bijlage B van de toelichting opgenomen parkeernormen wordt voldaan;
 - f. van het bepaalde in lid 4 voor het bouwen van dienstwoningen met dien verstande dat:
 - in verband met de aanwezigheid van de LPG-installatie in het gebied gelegen ten zuidoosten van de Rijksweg binnen de op de plankaart aangegeven cirkel van 30 meter (gerekend vanaf het vulpunt van het LPG-reservoir) geen dienstwoningen zijn toegestaan;
 - dienstwoningen uitsluitend binnen het bouwvlak en inpandig mogen worden gebouwd;

- de inhoud van een dienstwoning maximaal 500 m³ mag bedragen;
 - een akoestisch onderzoek is ingesteld naar het verwachte geluidsniveau op de gevels van de dienstwoning vanwege de Rijksstraatweg, de Deijlerweg en de Papeweg;
 - dienstwoningen de op de plankaart aangegeven grens (UBG) richting Rijksstraatweg niet mogen overschrijden;
 - de Inspecteur voor de Volksgezondheid belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu in Zuid-Holland is gehoord;
- g. van het bepaalde in lid 5 onder a. voor het bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 20 m² per bedrijf;
- h. van het bepaalde in lid 5 onder a. voor het oprichten van andere bouwwerken buiten het bouwvlak;
- i. van het bepaalde in lid 5 onder e. in die zin dat voor het realiseren van enkele stedenbouwkundige accenten bij bouwvlakken met een maximale goothoogte van 7 meter de maximale goothoogte mag worden verhoogd tot 11 meter mits:
- 0. per zijde van de Rijksstraatweg de totale voorgevellengte van alle bouwvlakken langs de Rijksstraatweg met een goothoogte van 11 meter niet meer bedraagt dan 35% van de totale voorgevellengte van alle bouwvlakken langs die zijde van de Rijksstraatweg;
 - 1. een aaneengesloten voorgevellengte langs de Rijksstraatweg met een goothoogte van 11 meter niet meer dan 30 meter bedraagt;
- j. van het bepaalde in lid 5 onder f. voor het oprichten van andere bouwwerken, niet zijnde terreinscheidingen, zowel voor als achter de voorgevelbouwgrens tot een maximale hoogte van 4.50 meter.
- k. van het bepaalde in lid 1 voor het toelaten van "bijzondere doeleinden" (openbare of semi-openbare, religieuze, educatieve, culturele, sociale en medische doeleinden) met dien verstande dat:
- 0. in totaal niet meer dan 3.000 m² en per vestiging niet meer dan 500 m² brutovloeroppervlakte is toegestaan;
 - 1. in de eigen parkeerbehoefte moet worden voorzien volgens de in bijlage B van de toelichting opgenomen parkeernormen.
- l. van het bepaalde in lid 1 voor het toelaten van "praktijkruimtes" met dien verstande dat:
- 0. de bruto vloeroppervlakte per vestiging niet meer bedraagt dan 500 m²,
 - 1. in de eigen parkeerbehoefte moet worden voorzien volgens de in bijlage B van de toelichting opgenomen parkeernormen.
- m. van het bepaalde in lid 6 e. voor het uitbreiden van de bestaande winkels met 10% van de bestaande brutovloeroppervlakte zoals dat is aangegeven op de "Lijst bestaande winkels behorende bij het bestemmingsplan Rijksstraatwegzone Den Deijl".

Procedure

- 8.
- a. De vrijstelling genoemd in lid 7 onder a. wordt niet eerder verleend dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.
 - b. Burgemeester en wethouders maken van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in lid 7 onder b., c., e., i. en k. van dit artikel niet eerdere gebruik dan nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun eventuele bezwaren

tegen het verlenen van de vrijstelling schriftelijk bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken. Het verzoek om vrijstelling wordt daartoe gedurende een termijn van veertien dagen voor een ieder ter inzage gelegd en deze tervisielegging wordt in een plaatselijke krant bekend gemaakt.

- c. Alvorens een vrijstelling als genoemd in lid 7 onder b., c., e. of i. wordt verleend, dient de raadscommissie tot wiens takenpakket ruimtelijke ordening behoort, te worden gehoord.
- d. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid genoemd in lid 7 onder c. dient, voor zover het betreft een bedrijf, dat behoort tot categorie 4, tevens de Inspecteur voor de volksgezondheid belast met het toezicht op hygiëne van het milieu in Zuid-Holland te worden gehoord. Bij verschil in opvatting dienen bovendien Gedeputeerde Staten verklaard te hebben tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar te hebben.

