



Bestemmingsplan	Zuidelijke Schil
Onderdeel	Voorschriften

Gemeenteraad	12 november 2009
Gedeputeerde Staten	21 juni 2010
Raad van State	25 juli 2012

DISCLAIMER

Onderhavig bestemmingsplan is analoog (op papier) vastgesteld. Bij eventuele afwijkingen tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is de analoge versie leidend.

De bijlagen bij de toelichting zijn in te zien via het Servicepunt Bouwen en Wonen in het Stadsbouwhuis. Voor de contactgegevens, zie www.leiden.nl/contact.

- Voorschriften waarvan de Goedkeuring is onthouden, zie besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland met betrekking tot het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil', Gemeente Leiden.
(PZH-2010-177618860) - 21 juni 2010

INHOUD

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN ZUIDELIJKE SCHIL

1	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	1
ARTIKEL 2	BEPALINGEN OVER HET METEN	7
2	SPECIFIEKE BEPALINGEN	8
ARTIKEL 3	KAPPEN	8
ARTIKEL 4	BEELDBEPALENDE BOUWWERKEN	9
ARTIKEL 5	AFSTAND BEBOUWING TOT WAARDEVOLLE BOMEN	10
ARTIKEL 6	AANLEGVERGUNNING	10
ARTIKEL 7	ONDERGRONDS BOUWEN EN ONDERBOUWEN, DAKTERRASSEN.	12
ARTIKEL 8	ALGEMENE BEVOEGDHEID TOT HET STELLEN VAN NADERE EISEN	13
3	BESTEMMINGEN	16
ARTIKEL 9	WOONDOELEINDEN (W)	16
ARTIKEL 10	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN EN WOONDOELEINDEN (MD EN MD/W)	20
ARTIKEL 11	GEMENGDE DOELEINDEN 1, 2, 3 EN 4 (GD)	23
ARTIKEL 12	BEDRIJFSDOELEINDEN (B)	28
ARTIKEL 13	AUTOBOXEN (A)	30
ARTIKEL 14	NUTSDOELEINDEN (N)	31
ARTIKEL 15	SPORT EN RECREATIE (S&R)	31
ARTIKEL 16	TUIN (T)	33
ARTIKEL 17	VERBLIJFSGEBIED (Vb)	35
ARTIKEL 18	VERKEERSDOELEINDEN (V)	37
ARTIKEL 19	VERKEERSDOELEINDEN EN GROEN (V / G)	38
ARTIKEL 20	SPOORWEGDOELEINDEN (SW)	39
ARTIKEL 21	GROENVOORZIENINGEN (G)	40
ARTIKEL 22	WATER (WA)	42
ARTIKEL 23	ONTWIKKELINGSLOCATIE (W/GD/P/T)	
ARTIKEL 24	Ontwikkelingslocatie: M/WGD, W1T/M5, MD/W(o) EN GVT	43
4	OVERKOEPELENDE BESTEMMINGSBEPALINGEN	51
ARTIKEL 25	BESCHERMD STADSGEZICHT	51
ARTIKEL 26	MOLEN/MOLENBESCHERMINGSZONE	51
ARTIKEL 27	TERREIN VAN ARCHEOLOGISCHE WAARDE, HOGE EN MIDDELHOGE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING	51
ARTIKEL 28	WATERCOMPENSATIE	52
5	ALGEMENE BEPALINGEN	55
ARTIKEL 29	BESTAANDE MATEN	55
ARTIKEL 30	GEBRUIKSBEPALINGEN	55
ARTIKEL 31	ALGEMENE VRIJSTELLINGEN	56
ARTIKEL 32	PROCEDURE VRIJSTELLINGEN	58
ARTIKEL 33	WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN	58
ARTIKEL 34	PROCEDURE UITWERKING EN WIJZIGING	62
6	OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	65

ARTIKEL 35	OVERGANGSBEPALINGEN	3
ARTIKEL 36	STRAFRECHTELIJKE BEPALING	63
ARTIKEL 37	SLOTBEPALING	64

II

BIJLAGE I: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN	65
Bijlage II: Aanbevelingen uit oogpunt beschermd stadsgezicht bij het eventueel toestaan van verhoging van een gebouw met een kap of opbouw.	70

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

artikel 1 **BEGRIPSBEPALINGEN**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan

het bestemmingsplan Zuidelijke Schil van de gemeente Leiden, vervat in deze voorschriften en de kaart.

