



Regels van het omgevingsplan Leidsevaartweg 15-17

versie D1

Milieu en Ruimte



Het resultaat

Projectnummer: 25Q0136
Onderzoekslocatie:
Leidsevaartweg 15-17
Heemstede

NL.IMRO.0397.TAM

Juni 2025

Jens Smits

Daltonstraat 30D
3316 GD Dordrecht
Jens.smits@equipe-
adviseurs.nl
www.equipe-adviseurs.nl

Controleur: ing. K. (Klaas) Romijn

In samenwerking met Gemeente
Heemstede

Inhoudsopgave

pagina

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Beschermingsregels	9
Artikel 3	Gemengd-13	9
Artikel 4	Waarde-Archeologie 6	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	13
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	13
Artikel 8	Overige regels.....	13
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	13
Artikel 9	Overgangsrecht	13

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Plan:

het omgevingsplan "Leidsevaartweg 15" van de gemeente Heemstede;

Aan-huis-gebonden-beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied dat door de gebruiker van een woning in die woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

Aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat en waaraan het in architectonisch opzicht ondergeschikt is;

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

Achtergevel:

gevel aan de achterzijde van een huis of gebouw;

Archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende cultuurhistorische overblijfselen;

Balustrade:

afscheiding van een vloer, balkon of dak zoals bijvoorbeeld een hekwerk;

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

Bebouwingspercentage:

een in de regels of met een maatvoeringsaanduiding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft, dat ten hoogste mag worden bebouwd, dit met inbegrip van de oppervlakte van (overdekte) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

Bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

Bedrijfsvloeroppervlakte:

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

Bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming of het toegelaten gebruik van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;

Beschoeiing:

constructies die een oever of waterkant beschermen tegen afkalven, golfkrachten en andere invloeden die de stabiliteit van de waterkant in gevaar brengen;

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

Bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw zonder directe verbinding met het hoofdgebouw, dat

door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat daaraan ondergeschikt is;

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

Bouwlaag:

een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5 meter in hoogte verschillen, zulks met uitsluiting van kelder, onderbouw en uitsluitend voor berging geschikte zolder;

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

Bouwwerk:

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

Consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

Dakhelling:

de hoek van een dakvlak ten opzichte van de horizontale (verdiepings)vloer;

Dakkapel:

constructie ter vergroting van een gebouw dat tenminste aan de boven- en onderzijde door het dakvlak wordt omsloten;

Dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie boven de oorspronkelijke goothoogte uitkomt en de onderzijde van de constructie in het platte dakvlak is geplaatst;

Dakterras:

een afgescheiden buitenruimte op een plat dak;

Dakvlak:

een vlak van het dak of de kap;

Detailhandel:

het bedrijfsmatig ter plaatse te koop of te huur aanbieden waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop of verhuur, het verkopen en het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

Detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in goederen die vanwege hun omvang en/of aard een groot uitstallingsoppervlak nodig hebben, zoals bijvoorbeeld:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet – in ondergeschikte mate – in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten;

Dienstverlenend bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks, al dan niet via een balie, te woord wordt gestaan en geholpen zoals bijvoorbeeld reisbureaus, kapsalons, pedicures, makelaarskantoren en bankfilialen;

Erf (woningwet):

al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct hoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;

Perceel- en terreinafscheiding:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bedoeld is om (een gedeelte van) een perceel of een terrein af te scheiden;

Erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling, ondergeschikt in het gevelbeeld;

Fitness

het geheel van sportieve activiteiten die tot doel hebben de algehele conditie, de fitheid en/of gezondheid en/of de conditionele voorwaarden van mensen te verbeteren en/of te onderhouden, door individuele trainingen of groepslessen;

Fitnessruimte

De ruimte ten behoeve van fitness;

Garage:

gebouwen ten behoeve van het stallen van vervoermiddelen en andere niet voor de (detail)handel bestemde goederen;

Gebouw:

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

Geluidszoneringsplichtige inrichting:

inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

Gevel:

het van buitenaf zichtbare deel van de muur van een gebouw;

Gevellijn:

een geometrisch bepaalde lijn, al dan niet gemarkeerd door een nadere aanduiding ter plaatse, die door bebouwing naar de wegzijde, dan wel de van de weg afgekeerde zijde en naar de zijdelingse perceelsgrens toe niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn of kunnen worden toegestaan en die tevens dient als (hoofd)oriëntatie voor hoofdgebouwen;

Haagondersteunende constructie:

perceel- of terreinafscheiding, bestaande uit een gaaswerk aan palen en die bedoeld is om volledig begroeid te zijn met groenblijvende planten;

Hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

Kampeermiddelen:

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

Kantoor:

(deel van een) gebouw voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden;

Kapopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst;

Kelder:

(het deel van) een gebouw dat binnen het bouwvlak en volledig onder het peil ligt;

Landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met zijn verschijningsvorm en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen;

Lessenaarsdak:

een eenzijdige kapconstructie waarbij het hoogste punt over de gehele, of nagenoeg de gehele lengte in één gevel is gelegen;

Maaiveld:

bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

Maatschappelijke instelling/voorziening:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en/of levensbeschouwelijke voorziening, voorziening ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorziening ten behoeve van openbare dienstverlening;

NEN:

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

Nutsvoorziening:

een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer, het wegverkeer of de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;

Onderbouwing:

(deel van) een bouwwerk dat buiten het bouwvlak en volledig onder het maaiveld ligt;

Overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en waarvan de oppervlakte groter is dan 1 m²;

Perceelsgrens:

de scheidslijn van een perceel met de naastgelegen percelen;

Productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces;

(Raam)Prostitutie:

het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander;

Recreatief medegebruik

beperkt recreatief gebruik op gronden met een niet-recreatieve hoofdfunctie;

Restauratieve voorziening:

horecavoorziening die voor wat betreft de exploitatievorm behoort bij en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (bijvoorbeeld maatschappelijke, sociaal-culturele, kantoor- of bedrijfsfunctie) en waarvan de hoofddoelstelling is niet het commercieel voeren van een horecabedrijf is, zoals bijvoorbeeld een bedrijfskantine of -restaurant, kantines van maatschappelijke of sociaal-culturele instellingen en sportkantines;

Risicovolle inrichting:

inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico, c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

Staat van Bedrijfsactiviteiten:

de Staat van Bedrijfsactiviteiten, c.q. Inrichtingen die onderdeel uitmaakt van deze regels;

Steiger

constructie aan of loodrecht op een oever;

Topgevel:

een gevel met een in een punt uitlopend geveldeel, doorgaans gesitueerd aan de korte zijde van een gebouw, zoals bijvoorbeeld een halsgevel, een klokgevel, een puntgevel, een tuitgevel of een trapgevel;

Tuin, terrein:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

Uitbouw:

een gebouw dat ter vergroting van een bestaande ruimte zonder scheidende tussenwanden is gebouwd aan een hoofdgebouw en waaraan het in architectonisch opzicht ondergeschikt is;

Uitstalling:

voorziening voor de tentoonstelling van te verkopen waren;

Verblijfsgebied:

dat deel van de openbare ruimte, waar de verkeersfunctie ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie, zoals bijvoorbeeld in woonwijken en winkelgebieden;

Voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

Waterbeheerder:

het betreffende waterschap verantwoordelijk voor het integrale waterbeheer in Heemstede;

Werkplaats

plaats met machines en gereedschappen waar men (ambachtelijk) werk doet

Windturbine

moderne hoge windmolen om elektriciteit op te wekken

Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of een daarmee gelijk te stellen samenhangende groep van personen;

Woongebouw:

een voor bewoning door één of meer huishoudens bestemd gebouw;

Omgevingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het NL.IMRO.0397.TAM met de bijbehorende regels.

Zijgevel

een gevel die de voor- en achtergevel met elkaar verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Peil

Bij de toepassing van deze regels wordt onder peil verstaan:

- a. bij ligging op een afstand van minder dan 10 meter uit de as van de weg: de kruin van de weg;
- b. bij aan- of uitbouwen: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- c. bij ligging anderszins: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- d. indien in of boven het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

2.2 Wijze van meten en berekenen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te

stellen constructiedeel (in het geval van een lessenaarsdak is dit de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak);

c. de inhoud van een bouwwerk:

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

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 ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen (in geval van een lessenaarsdak is dit de hoogte aan de hoge zijde van het dak);

e. de oppervlakte van een bouwwerk:

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

f. afstanden tussen bouwwerken onderling en tussen bouwwerken en perceelgrenzen:

daar waar de betreffende afstand het kleinst is;

g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens;

h. vloeroppervlakte:

de gebruiks vloeroppervlakte volgens NEN 2580;

i. de diepte van een onderbouwing:

vanaf het peil tot aan het laagste punt van een onderbouwing, funderingspalen niet meegerekend.