Artikel 6 Gemengde doeleinden

Doeleinden

1. De gronden die op de plankaart zijn aangegeven voor "gemengde doeleinden" (GD) zijn bestemd voor:
 - a. kantoren;
 - b. praktijkruimtes en ateliers;
 - c. parkeer- en verkeersvoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende bebouwing, tuinen en erven.

2. De in lid 1 onder a. en b. genoemde doeleinden dienen primair gericht te zijn op de plaatselijke behoefte.
Bebouwing
3. Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd ten dienste van kantoren, praktijkruimtes en ateliers.
4. Ten aanzien van de in lid 3 genoemde bebouwing gelden de volgende bepalingen:
 - a. Gebouwen en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
 - b. Andere bouwwerken zijnde terreinscheidingen mogen zowel binnen als buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
 - c. Van een beschikbaar, aaneengesloten terrein of perceel mag met gebouwen nooit meer worden bebouwd dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage.
 - d. De goot- en bouwhoogtes van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan de hoogtes die zijn aangegeven op de plankaart.
 - e. De hoogte van andere bouwwerken mag voor de voorgevelbouwgrens (en een in het verlengde daarvan te trekken lijn) niet meer dan 1.50 meter bedragen en daarachter niet meer dan 3.00 meter.

Vrijstellingen

5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:
 - a. van het bepaalde in lid 3 en 4 voor het bouwen van een dienstwoning met dien verstande dat:

- binnen het bouwvlak van de bestemming "gemengde doeleinden" één inpandige dienstwoning is toegestaan;
 - de inhoud van een dienstwoning maximaal 500 m³ mag bedragen;
 - een akoestisch onderzoek is ingesteld naar het verwachte geluidsniveau op de gevels van de dienstwoning vanwege de Rijksstraatweg en de Papeweg;
 - de Inspecteur voor de volksgezondheid belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu in Zuid-Holland is gehoord.
- b. van het bepaalde in lid 4 onder a. voor het oprichten van andere bouwwerken buiten het bouwvlak;
 - c. het bepaalde in lid 4 onder e. voor het oprichten van andere bouwwerken, niet zijnde terreinscheidingen, zowel voor als achter de voorgevelbouwgrens tot een maximale hoogte van 4.50 meter.

Artikel 7 Kantoren

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "kantoren" (K) aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren met de daarbij behorende andere bouwwerken, parkeer- en verkeersvoorzieningen alsmede voor tuinen en erven.
2. De kantoren dienen primair gericht te zijn op de plaatselijke behoefte.

Bebouwing

3. Op de in lid 1 genoemde gronden zijn toegelaten:
 - a. kantoorgebouwen;
 - b. andere bouwwerken;
 - c. tuinen en erven;
 - d. parkeer- en verkeersvoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. andere bijbehorende voorzieningen.
4. De in lid 3 genoemde bouwwerken moeten worden gebouwd met inachtneming van de volgende voorschriften:
 - a. Gebouwen en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
 - b. Andere bouwwerken zijnde terreinscheidingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
 - c. Van een beschikbaar, aaneengesloten terrein of perceel mag met gebouwen nooit meer worden bebouwd dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage.
 - d. De goot- en bouwhoogtes van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan de hoogtes die zijn aangegeven op de plankaart.
 - e. De hoogte van andere bouwwerken mag voor de voorgevelbouwgrens (en een in het verlengde daarvan te trekken lijn) niet meer dan 1.50 meter bedragen en daarachter niet meer dan 3.00 meter.

Vrijstellingen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
 - a. van het bepaalde in lid 4 onder a. voor het oprichten van andere bouwwerken buiten het bouwvlak;

- b. het bepaalde in lid 4 onder e. voor het oprichten van andere bouwwerken, niet zijnde terreinscheidingen, zowel voor als achter de voorgevelbouwgrens tot een maximale hoogte van 4.50 meter.

Artikel 8 Woondoeleinden I

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "woondoeleinden I " (WI) aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen in niet gestapelde vorm met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

Tevens zijn winkels in de begane grondlaag toegestaan ter plaatse waar dit op plankaart is aangegeven.

