

VOORSCHRIFTEN

status: Goedgekeurd
datum: 16 mei 2006
werknummer: 2178-3000

INHOUD VAN DE VOORSCHRIFTEN

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

artikel	1	Begripsbepalingen
artikel	2	Wijze van meten
artikel	3	Profielen
artikel	4	Algemene beschrijving in hoofdlijnen

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN

artikel	5	Woondoeleinden (W)
artikel	6	Gemengde doeleinden 1 (GD1)
artikel	7	Gemengde doeleinden 2 (GD2)
artikel	8	Opslagruimte (O)

HOOFDSTUK III OVERIGE BEPALINGEN

artikel	10	Anti-dubbeltelbepaling
artikel	11	Algemene vrijstellingsbevoegheid
artikel	12	Overgangsbepalingen
artikel	13	Slotbepaling

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Het plan:
Het Bestemmingsplan Rijksstraatweg - Kerkehout van de gemeente Wassenaar.
2. De kaart:
De kaart van het Bestemmingsplan Rijksstraatweg - Kerkehout, genummerd 2178-3000.
3. Aan-huis-verbonden beroep/bedrijf:
Een dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
4. Aanbouw:
Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
5. Bebouwing:
Eén of meerdere gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
6. Bestaand:
 - Bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
 - Bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.
7. Bijgebouw:
Een niet voor bewoning bestemd gebouw dat zowel in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van dat hoofdgebouw.
8. Bouwgrens:
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
9. Bouwperceel:
Een aaneengesloten stuk grond, waar krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
10. Bouwvlak:
Een op de kaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

11. **Bouwwerk:**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
12. **Detailhandel:**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
13. **Dienstverlening:**
Het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.
14. **Garagebox:**
Een gebouw ten behoeve van het stallen van (motor)voertuigen en de niet-bedrijfsmatige berging van (huishoudelijke) goederen.
15. **Gebouw:**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
16. **Hoofdgebouw:**
Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.
17. **Horecabedrijf:**
Een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van erotisch getinte vermaaksfunctie.
18. **Kantoor:**
Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard en daarmee gelijk te stellen instellingen.
19. **Maatschappelijke doeleinden:**
Het openbaar bestuur, medische-, sociale, culturele, educatieve, levensbeschouwelijke en daarmee gelijk te stellen voorzieningen.
20. **Nutsvoorzieningen:**
Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.
21. **Peil:**
 - a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - De hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. In andere gevallen:

- De gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;
- c. Indien in of op het water wordt gebouwd:
 - Het Nieuw Amsterdams Peil.
- 22. **Praktijkruimte/atelier:**
Een ruimte voor de uitoefening van een beroep in de sfeer van de medische of maatschappelijke dienstverlening of daarmee gelijk te stellen beroepen, dan wel een werkruimte ten behoeve van een kunstenaar.
- 23. **Seksinrichting:**
De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografisch aard plaatsvinden.
- 24. **Uitbouw:**
Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 25. **Woning:**
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 26. **Woonhuis:**
Een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

1. Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. De dakhelling:
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
 - b. De goothoogte van een bouwwerk:
Tussen het maaiveld en het snijpunt van het dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak of, bij platte daken, de bovenkant van het boeibord.
 - c. De inhoud van een bouwwerk:
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen volgens NEN 2580, 2e druk, mei 1997.
 - d. De 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 kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
 - e. De oppervlakte van een bouwwerk:
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd van de dakafdekking op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
2. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

ARTIKEL 3 PROFIELEN

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° tot maximaal 60° met de horizon, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen en schoorstenen buiten beschouwing blijven.
2. Van dakkapellen op het dakvlak mag de breedte niet meer bedragen dan 50% van de breedte van het dakvlak. In niet naar de weg gekeerde dakvlakken mag de breedte niet meer bedragen dan 75% van de breedte van het dakvlak.

ARTIKEL 4 ALGEMENE BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden worden nagestreefd die zijn toegekend aan gronden binnen het plan.

A. Algemeen

Met het bestemmingsplan Rijksstraatweg - Kerkehout wordt beoogd een hoogwaardige herontwikkeling van het langs de Rijksstraatweg gelegen gebied te bewerkstelligen door het mogelijk maken van een half open bebouwingsstructuur. De nieuwe invulling van het gebied bestaat hoofdzakelijk uit een woonfunctie. Daarnaast worden enkele andere functies toegestaan.

B. Ruimtelijke kwaliteit

Met het bestemmingsplan wordt gestreefd naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied in overeenstemming met de karakteristieke bebouwing die de landgoederenzone langs de Rijksstraatweg kenmerkt zoals verwoord in de in procedure zijnde aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht "Landgoederen Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam".