2. kaart

de plankaarten deel uitmakend van het bestemmingsplan, bestaande uit 6 kaartbladen, genummerd VIC0612 t/m VIC0617 en de bijbehorende uit 2 kaartbladen bestaande cultuur historische en bomen kaart.

3. aanbouw

een als functioneel onderdeel van een hoofdgebouw aan te merken aangebouwde uitbreiding, die in architectonisch en/of bouwkundig opzicht herkenbaar is als afzonderlijke en ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw.

4. aanvullend archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens de Gemeente Leiden, of door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

5. aan huis gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat door ten minste één van de bewoners in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hiertoe kunnen worden in ieder geval gerekend:

- zakelijke dienstverlening (zoals advocaat, makelaar, administratiekantoor, verzekeringskantoor);
- eerstelijnsgezondheidszorg (zoals huisarts, tandarts, fysiotherapeut, verloskundige);
- kinderopvang;
- detailhandel, galerie, atelier;
- persoonlijke dienstverlening (zoals kapper, pedicure).

6. ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

7. archeologisch deskundige

de gemeentelijk archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

8. archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relikten.

9. archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.

10. I. atelier/ II. atelierwoning

I. ruimte blijkens indeling en inrichting geschikt voor het vervaardigen van kunst (nijverheid) voorwerpen.

II. ruimte als bedoeld bij a, waarin tevens voorzieningen aanwezig zijn, die deze ruimte tevens geschikt maken om te bewonen.

11. bebouwing

een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

12. bebouwingsgrens

een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

13. bebouwingspercentage

een op de kaart of in de voorschriften genoemd percentage, dat de grootte van het deel van het betreffende vlak aangeeft, dat per bouwperceel maximaal mag worden bebouwd.

14. bebouwingsvlak

een op de kaart (mede) door bebouwingsgrenzen omsloten vlak, dat voorzien is van een hoogteaanduiding, waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd.

15. bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitvoerende handelingen.

16. beeldbepalende boom / boomgroep / boomstructuur

een individuele boom, boomgroep of boomstructuur beeldbepalend voor de omgeving vermeld in de bomenlijst en voorzover zij nog niet zijn vermeld in deze lijst individuele bomen met een minimale stam omvang van 70 cm of bomen deel uitmakend van boomgroepen of boomstructuren bestaande grotendeels uit bomen met een minimale stam omvang van 70 cm.

17. beeldbepalend pand

een als zodanig op de kaart als zodanig aangegeven gebouw – niet zijnde een beschermd monument - van belang voor het historisch stadsbeeld binnen het beschermde stadsgezicht.

18. bestaand

bij bouwwerken: bestaande bouwwerken ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel bouwwerken die nog niet bestaan maar gebouwd mogen worden krachtens een voor dat tijdstip verleende bouwvergunning;

bij gebruik: bestaand gebruik van bouwwerken of open terreinen ten tijde van het in werking treden van het bestemmingplan.

19. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

20. bouwhistorisch onderzoek

in een schriftelijke rapportage vastgelegd onderzoek naar de bouwgeschiedenis en de bouwhistorische kwaliteit van een (onderdeel van een) pand.

21. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, een onderbouw, kelders en andere ondergronds gelegen ruimten en een zolderverdieping meegerekend.

22. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan.

23. bouwwerk

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

24. bijgebouw

een zelfstandig gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie.

25. cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

26. dakterras.

een verblijfsruimte in de open lucht op het platte dak van een aanbouw aan een hoofdgebouw - met een bijbehorende terrasafscheiding, zoals een balustrade of balkonhek en een bijbehorende vloerconstructie - ten dienste van de bewoners van de erop aansluitende woning(en).

27. definitief archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens de gemeente Leiden of door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

28. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstallingen ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitvoering van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

29. dienstverlening

het beroeps- of bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten.

30. dienstwoning

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of bedrijfsterrein, respectievelijk dienstgebouw of -terrein, en bestemd voor (het huishouden van) een huishouden wiens huisvesting daar - gelet op de bestemming van dat bedrijfsgebouw of -terrein, respectievelijk dienstgebouw of -terrein - noodzakelijk is.