Beschrijving in hoofdlijnen

2. Voortzetting bestaande winkels

Uit de plantoelichting blijkt dat het gemeentebestuur geen actief uitvoeringsbeleid zal voeren voor zover de gronden in het plangebied in particuliere handen zijn. De uitvoering van het bestemmingsplan zal volledig aan het particulier initiatief worden overgelaten.

Daarom zijn de bestaande winkels - anders dan ingevolge de overgangsbepalingen (artikel 19) - toegestaan. Het betreft uitsluitend de op de plankaart en "Lijst bestaande winkels bestemmingsplan Rijkstraatwegzone Den Deijl" aangegeven winkels.

Bebouwing

3. Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. woningen in niet-gestapelde vorm;
 - b. winkels;
 - c. bijgebouwen;
 - d. andere bouwwerken.
4. De in lid 3 genoemde bouwwerken moeten worden gebouwd met inachtneming van de volgende voorschriften:

I. woningen

- a. De woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken.
- b. De goot- en bouwhoogtes van de woningen mogen niet meer bedragen dan de hoogtes die zijn aangegeven op de plankaart.

II. bijgebouwen, behorende bij woningen

Bijgebouwen zijn slechts toegestaan indien onmiddellijk grenzend aan de achtergevel van de woning, over een breedte van tenminste 3/5 van die gevelbreedte, een onbebouwd open erf of tuin met een oppervlakte van tenminste 30 m² overblijft. Bij de bouw van bijgebouwen moeten de volgende voorschriften in acht worden genomen.

- a. Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Bijgebouwen mogen zowel los van, als aan de woning worden gebouwd.
- c. Per woning mogen maximaal 2 bijgebouwen worden gebouwd.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 12 m².
- e. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 2.75 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter.

- f. Bijgebouwen moeten worden gebouwd op tenminste 3 meter achter de voorgevelbouwgrens of een in het verlengde daarvan te trekken lijn.
- g. In geval van op hoeken van wegen gelegen hoekwoningen mogen bijgebouwen - onverminderd de onder g. genoemde afstand van 3 meter - de lijn, getrokken in het verlengde van de voorgevel van het eerstvolgende hoofdgebouw, niet overschrijden.
- h. Bijgebouwen moeten worden gebouwd op de terreinscheiding of op een afstand van tenminste 1 m van de terreinscheiding.
- i. Losse bijgebouwen dienen bovendien te worden gebouwd op een afstand van tenminste 2 meter van de woning.
- j. In afwijking van het bepaalde onder j. moet de afstand tussen het bijgebouw, indien en voorzover deze gelegen is achter het verlengde van de achtergevel en naast het verlengde van de zijgevel, en de achter- en/of zijgevelbouwgrens minimaal 1 meter bedragen.
- k. Aangebouwde bijgebouwen moeten bovendien voldoen aan de volgende voorschriften:
 - aan de achtergevel mag het aanbouwen over niet meer dan 2/5 van de gevelbreedte van de woning plaatsvinden;
 - Indien bijgebouwen achter aan de woning worden gebouwd mag de totale bouwdiepte niet meer dan 3 meter bedragen, waarbij overschrijding van de achtergevelbouwgrens tot maximaal 3 meter is toegestaan.
- l. Met uitzondering van kopgevels (kortste gevel) mag buiten het bouwvlak een gevel van een bijgebouw geen grotere bouwhoogte hebben dan de maximaal toegestane goothoogte.

III. **andere bouwwerken**

- a. De hoogte van andere bouwwerken mag achter de voorgevelbouwgrens (en een in het verlengde daarvan te trekken lijn) niet meer bedragen dan 2 meter en voor de voorgevelbouwgrens niet meer dan 1 meter.
- b. Andere bouwwerken die zo zijn geconstrueerd dat redelijkerwijs een inhoud kan worden gemeten zoals een afdak, een hok voor dieren of een volière, mogen per woning in totaal geen grotere oppervlakte hebben dan 6 m². De bouwhoogte van deze bouwwerken bedraagt maximaal 2.50 meter. Deze bouwwerken moeten worden gebouwd op tenminste 3 meter achter de achtergevel of een in het verlengde daarvan te trekken lijn.

IV. **bestaande winkels**

Ten aanzien van de bestaande winkels zoals die zijn aangegeven op de plankaart geldt dat de brutovloeroppervlakte per winkel niet meer mag bedragen dan de oppervlakte zoals die is aangegeven op de "Lijst bestaande winkels behorende bij het bestemmingsplan Rijksstraatwegzone Den Deijl".