2.3 Overschrijding bouwgrenzen en hoogtematen

2.3.1 Ondergeschikte bouwdelen

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden buiten beschouwing gelaten:

1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, reclameobjecten, ventilatiekanalen, schoorstenen, (schotel)antennes en daarmee naar hun ruimtelijke invloed gelijk te stellen ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 1m bedraagt;

2. ondergeschikte bouwdelen als liftkokers, ventilatiekanalen, schoorstenen en (schotel) antennes op een dakvlak, mits die bouwdelen niet verder dan 2 meter buiten dat dakvlak steken;

3. ondergeschikte bouwdelen als lichtstraten, dakramen, en zonne(warmte)-collectoren op een dakvlak, mits lichtstraten niet verder dan 0,6 meter buiten dat dakvlak steken en overige ondergeschikte bouwdelen niet verder dan 0,2 meter;

4. funderingen, stoepen, stoep treden, hellingbanen, erkers, toegangsportalen, veranda's, balkons, luifels en overstekende daken, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt;

5. wieken van een windturbine;

6. topgevels.

b. Bij de toepassing van deze regels worden dakkapellen, dakopbouwen en dakterrassen niet aangemerkt als ondergeschikte bouwdelen; op deze bouwdelen zijn de bouwregels van de betreffende bestemming van toepassing.

2.3.2 Kapopbouwen en dakopbouwen

De goothoogte van een gebouw mag worden overschreden ten behoeve van kapopbouwen en dakopbouwen indien:

a. de met de maatvoeringsaanduiding in het bouwvlak aangegeven (bouw)hoogte hoger is dan de met de maatvoeringsaanduiding in het bouwvlak aangegeven goothoogte en;

b. geen deel van het gebouw waarvan de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven goothoogte is bepaald, mag uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken die de betreffende gevels snijden ter hoogte van de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven goothoogte en terugvallen onder hoeken van 70° met de horizon. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, topgevels en dakkapellen.

Hoofdstuk 2 Beschermingsregels

Artikel 3 Gemengd-13

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 De voor "Gemengd-13" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (staat van bedrijfsactiviteiten) onder categorie 1, 2, tot en met 3.1 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn;

b. kantoren;

c. wonen, ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'wonen';

- d. bedrijfswoning, ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- e. toegangsportaal, ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'toegangsportaal toegestaan';
- f. fitnessruimte, ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'sportzaal';
- g. zend-/ontvangstinstallatie, ter plaatse van de specifieke aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- h. garagebedrijf met showroom, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-garagebedrijf met showroom';
- i. verkooppunt voor motorbrandstoffen en lpg, ter plaatse van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen en lpg';
- j. jongeren ontmoetingsplek ter plaatse van de functieaanduiding 'jongeren ontmoetingsplek';
- k. het openbaar nut zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en de CAI ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening";

met daaraan ondergeschikt:

- l. parkeervoorzieningen;
 - m. groenvoorzieningen;
 - n. restauratieve voorzieningen;
 - o. fysiotherapie ter plaatse van de aanduiding 'sportzaal';
 - p. water;
 - q. openbare nutsvoorzieningen;
 - r. (ontsluitings)wegen, straten en paden;
- met de daarbij behorende:
- s. tuinen en terreinen;
 - t. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen op de in artikel 3.1.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwvlak ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de goothoogte van een gebouw in een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;
- d. de (bouw)hoogte van een gebouw in een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen.
- e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 70°.
- f. dakkapellen zijn toegestaan op:
 - a. het achterdakvlak en op zijdakvlakken die niet aan de weg of openbaar groen zijn gelegen;
 - b. het voordakvlak en op zijdakvlakken die aan de weg of openbaar groen zijn gelegen, mits de breedte niet meer bedraagt dan 50 % van de gevel onder het betreffende dakvlak;
- g. dakkapellen zijn niet toegestaan:
 - a. op 2 verschillende hoogtes in een dakvlak;
 - b. op een dakvlak met een helling van minder dan 30°.

3.2.2 Voor het bouwen van de in artikel 3.1.1 onder t. bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van perceel- en terreinafscheidingen, gelegen achter de gevellijn/voorgevel, mag ten hoogste 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van perceel- en terreinafscheidingen, gelegen vóór de gevellijn/voorgevel mag ten hoogste 1 meter bedragen, met dien verstande dat een haagondersteunende constructie ten hoogste 2 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of masten zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen. Indien met een maatvoeringsaanduiding een andere hoogte is aangeduid, mag de hoogte van deze bouwwerken ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;
- d. de hoogte van masten mag ten hoogste 7 meter bedragen;
- e. de hoogte van windturbines mag ten hoogste 25 meter bedragen.
- f. De hoogte van de mast ter plaatse van de specifieke aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' mag ten hoogste 40 meter bedragen;

3.2.3 Voor het bouwen van het in artikel 3.1.1. onder e. genoemde bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een toegangsportaal mag ten hoogste 2,4 meter bedragen;
- b. de diepte van een toegangsportaal mag ten hoogste 2,75 meter bedragen.

3.2.4 Voor ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een kelder moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale diepte is 4 meter;
- c. buiten het bouwvlak mag geen onderbouwing worden gebouwd;

- d. burgemeester en wethouders vragen de waterbeheerder om advies.