31. gebouw

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

32. gebruiksvloeroppervlak

het totaal van de horizontale (vloer)oppervlaktes van alle in gebruik zijnde of te gebruiken ruimtes van een gebouw.

33. gemeentelijk monument

onroerend monument, dat overeenkomstig de bepalingen in de Monumentenverordening 1999 als beschermd gemeentelijk monument is aangewezen.

34. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

35. horeca

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt; de volgende categorieën horeca-instellingen worden onderscheiden:

- I. horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van kleine etenswaren al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank (thee- en koffiehuisen, lunchrooms, broodjeszaken en ijssalons);
- II. horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend snacks en/of ter plaatse opgewarmde etenstwaren, al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank om aldaar te nuttigen (cafeteria's, snackbars, shoarmazaken); voor zover een hiervoor bedoeld bedrijf zich bevindt in de bestemming "Winkel-doeleinden" wordt het geacht een winkelondersteunend karakter te hebben;
- III. horeca-inrichtingen voor het zowel bedrijfsmatig verstrekken van zowel ter plaatse bereide maaltijden als alcoholhoudende of -vrije drank in combinatie met etenswaren (restaurants, eetcafés, café-restaurants, grand-cafés);
- IV. horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse (cafés, bars, pubs);
- V. horeca-inrichtingen voor het gelegenheid geven tot dansen in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende of -vrije drank en kleine etenswaren (dancings);
- VI. horeca-inrichtingen als genoemd in categorie III, waarbij tevens gelegenheid wordt geboden tot overnachting (hotels);
- VII. horeca-inrichtingen die uitsluitend toegankelijk zijn voor leden van een vereniging (sociëteiten).

36. horeca, winkelondersteunend

horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van kleine eetwaren al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank die qua verschijningsvorm en openingstijden uitsluitend of in hoofdzaak zijn afgestemd op het winkelend publiek. Hieronder wordt mede

verstaan een horeca-afdeling in een detailhandelsbedrijf zoals een lunchroom of een horeca-afdeling in een museum of ander gebouw voor maatschappelijke doeleinden.

37. kantoor

een ruimte of complex van ruimten, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

38. kap

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een helling elk van ten minste 30° en ten hoogste 75° ten dienste van de afdekking van een gebouw. De dakschilden dienen ten minste 40% van de horizontale projectie van het oppervlak van het dak te bedekken, zodat de dakconstructie voor tenminste 40 % uit een niet horizontaal gedeelte bestaat.

39. kelder

een geheel onder het peil gelegen bouwlaag.

40. ligplaats

een gedeelte van het openbaar water dat door een woonboot of woonschip met bijbehorende en eventueel extra voorzieningen mag worden ingenomen.

41. maatschappelijke doeleinden

Onderwijsvoorzieningen, (para)medische en verpleegvoorzieningen, bejaardenvoorzieningen, verzorgingstehuizen, kinderdagverblijven, welzijns- en culturele voorzieningen, sociale voorzieningen, overheidsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, voorzieningen van openbaar nut met de daarbij behorende strikt functiegebonden ondersteunende horeca.

42. monumentale boom

boom met een volgens dendrologische deskundigen erkende monumentale status, zoals vermeld in daarvoor als Bijlage toegevoegde bomenlijst en aangegeven op de bij de plankaart behorende aparte cultuur historische kaart en voorzover zij niet zijn vermeld in deze lijst of staan aangegeven op de kaart, bomen met een stam omvang van minimaal 120 cm of een ouderdom van tenminste 80 jaar.

43. monumentaal gebouw of ander bouwwerk

Een gebouw of ander bouwwerk dat is ingeschreven als gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument krachtens de Monumentenwetgeving.

44. nutsbedrijf

bedrijf gericht op het leveren van voorzieningen van openbaar nut, zoals gas, water, elektriciteit en telefoon.

45. onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant boven het peil doch steeds minder dan 1,2 meter boven peil is gelegen.

46. openbaar vervoerstraject

Een specifiek voor het gebruik maken van het openbaarvervoer ingericht traject, zoals een aparte autobusbaan, dan wel trambaan;

47. *publieksgerichte dienstverlening*

op het publiek gerichte dienstverlening met een baliefunctie, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, stomerijen, wasserettes, makelaarskantoren, bankfilialen en internet- en belwinkels.