Vrijstellingen

- 5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:
 - van het bepaalde in lid 4 onder I.a. voor het overschrijden van de achtergevelbouwgrens ten behoeve van een uitbreiding van de woning, met dien verstande dat:
 - 1. de overschrijding van de achtergevelbouwgrens niet meer dan 3 meter mag bedragen waarbij het verschil tussen de achtergevel van de

uitbreiding en de achtergevel van de aangrenzende woning(en) eveneens niet meer dan 3 meter mag bedragen;

2. de totale bouwhoogte van de uitbreiding niet meer dan 3 meter mag bedragen;
3. balkons en begaanbare platten op de uitbreiding zich niet verder dan 1 meter achter de achtergevelbouwgrens mogen uitstrekken.

Deze vrijstelling mag slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de afstand tussen de nieuwe achtergevel en de achter de achtergevel gelegen terreinscheiding moet haaks op de achtergevel gemeten, tenminste 10 meter bedragen;
 2. de afstand tussen de nieuwe achtergevel en het dichtstbijzijnde, achter de achtergevel gelegen bouwvlak, waarbinnen een hogere goothoogte dan 3 meter is toegestaan, moet tenminste 18 meter bedragen;
 3. de plaats van de bijgebouwen mag na toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid niet in strijd zijn met de voorschriften over de situering van bijgebouwen.
- a. het bepaalde in lid 4 onder **II.d.** tot een maximaal grondoppervlak van 18 m² mits niet meer wordt bebouwd dan 40% van de oppervlakte van het open erf of tuin gelegen achter de achtergevel van de woning of een in het verlengde daarvan te trekken lijn;
 - b. van het bepaalde in lid 4 onder **II.c.** en **II.d.** voor de bouw van een garage of een carport met een maximale oppervlakte van 18 m² mits:
 0. de garage of carport vanaf de openbare weg met auto's bereikbaar is;
 1. in totaal aan bijgebouwen niet meer wordt bebouwd dan 30 m² en niet meer dan 40% van de oppervlakte van het open erf of tuin gelegen achter de achtergevel van de woning of een in het verlengde daarvan te trekken lijn.
 - c. van het bepaalde in lid 4 onder **II** in die zin dat met betrekking tot de plaats van bijgebouwen mag worden afgeweken van het in die voorschriften daaromtrent bepaalde.

Deze vrijstellingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast ten behoeve van complexgewijze nieuwbouw of renovatie van de woningen. Van deze bevoegdheid zal niet eerdere gebruik worden gemaakt dan nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun eventuele bezwaren tegen het verlenen van de vrijstelling kenbaar te maken. Het verzoek om vrijstelling wordt daartoe gedurende een termijn van veertien dagen voor een ieder ter inzage gelegd in het gemeentekantoor. Deze tervisielegging wordt tevoren in de plaatselijke krant bekend gemaakt.
 - d. van het bepaalde in lid 4 onder **III.a.** tot een maximale hoogte van 2.75 meter voor pergola's en dergelijke tot de tuininrichting behorende andere bouwwerken, geen terreinscheidingen zijnde.
 - e. van het bepaalde in lid 4 sub **IV.** voor het uitbreiden van de bestaande winkels met 10% van de bestaande brutovloeroppervlakte zoals dat is aangegeven op de "Lijst bestaande winkels behorende bij het bestemmingsplan Rijksstraatwegzone Den Deijl".
 - f. van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van de vestiging van een kantoor in de panden die op de plankaart en de "Lijst bestaande winkels behorende bij het bestemmingsplan Rijksstraatwegzone Den Deijl" staan vermeld als bestaande

winkels tot maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte zoals die is aangegeven op de genoemde lijst.

Artikel 9 Woondoeleinden II

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "woondoeleinden I" (WII) aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van woningen in gestapelde vorm met de daarbij behorende gemeenschappelijke ruimten, ondergrondse parkeerruimte, bergingen, andere bouwwerken, toegangswegen en paden alsmede voor bos en tuin met behoud van de aldaar voorkomende natuurhistorische waarden.