3.3 Gebruiksregels

3.3.1 Wonen is uitsluitend toegestaan in de verdiepingslaag.

3.3.2 Voor de onder 4.1.1. onder f. genoemde fitnessruimte gelden de volgende regels:

- a. fitnessruimte is uitsluitend toegestaan in de verdiepingslaag;
- b. het maximaal oppervlakte is 1490 m²;
- c. binnen de in b. genoemde oppervlakte is maximaal 30 m² fysiotherapie zoals bedoeld in artikel 3.1.1 onder o. toegestaan.

3.3.3 Binnen deze bestemming worden in ieder geval niet toegestaan:

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van geluidszoneringsplichtige en/of risicovolle inrichtingen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken als (bedrijfs)woning onverminderd het bepaalde in artikel 3.1.1. onder c.;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- d. het gebruik van gronden en gebouwen voor opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, waaronder detailhandel in volumineuze goederen, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, onverminderd het bepaalde in artikel 3.1.1. onder h.;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van maatschappelijke doeleinden;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen onverminderd het bepaalde in artikel 3.1.1. onder h.;
- h. gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- i. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- j. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- k. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 onder a. voor de vestiging van de in bijlage I genoemde bedrijven, die zijn opgenomen in categorie 3.2, dan wel bedrijven die naar aard en omvang van de te verrichten bedrijfsactiviteiten en naar invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) gelijkwaardig zijn aan deze categorieën.

Artikel 4 Waarde-Archeologie 6

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 De voor "Waarde-Archeologie 6" aangewezen gronden zijn -behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en)- mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden-categorie 6;

4.1.2 Voor zover de in artikel 4.1.1 bedoelde bestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met voor deze gronden geldende bestemmingen, waarop een stelsel van toepassing is voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of met andere dubbelbestemmingen, gelden de in dit artikel bepaalde regels met voorrang.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:

- a. in het geval van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of voor het slopen van een bouwwerk voor de gronden met de aanduiding "Waarde-Archeologie 6", waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering of sloop van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die:
 1. een oppervlakte hebben, groter dan 10.000 m² en;
 2. verder gaan dan een diepte van 0,4 m,
 eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of

onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Burgemeester en wethouders zijn -als uit een archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de voorgenomen bouw zullen worden verstoord- bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

4.3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 6", indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 14.2.1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels en voorts onder de voorwaarden, dat:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de hand van andere informatie, dan het archeologisch rapport, als bedoeld in artikel 4.2.1, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende heeft aangetoond dat door grondroerende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden, of;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de hand van andere informatie, dan het archeologisch rapport, als bedoeld in artikel 4.2.1, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende heeft aangetoond dat aanwezige archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, dan wel dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Het is verboden op of in op de in artikel 4.1.1 bedoelde gronden gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,4 meter waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 0,3 meter;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 0,4 meter of meer;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- g. het vellen en rooien van houtopstanden;
- h. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
- i. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen.

4.5.2 Het verbod, als bedoeld in artikel 4.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op een bouwplan met een oppervlakte van minder dan 70 m²;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4.4.1, is verleend;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.5.3 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

4.5.4 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 wordt voorts verleend indien de betrokken

archeologische waarden, gelet op het onderzoek, zoals bedoeld in artikel 4.5.2, onder e., door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in dit plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10 % van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, worden overschreden, indien een meetverschil als gevolg van de inpassing van bouwwerken in het terrein daartoe aanleiding geeft.

6.2 De in 6.1 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien:

- a. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de afwijking geen onevenredige afbreuk doet aan het straat en bebouwingsbeeld;
- c. de sociale veiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de betreffende woonsituatie niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden beperkt;
- f. geen bestemmingsgrenzen worden overschreden.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voorzover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10 % wordt verkleind of vergroot.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Voor de aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, verbonden strafbepaling geldt de volgende regel:

In deze bepaling wordt overtreding van de gebruiksregels en het niet hebben van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.1 (indien nodig) wordt aangeduid als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2o van de Wet op de economische delicten.

8.2 Voor de werking van de wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, geldt de volgende regel:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overangsrecht

9.1 Overangsrecht bouwwerken

9.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de

aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

9.1.3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Dit rapport is opgesteld in opdracht van:
Beelen Vastgoed Renovatie B.V.
Wagenweg 63 A
2012 NC Haarlem

Projectnummer: 25Q0136
Opsteller: J. (Jens) Smits
Controleur: ing. K. (Klaas) Romijn

Equipe Adviseurs B.V.
Daltonstraat 30D
3316 GD Dordrecht

Postbus 3064
3301 DB Dordrecht

088 078 1100
info@equipe-adviseurs.nl
www.equipe-adviseurs.nl

BANK NL45ABNA0586840729
KVK 24459961
BTW NL820721141B01

Samen gaan we voor goud!