Dit wordt bereikt door het toestaan van karakteristieke panden met woonhuizen tot maximaal 450 m² in 2 tot 3 bouwlagen met een kap. Door zorgvuldige keuze en afstemming van de materialen en de architectuur van de gebouwen wordt de totstandkoming van een omgevingskwaliteit nagestreefd met een beeldwaarde die aansluit bij de verkaveling langs de Rijksstraatweg. Gebouwenmassa's zijn niet aaneengebouwd en verspringen eventueel aan de voorzijde. De bijgebouwen in bouwvlak 1 moeten zo veel mogelijk worden gebouwd met een kap, over maximaal de volle breedte van de percelen van de grondgebonden woningen waarbij één zijde op de achterste terreinscheiding moet zijn gelegen. Voor wat betreft de te gebruiken materialen overheersen gebakken roodbruine gevelstenen en grote dakvlakken met dakpannen. Het verharderen van de voortuinen ten behoeve van parkeren is niet toegestaan.

De waardevolle en vitale bomen in het gebied, zoals aangegeven op de plankaart, worden gehandhaafd en dienen zorgvuldig te worden ingepast in het ontwerp.

In dit gebied wordt de karakteristiek van het gebouw van de oorspronkelijke theeschenkerij gehandhaafd. In het pand wordt onder andere een horecavoorziening mogelijk gemaakt. Het semi-openbare binnengebied wordt informeel vormgegeven. De huidige tuin nabij Rijksstraatweg 725 is hiervoor de beeldreferentie: een halfverharding (bijvoorbeeld in de vorm van grind of gravier d'or) wat zodanig herkenbaar wordt vormgegeven dat het de verbinding kan vormen tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing en eenheid schept in het plan. In dit gebied wordt ook de aanvullende parkeerruimte gevonden, waarbij er een concentratie achter no 725 ligt. Aan de detaillering worden hoge eisen gesteld; een sobere halfverharding, slechts aangevuld met hoog opgaand groen, waarbij het gebruik door auto's en voetgangers wordt begeleid door (beuken)hagen, hekken en hekpijlers.

C. Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf een parallelweg aan de Rijksstraatweg. Uitgegaan wordt van parkeren op eigen terrein en in bouwvlak 1 en 2 in geheel of gedeeltelijk ondergronds aangelegde parkeerkelders. De parkeerkelders hebben gezamenlijk niet meer dan 3 ontsluitingen. Voor wat betreft de parkeercapaciteit wordt uitgegaan van de Aanbevelingen voor Stedelijke Verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV). In de bijlage 'Tabel parkeernormen' zijn de normen voor de verschillende functies opgenomen.

D. Woonhuizen

Met het bestemmingsplan wordt beoogd een woningbouwprogramma te realiseren bestaande uit grondgebonden woningen in 2 bouwlagen met kap en appartementen in maximaal 3 bouwlagen met kap.

De grondgebonden woningen bestaan uit korte woonblokken met een oppervlakte van maximaal 450 m². De appartementenblokken hebben een oppervlakte van maximaal 500 m² en bestaan uit minimaal 8 en maximaal 12 appartementen.

E. Voorzieningen

Het plangebied kent twee bestemmingen gemengde doeleinden. In gemengde doeleinden 1 is onder andere een horecavestiging en detailhandel mogelijk. Gemengde doeleinden 2 biedt plaats aan woningen en winkleenheden van maximaal 200 m² bruto vloeroppervlak. Vrijstelling is mogelijk voor een buurtondersteunende voorziening. De bestaande, pandsgewijze opdeling van de bouwstrook is als uitgangspunt gehanteerd, en op basis daarvan zijn verplichte zijgevelbouwgrenzen opgenomen. Deze staan op de plankaart aangegeven. Bij eventuele vernieuwing van de bebouwing draagt dit bij aan het gewenste gedifferentieerde gevelbeeld.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 5 WOONDOELEINDEN (W)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, grondgebonden en gestapeld, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep op de begane grond;
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. Garageboxen, daar waar op de plankaart aangegeven, met een maximale hoogte van 3 meter;
- d. woonstraten en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en groenvoorzieningen.

2. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 gelden de hierna volgende bouw- en gebruiksvoorschriften:

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 5 meter van de op de plankaart aangegeven bomen;
- d. voor 75% van het aantal hoofdgebouwen binnen bouwvlak 1 zijn maximaal twee bouwlagen met een kap toegestaan waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 7 m en de bouwhoogte niet meer dan 13 m;
- e. voor 25% van het aantal hoofdgebouwen binnen bouwvlak 1 zijn maximaal drie bouwlagen met een kap toegestaan waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 10 m en de bouwhoogte niet meer dan 16 m;
- f. in bouwvlak 2 zijn hoofdgebouwen van maximaal drie bouwlagen met een kap toegestaan waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 10 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 16 m;
- g. in bouwvlak 3 zijn hoofdgebouwen van maximaal twee bouwlagen met een kap toegestaan waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 7 m en de bouwhoogte niet meer dan 13 m;
- h. de projectie van het schuine dakvlak op een verticale wand mag niet minder dan 5 m bedragen;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 45° bedragen en niet meer dan 60° bedragen;
- j. de breedte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 36 m bedragen;
- k. de afstand tussen de hoofdgebouwen onderling mag niet minder dan 6 m bedragen.

4. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bij bouwvlak 1 mogen uitsluitend bijgebouwen worden gebouwd bij grondgebonden woningen, met dien verstande dat de bijgebouwen over maximaal de volle breedte van het perceel mogen worden gebouwd waarbij één zijde op de achterste terreinscheiding moet zijn gelegen;
- b. de bouwdiepte van een bijgebouw bij bouwvlak 1 bedraagt 2 m;

- c. de goothoogte van een bijgebouw bij bouwvlak 1 bedraagt 2 m en de bouwhoogte van een bijgebouw 2,20 m;
 - d. in bouwvlak 3 mogen bijgebouwen uitsluitend achter de achtergevel van het hoofdgebouw dan wel achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - e. de oppervlakte van een bijgebouw in bouwvlak 3 mag per hoofdgebouw niet meer dan 18 m² bedragen;
 - f. de goothoogte van een bijgebouw in bouwvlak 3 mag niet meer bedragen dan 2,75 m;
 - g. de bouwhoogte van een bijgebouw in bouwvlak 3 bedraagt 5,5 m.
5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

Gebruiksvoorschriften

6. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
7. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6, wordt in ieder geval gerekend:
- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
 - b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
8. Voor een aan-huis-verbonden-beroep mag de maximale oppervlakte niet meer dan 75 m² bedragen en/of niet meer dan 30% van de totale vloeroppervlakte van het woonhuis.
9. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen voor de bouw van garages, grenzend aan de bouwgrens van bouwvlak 3, achter de achtergevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat aan de overige bouwvoorschriften voor de bouw van bijgebouwen wordt voldaan.
10. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Nadere eisen

11. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van de bebouwing in drie bouwlagen met kap binnen bouwvlak 1 indien na afweging van de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en belangen die direct of indirect te maken hebben met de plandoelstellingen of de bijzondere waarden van het gebied, het stellen van nadere eisen ten aanzien van de bebouwing redelijk gewenst of noodzakelijk is.

Strafbepaling

12. Overtreding van het bepaalde in lid 6 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

ARTIKEL 6 GEMENGDE DOELEINDEN 1 (GD1)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor gemengde doeleinden 1 (GD1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecavoorzieningen, zoals vermeld onder 1a en 1b in de bij deze voorschriften behorende bijlage, Staat van Horeca-activiteiten;
- b. maatschappelijke voorzieningen, medisch-sociale dienstverlening, kantoren en/of detailhandel;
- c. woningen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen
- g. water en groenvoorzieningen.

2. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 gelden de hierna volgende bouw- en gebruiksvoorschriften:

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 7 m bedragen;
- d. de kaprichting dient in de richting van de op de plankaart aangeduide "kaprichting" gesitueerd te worden.

4. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen mag niet meer dan 90 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepaling:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

Gebruiksvoorschriften

6. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

7. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

8. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbepaling

9. Overtreding van het bepaalde in lid 6 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

ARTIKEL 7 GEMENGDE DOELEINDEN 2 (GD2)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor gemengde doeleinden 2 (GD2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel, praktijkruimten, kleinschalige kantoorhoudende zakelijke dienstverlening en/of andere kleinschalige kantoren;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. woonstraten en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en groenvoorzieningen.

2. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 gelden de hierna volgende bouw- en gebruiksvoorschriften:

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd al dan niet in combinatie met detailhandel, praktijkruimten, kleinschalige kantoorhoudende zakelijke dienstverlening en/of andere kleinschalige kantoren op de begane grond;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 7 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 11 m bedragen.

4. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd waar dit op de kaart is aangegeven;
- b. het op de plankaart aangegeven gebied mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 2,75 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 5,5 m.