Bebouwing

2. Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. woningen in gestapelde vorm;
 - b. gemeenschappelijke ruimten;
 - c. ondergrondse parkeerruimte;
 - d. bergingen;
 - e. andere bouwwerken.
3. De in lid 2 genoemde bouwwerken moeten worden gebouwd met inachtneming van de volgende voorschriften:
 - a. De woningen, de gemeenschappelijke ruimten, ondergrondse parkeerruimte en de bergingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak op een nader door burgemeester en wethouders vast te stellen plaats met het oog op een zo groot mogelijke bescherming van de natuurhistorische waarden.
 - b. Van het op de plankaart aangegeven bouwvlak mag maximaal 750 m² worden bebouwd.
 - c. De goot- en bouwhoogtes van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan de hoogtes die zijn aangegeven op de plankaart.
 - d. De ondergrondse parkeerruimte is bestemd voor parkeerplaatsen alsmede voor bergingen en gemeenschappelijke ruimten.
 - e. Andere bouwwerken mogen voor de voorgevelbouwgrens (en een in het verlengde daarvan te trekken lijn) niet meer dan 1.5 meter bedragen en daarachter niet meer dan 2.5 meter.
 - f. De ontsluitingsweg ten behoeve van de woningen moet volgens een nader door burgemeester en wethouders goed te keuren tracé worden aangelegd met het oog op een zo groot mogelijke bescherming van de ter plaatse aanwezige natuurhistorische waarden.

Vrijstellingen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen van een niet overdekt zwembad met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte van het zwembad maximaal 75 m² bedraagt;
 - b. geen deel van de bassinrand van het zwembad meer dan 0.20 meter boven het aangrenzende maaiveld mag uitsteken;
 - c. het verlenen van deze vrijstelling slechts toelaatbaar is indien en voor zover dit:
 - geen ingrijpende veranderingen teweegbrengt voor een doelmatig gebruik overeenkomstig de bestemming;

- geen neveneffecten teweegbrengt, die de doelmatigheid van de bestemming van gronden elders in het plangebied ingrijpend verstoren;
- geen onaanvaardbare schade toebrengt aan de natuurhistorische waarden.

Aanlegvergunningen

5. Het is verboden, voor zover dit verbod niet reeds voortvloeit uit een wet, een provinciale-, gemeentelijke- of waterschapsverordening of keur en de bepalingen daarvan de mogelijkheid tot aanvullende regeling niet verbieden, op of in de voor "woondoeleinden II" bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen zoals tennisbanen;
 - b. het aanbrengen van zodanig veranderingen in de gesteldheid van de grond, waardoor schade wordt of kan worden toegebracht aan de daar aanwezige natuurhistorische waarden van de grond;
 - c. afgraven, ophogen, dempen of egaliseren, opzanden of diepploegen;
 - d. de aanleg van waterlopen of de vergraving, verruiming of demping van reeds bestaande waterlopen;
 - e. het verwijderen van bomen en andere beplanting, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand.
6. De in lid 5 genoemde verboden gelden niet:
 - a. indien en voor zover de in dat lid genoemde werken en werkzaamheden naar het schriftelijk ter kennis gebracht oordeel van burgemeester en wethouders van ondergeschikte betekenis zijn en het gewone beheer of gewone onderhoud van de gronden betreffen;
 - b. ten aanzien van werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het moment van ter visielegging van het ontwerpplan.
7. De werken als bedoeld in lid 5 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze:
 - a. geen ingrijpende veranderingen teweegbrengen voor een doelmatig gebruik overeenkomstig de bestemming;
 - b. geen neveneffecten teweegbrengen, die de doelmatigheid van de bestemming van gronden elders in het plangebied ingrijpend verstoren;
 - c. geen onaanvaardbare schade toebrengen aan de natuurhistorische waarden.

Artikel 10 Brandstoffenverkooppunt

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "brandstoffenverkooppunt" (BVP) aangewezen gronden zijn bestemd voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen met de daarbij behorende bebouwing, toegangswegen, parkeervoorzieningen en erven.

Bebouwing

2. Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. één gebouw;
 - b. één luifel en
 - c. andere bouwwerken.
 ten behoeve van de in lid 1 omschreven bestemming.