48. *rijksmonument*

onroerend monument, dat is ingeschreven in de gevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers.

49. *seksinrichting*

een prostitutiebedrijf en/of voor publiek toegankelijk, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang als of zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

50. *sportieve en recreatieve doeleinden*

overdekte voorzieningen voor sportbeoefening, fitness, training en/of vrijetijdsbesteding, niet zijnde een speelautomatenhal of daarmee gelijk te stellen inrichting of bedrijf, al dan niet gecombineerd met onderwijs op dat gebied.

51. *stoep*

een cultuurhistorisch waardevol gedeelte van een perceel waarop zich een hoofdgebouw bevindt dat gelegen is tussen de voorgevel van dat hoofdgebouw en gronden die voor "verblijfsgebied" zijn bestemd en die dienen als eigen voorterrein met de daarbij behorende bebouwing zoals stoeppalen, ingangspartijen en hardstenen plaveisel.

52. *straatmeubilair*

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn bedoeld als openbare voorziening, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, afval inzamelcontainers, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en nutsvoorziening.

53. *tuinmeubilair*

voorzieningen ten behoeve van particuliere tuinen in de vorm van meubilair, verlichtingsvoorzieningen, parasols, speelhuisjes, zandbakken, schommels en daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

54. *voorgevel*

de aan de straatzijde gelegen gevel van een gebouw, die de architectonische verschijning van dat gebouw tot uitdrukking brengt; ingeval van een gebouw op een straathoek is gesitueerd, worden de aan de straatzijde grenzende gevels als voorgevel aan gemerkt.

55. *woning*

een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden.

56. woonboot of woonschip

Elk vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als - of te oordelen naar zijn constructie of inrichting - in hoofdzaak bestemd is tot, een als hoofdverblijf geldend dag- en/of nachtverblijf van een of meer personen.

57. wooneenheid

Woonruimte, waarvan de afmetingen zodanig zijn, dat deze uitsluitend geschikt is voor de huisvesting van een eenpersoonshuishouden, dat wil zeggen een woonruimte bestaande doorgaans uit slechts één kamer en waarbij keuken en sanitaire voorzieningen gedeeld worden met anderen.

artikel 2 BEPALINGEN OVER HET METEN**2.1 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 peil
- a voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst:
 - de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hoofdtoegang; de hoogte is 20 mm boven de aan de hoofdtoegang aansluitende definitieve verharding.
 - b voor de overige gevallen:
 - de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.
- 2.1.2 bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde
vanaf peil tot het hoogste punt.
- 2.1.3 bouwhoogte van een gebouw
vanaf peil tot het hoogste punt, ondergeschikte bouwdelen zoals ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, zonnepanelen, torenspitsen en antennes niet meegerekend.
- 2.1.4 goothoogte van een gebouw
- a indien een gebouw wordt afgedekt met een kap
 - vanaf het peil tot de hoogst gelegen horizontale snijlijn van het gevelvlak en het hellende dakvlak;
 - b indien een gebouw plat wordt afgedekt
 - vanaf het peil tot de bovenkant van het boeibord van het platte dak.
- 2.1.5 de hoogte van de afrastering rond een dakterras
vanaf de bovenkant van de vloerconstructie van het dakterras tot het hoogste punt van de afrastering.
- 2.1.6 breedte van een gebouw
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingmuur, met dien verstande dat indien de zijgevels niet evenwijdig lopen dan wel verspringen, het gemiddelde geldt van de kleinste en grootste breedte.
- 2.1.7 diepte van een gebouw
buitenwerks tussen de voorgevel en de achtergevel, met dien verstande dat, indien een gevel niet evenwijdig loopt of verspringt, het gemiddelde geldt van de kleinste en grootste diepte.
- 2.1.8 oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk
buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 meter boven peil meegerekend.