5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepaling:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

Gebruiksvoorschriften

6. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

7. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;

- b. het gebruik van de verdieping boven de begane grondlaag voor detailhandel, praktijkruimten, kleinschalige kantoorhoudende zakelijke dienstverlening en/of andere kleinschalige kantoren;
 - c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
8. Voor detailhandel, praktijkruimten, kleinschalige kantoorhoudende zakelijke dienstverlening en/of andere kleinschalige kantoren op de begane grond, mag de maximale oppervlakte niet meer dan 200 m² per bouwperceel bedragen.
9. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen voor een buurtondersteunende functie.
10. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbepaling

11. Overtreding van het bepaalde in lid 6 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

~~ARTIKEL 8 OPSLAGRUIMTE (O)~~

~~Doelendomschrijving~~

- ~~1. De op de plankaart voor opslagruimte (O) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van schone opslag.~~
- ~~2. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 gelden de hierna volgende bouw- en gebruiksvoorschriften:~~

~~Bouwvoorschriften~~

- ~~3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:~~
 - ~~a. een gebouw mag uitsluitend binnen een op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;~~
 - ~~b. de goet hoogte van een gebouw mag niet meer dan 2,50 m bedragen;~~
 - ~~c. de bouw hoogte van een gebouw mag niet meer dan 5,50 m bedragen;~~

~~Gebruiksvoorschriften~~

- ~~4. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.~~
- ~~5. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een cokeinrichting.~~
- ~~6. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.~~

~~Strafbepaling~~

- ~~7. Overtreding van het bepaalde in lid 4 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.~~

(Goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 16 mei 2006 nr. DRM/2005/12090)

HOOFDSTUK III OVERIGE BEPALINGEN

ARTIKEL 9 ANTI-DUBBELTELBEPALING

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

ARTIKEL 10 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- a. De bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de hoogtematen van hoofdgebouwen en de breedtematen van hoofdgebouwen;
- b. De bij recht in de voorschriften gegeven hoogtematen van hoofdgebouwen tot ten hoogste 3 % van die maten;
- c. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- d. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. De aangegeven bouwvlakken met maximaal 1 meter indien een betere stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing dit noodzakelijk maakt en mits het toegestane maximale bebouwingsoppervlak niet wordt overschreden;
- f. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat de toegestane goothoogte wordt overschreden met 150% tot een maximum van 20% van de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw;
- g. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ zal bedragen;
- h. Het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het wegverkeer tot maximaal 7 m;
- i. Het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt verhoogd, mits:
 - De maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 - De hoogte ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

ARTIKEL 11 OVERGANGSBEPALINGEN

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

1. Bouwwerken, welke ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
- a. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. Na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

Vrijstellingsbepaling

2. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 1 toegelaten bouwwerken met ten hoogste 10%.

Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

3. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Uitzonderingen op het overgangsrecht

4. Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
5. Lid 3 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 12 SLOTBEPALING

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:
“Bestemmingsplan Rijksstraatweg - Kerkehout”.

BIJLAGEN BIJ DE VOORSCHRIFTEN

- BIJLAGE 1: Staat van Horeca-activiteiten
- BIJLAGE 2: Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
- BIJLAGE 3: Tabel parkeernormen

BIJLAGE 1: STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN

Bij het bestemmen van horeca-activiteiten wordt gebruikt gemaakt van een staat van horeca-activiteiten. Onderstaand is de standaard indeling van horeca-activiteiten opgenomen zoals die in de bestemmingsplannen wordt gehanteerd.

Categorie 1 “lichte horeca”

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandel verwante horeca, zoals:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca, zoals:

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice).

1c. Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:

- horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

Categorie 2 “middelzware horeca”

Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

- Bierhuis;
- Biljartcentrum;
- Café;
- Proeflokaal;
- Shoarma/grillroom;
- Zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 “zware horeca”:

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:

- Dancing;
- Discotheek;
- Nachtclub;
- Partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

BIJLAGE 2: TOELICHTING OP DE STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/ parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

¹⁾ Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. "lichte horeca": Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.
In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:
 - 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
 - 1b. overige lichte horeca: restaurants;
 - 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

BIJLAGE 3: TABEL PARKEERNORMEN

Weinig stedelijk / Rest bebouwde kom		
	Benodigd aantal parkeerplaatsen	Benodigd aantal fietsparkeerplaatsen
Woningen (duur)	2.2 per woning, inclusief 0.3 openbaar toegankelijke bezoekersparkeren	
Woningen (middelduur)	1.9 per woning, inclusief 0.3 openbaar toegankelijke bezoekersparkeren	
Horeca Cafe/bar/cafetaria	6.0 per 100 m ² bvo	4
Horeca restaurant	14.0 per 100 m ² bvo	3
Maatschappelijke voorzieningen Per behandelkamer	1.5	2
Medisch-sociale dienstverlening Per behandelkamer ^{2,3}	1.5	2
Kantoren met baliefunctie	3.0 per 100 m ² bvo	2 per balie
Kantoren zonder baliefunctie	1.7 per 100 m ² bvo	1 per 100 m ² bvo
Detailhandel Wijk- en buurtwinkelcentra	3.0 per 100 m ² bvo	6 per 100 m ² bvo
Praktijkruimten Per behandelkamer	1.5	2
ateliers	2.5 per 100 m ² bvo	1 per 100 m ² bvo
opslagruimte	0.8 per 100 m ² bvo	1 per 100 m ² bvo