3. De in lid 2 genoemde bebouwing moet worden gebouwd met inachtneming van de volgende voorschriften:
 - a. Het gebouw en de andere bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.
 - b. De luifel en andere bouwwerken zijnde terreinscheidingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
 - c. Van een beschikbaar, aaneengesloten terrein of perceel mag met het gebouw nooit meer worden bebouwd dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage.
 - d. De goot- en bouwhoogte van het gebouw mogen niet meer bedragen dan de hoogtes die zijn aangegeven op de plankaart.
 - e. De oppervlakte van de luifel bedraagt maximaal 350 m².
 - f. De bouwhoogte van een luifel bedraagt maximaal 5.50 meter.
 - g. De hoogte van andere bouwwerken (anders dan de luifel genoemd in lid 2 onder b.) mag voor de voorgevelbouwgrens (en een in het verlengde daarvan te trekken lijn) niet meer dan 1.50 meter bedragen en daarachter niet meer dan 3.00 meter.

Vrijstellingen

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:
 - a. van het bepaalde in lid 3 onder a. voor het oprichten van andere bouwwerken buiten het bouwvlak;
 - b. van het bepaalde in lid 3 onder g. voor het oprichten van andere bouwwerken, niet zijnde terreinscheidingen, zowel voor als achter de voorgevelbouwgrens tot een maximale hoogte van 6.00 meter.

Artikel 11 Verkeersdoeleinden I

"Goedkeuring onthouden bij besluit van de ABRvS van 28 november 1995 no. E01-94-0016"
Doeleinden

1. ~~De op de plankaart voor "verkeersdoeleinden I" (Vw I) aangewezen gronden zijn bestemd voor:~~
 - a. ~~verkeerswegen ten behoeve van het regionale en lokale verkeer;~~
 - b. ~~een middenberm(-beveiliging), parallelwegen en in- en uitvoegstroken;~~
 - c. ~~fiets- en voetpaden;~~
 - d. ~~parkeervoorzieningen;~~
 - e. ~~bermstroken en andere groenvoorzieningen;~~
 - f. ~~geluidsoverdrachtbeperkende voorzieningen en andere verkeersvoorzieningen met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen.~~

Bebouwing

2. ~~Op de voor "verkeersdoeleinden I" aangewezen gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de in lid 1 vermelde doeleinden.~~
3. ~~De bouwhoogte van de in lid 2 genoemde andere bouwwerken bedraagt maximaal 10 meter.~~

Vrijstellingen

4. ~~Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 tot een hoogte van maximaal 15 meter.~~

Artikel 12 Verkeersdoeleinden II

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "verkeersdoeleinden II" (Vw II) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. verkeerswegen ten behoeve van het (wijk)ontsluitings- en bestemmingsverkeer;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. fiets- en voetpaden;
 - d. groenvoorzieningen;

en andere verkeersvoorzieningen met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen.

2. Van het perceel op de hoek van de Rijksstraatweg en de Papeweg met de bestemming "verkeersdoeleinden II" dient minimaal 30% en maximaal 70% te bestaan uit groenvoorzieningen.

Bebouwing

3. Op de voor "verkeersdoeleinden II" aangewezen gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de in lid 1 vermelde doeleinden.
4. De bouwhoogte van de in lid 2 genoemde andere bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

Vrijstellingen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 tot een hoogte van maximaal 5 meter.

Artikel 13 Groenvoorzieningen

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor park, plantsoen, groenstroken, andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en paden, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

Bebouwing

2. Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd die rechtstreeks ten dienste staan van de in lid 1 omschreven bestemming.
3. De bouwhoogte van de in lid 2 genoemde andere bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

Vrijstellingen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 tot een hoogte van maximaal 5 meter.

Hoofdstuk III Bijzondere bepalingen

Artikel 14 Algemene gebruiksbepaling

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of voor een doel in strijd met de op de plankaart aangegeven bestemming en deze voorschriften.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 15 Wijzigingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen ten behoeve van:
 - a. het veranderen van (een aantal) beperkingen op grond van de mobiliteit als bedoeld in de artikelen 5, 6 en 7 van deze voorschriften wanneer de verbetering van de bereikbaarheid per openbaar vervoer daarvoor aanleiding geeft;
 - b. het aanpassen van de in het plan voorgeschreven maatvoeringen met ten hoogste 15%;
 - c. het aanpassen van de Staat van Inrichtingen voor
 - ~~het verschuiven van bedrijven naar lagere of hogere categorieën,~~
N.B. "Goedkeuring onthouden bij besluit van de ABRvS van 28 november 1995 n. E01-94-0016"
 - het aanpassen van de omschrijving van de bedrijven, dan wel het opnemen in de Staat van Inrichtingen van nieuwe bedrijven,
 - het laten vervallen van bedrijven,

met dien verstande dat tevoren advies wordt gevraagd aan de Inspecteur voor de volksgezondheid belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu in Zuid-Holland.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming "woondoeleinden I" (WI) te wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen in gestapelde vorm met dien verstande dat:
 - a. de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen niet mogen worden gewijzigd;
 - b. de op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogte van de te wijzigen bestemming onverkort gehandhaafd blijven;
 - c. de voorschriften betreffende de bijgebouwen van de te wijzigen bestemming komt te vervallen;
 - d. bij de wijziging aangetoond dient te worden dat voldoende parkeerruimte voor personenauto's in relatie tot het aantal en type woningen in gestapelde vorm aanwezig is.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de plankaart en bijbehorende "Lijst bestaande winkels bestemmingsplan Rijksstraatwegzone Den Deijl" te wijzigen wanneer een winkelgebruik wordt beëindigd.
4. Op de in dit artikel bedoelde wijzigingsplannen is de procedure van toepassing als bedoeld in artikel 18 van deze voorschriften.

Artikel 16 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van dit plan in die zin dat in geringe mate, dat wil zeggen niet meer dan 1.00 meter, mag worden afgeweken van de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, voor zover dat bij de definitieve uitmeting in het terrein noodzakelijk blijkt voor een goede uitvoering van het plan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van dit plan in die zin dat de op de plankaart aangegeven bouwvlakken enigermate mogen worden verschoven met dien verstande dat:
 - a. een verschuiving noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan;
 - b. het bouwvlak qua situering, slechts in zeer geringe mate mag afwijken van het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
 - c. de oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van dit plan voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gasdrukregel- en meetstations, bushaltes en telefooncellen met een maximale inhoud van 65 m³ en een maximale bouwhoogte van 3.5 m; voor lichtmasten mag vrijstelling worden verleend tot maximaal 10 meter.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van het overschrijden van de toegestane goot- en bouwhoogtes:
 - a. ten behoeve van antennemasten op of aan gebouwen mits deze de toegelaten bouwhoogte niet meer dan 6 meter overschrijden;
 - b. ten behoeve van het plaatsen dan wel bouwen van één vrijstaande antennemast per gebouw met een maximale hoogte van 12 meter;
 - c. met maximaal 1 meter indien dit niet in strijd is de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten;
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van dit plan ten behoeve van het overschrijden van bouwgrenzen:
 - a. met ten hoogste 50 cm:
door ondergeschikte delen van bouwwerken zoals gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en gevelsieringen;
 - b. met ten hoogste 60 cm:
door schoorstenen met een maximale breedte van 1.00 meter en niet meer dan 60 cm uitstekend;
 - c. met ten hoogste 50 cm door erkers (uitbouwen waarvan de onderkant tenminste 30 cm boven de grond moet zijn gelegen);
 - d. met ten hoogste 1 meter:
 1. door balkons (waarvan de onderkant tenminste 2.50 meter boven de grond moet zijn gelegen);
 2. door luifels aan woningen, winkels, kantoren, bedrijven en horecabedrijven;
 3. door stoepen en stoeptreden;
 - e. met ten hoogste 1.50 meter door terrasmuurtjes die niet hoger zijn dan 80 cm boven de grond en niet verder uitsteken van 1.50 meter.

Artikel 17

Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de in de hoofdstukken I en II opgenomen voorschriften, bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering van bouwwerken ten opzichte van bestemmingsgrenzen en ten opzichte van elkaar;
 - b. de inrichting van gebouwen en open terreinen;
 - c. de indeling van terreinen;
 - d. de situering van parkeerterreinen;
 - e. de situering van in- en uitritten;
 - f. de situering van showrooms.
2. De in lid 1 genoemde nadere eisen mogen worden gesteld:
 - a. binnen de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden", "Gemengde doeleinden", "Kantoren", "Verkeersdoeleinden I" en Verkeersdoeleinden II";
 - b. indien dat noodzakelijk is:
 - ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken òf
 - met het oog op de luchtkwaliteitseisen òf
 - om te voorkomen dat belangen van derden worden geschaad.

Artikel 18 Procedurevoorschriften

1. Het ontwerpplan tot wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende veertien dagen in het gemeentekantoor voor een ieder ter inzage.
2. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in de plaatselijke krant.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijke bezwaren tegen het ontwerpplan in te dienen bij burgemeester en wethouders.
4. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpplan bezwaren zijn ingediend, met redenen omkleed.
5. Een plan tot wijziging wordt niet eerder vastgesteld dan nadat de raadscommissie ruimtelijke ordening, openbare werken en milieu is gehoord.
6. Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun plan toekomen, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daartegen ingekomen bezwaren en eventuele deskundigenadviezen.

Hoofdstuk IV Overgangs-, straf- en slotbepalingen

Artikel 19 Overgangs-, straf- en slotbepalingen

Gebruik

1. Op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestaand gebruik van de in het plan begrepen gronden en/of daarop staande bouwwerken, dat in strijd is met het plan, mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een ander gebruik, indien door deze wijziging de afwijking van het plan niet wordt vergroot.
2. Het gebruik als bedoeld in lid 1 dat reeds in strijd was met het tot genoemd tijdstip geldende bestemmingsplan en dat niet viel onder het overgangsrecht van dat plan, is hiervan uitgezonderd.

Bouwen

3. Bouwwerken, die bestaan op de dag van tervisielegging van het ontwerp van het plan of in aanbouw zijn, dan wel daarna zijn, worden of mogen worden gebouwd krachtens een bouwvergunning welke is of moet worden verleend en die in strijd zijn met het plan, mogen:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering tot gevolg heeft en uitsluitend onder de voorwaarde dat bij de gedeeltelijke vernieuwing en verandering een wijziging van het gebruik verboden is, tenzij het andere gebruik krachtens deze voorschriften is of kan worden toegestaan;
 - b. na het tenietgaan door calamiteit geheel worden herbouwd mits de bouwvergunning binnen een jaar daarna is aangevraagd, behoudens onteigening overeenkomstig de wet.
4. Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing op bouwwerken die op het tijdstip van tervisielegging van het plan bestaan zonder dat daarvoor een bouwvergunning of melding krachtens de Woningwet is verleend.

Artikel 20 Strafbbaarstellingsbepaling

Voor de toepassing van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt overtreding van het bepaalde in artikel 14 lid 1 aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 21 Titel

De artikelen 1 t/m 21 met bijlagen kunnen worden aangehaald als:
"Voorschriften bestemmingsplan Rijksstraatwegzone Den Deijl".

Bijlagen:

A. Staat van Inrichtingen

B. Besluit categorie A-inrichtingen Wet Geluidhinder

C. Lijst bestaande winkels bestemmingsplan Rijksstraatwegzone Den Deijl.

Plankaart:

kaart nr. **P** 916

Tabel behorende bij bedrijfsdoeleinden (artikelen [5](#), [6](#) en [7](#))

Bebouwingspercentages voor de verschillende functies en combinaties daarvan voor de bestemmingen bedrijfsmatige doeleinden en kantoren (artikelen [5](#), [6](#) en [7](#)).

bouwlagen totaal	eerst mogelijke functie	bouwlagen	tweede mogelijke functie	bouwlagen	derde mogelijke functie	bouwlagen
1	horeca;	1	-	-	-	-
1	bedrijf; kantoor; praktijkruimte; bijzondere doeleinden;	1	-	-	-	-
1	detailhandel volumineuze goederen; dienstwoning;	1	-	-	-	-
2	horeca;	1	bedrijf; kantoor;	1	-	-

			praktijkruimte; dienstwoning;		
2	bedrijf; kantoor; praktijkruimte; bijzondere doeleinden;	1	bedrijf; kantoor; detailhandel volumineuze goederen; dienstwoning; praktijkruimte; bijzondere doeleinden;	1	-
2	detailhandel volumineuze goederen; dienstwoning;	1	detailhandel volumineuze goederen; dienstwoning;	1	-
3	horeca;	1	bedrijf; kantoor; praktijkruimte; dienstwoning;	1	bedrijf; kantoor; praktijkruimte; dienstwoning;
3	bedrijf; kantoor; praktijkruimte; bijzondere doeleinden;	1	bedrijf; kantoor; detailhandel volumineuze goederen; dienstwoning; praktijkruimte; bijzondere doeleinden;	1	bedrijf; kantoor; detailhandel volumineuze goederen; dienstwoning; praktijkruimte; bijzondere doeleinden;
3	detailhandel volumineuze goederen; dienstwoning;	1	detailhandel volumineuze goederen; dienstwoning;	1	detailhandel volumineuze goederen; dienstwoning;