- 2.1.9 vloeroppervlakte van een gebouw binnenwerks; het totaal van alle horizontale oppervlaktes van alle ruimtes binnen dat gebouw met inbegrip van eventuele binnenwanden, maar met uitzondering van de onderbouw en van oppervlaktes waarboven geen vrije hoogte van ten minste 1,5 meter aanwezig is.
- 2.2 ***Uitzondering ondergeschikte bouwdelen***
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bebouwings- en bestemmingsgrenzen worden ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, balkons, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bebouwings- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.
- 2.3 ***anti-dubbeltelbepaling***
Een grondoppervlakte dan wel grond, welke al een keer in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, mag bij de beoordeling van een andere bouwaanvraag niet opnieuw in beschouwing worden genomen als grondoppervlakte dan wel grond, waarover de bouwaanvraag zich mag uitstrekken.

2 SPECIFIEKE BEPALINGEN

artikel 3 **KAPPEN**

3.1 ***kap***

Indien een hoofdgebouw is voorzien van een kap, dient deze bestaande kap te worden gehandhaafd.

3.2 ***nokrichting/vorm***

De bestaande nokrichting en/of de vorm van de kappen van de gebouwen aangewezen als beeldbepalend pand en/of als beschermd monument, mogen - onverlet de algemeen geldende en bijzondere wettelijke regelingen m.b.t. het vereiste van een bouwvergunning - niet worden gewijzigd, tenzij zulks plaatsvindt op grond van de Monumentenwet of daarop gebaseerde verordeningen, voor zover het monumenten betreft.

3.3 ***vrijstelling***

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in de artikelen 3.1 en 3.2 en van het bepaalde in 1 onder 38, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden;
- b. tevens kan worden toegestaan dat een hoofdgebouw – niet zijnde een monument of een beeldbepalend pand - in plaats van een kap wordt voorzien van een plat afgedekte terugliggende extra laag mits deze past in het kapprofiel van de desbetreffende gevelwand;
- c. tevens kan worden toegestaan dat een hoofdgebouw – niet zijnde een monument of een beeldbepalend pand - in plaats van een kap wordt voorzien van een met een

kap vergelijkbare dakbeëindiging, mits deze aansluit bij het desbetreffende straatbeeld en eventueel aangrenzende kapvormen.

3.4 bouwhoogte met kap

De maximale bouwhoogte van een bestaand gebouw dat nog niet is voorzien van een kap, waarvoor op de kaart slechts een maximale goothoogte is aangegeven, mag 3,5 m meer bedragen dan de betreffende maximale goothoogtemaat na afdekking met een kap. Bij vervanging van een bestaand gebouw zonder kap is eveneens deze maximale goothoogtemaat van toepassing. Het hiervoor bepaalde is bij complete nieuwbouw, die niet bestaat uit vervanging van een bestaand gebouw met kap, van dienovereenkomstige toepassing, indien op de kaart of in de planvoorschriften slechts een maximale goothoogte is aangegeven.

3.5 Vrijstelling uitbreiding met kap

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen voor het afdekken met een kap van gebouwen in maximaal 2 bouwlagen, die nog niet voorzien zijn van een kap en waarvoor op de plankaart uitsluitend een maximale bouwhoogte is aangegeven, mits de kap qua beeldkwaliteit past in het straatbeeld en de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw met niet meer dan 3,50 m wordt overschreden.

3.6 vrijstelling hogere kap

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.4 en 3.5 voor een hogere kap, indien een dergelijke hogere kap goed past in het kapprofiel van de betreffende gevelwand, geen onevenredige benadeling in de belichting en bezonningssituatie voor de omgeving veroorzaakt en beperkt blijft tot een verhoging van maximaal 6 m gerekend vanaf de maximaal toegestane goothoogte.

3.7 Nadere eis in verband met licht- en luchttoetreding

Bij het uitbreiding van gebouwen met een kap of toepassing van een hogere kap dan 3,50 m kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan de vorm en dakhelling van de kap met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van de bezonning en lichttoetreding bij woningen in de omgeving.

artikel 4 **BEELDBEPALENDE BOUWWERKEN**

4.1 ***bouwvoorschriften***

- 4.1.1 In afwijking van de voorschriften behorende bij de ter plaatse geldende bestemming, mogen bouwwerken, welke op de (cultuurhistorische-) plankaart zijn voorzien van een aanduiding "beeldbepalend", slechts gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd, mits:
- a het uitwendig karakter van het bouwwerk niet wordt veranderd voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;
 - b overigens voldaan wordt aan het bepaalde in de bouwvoorschriften behorende bij de ter plaatse geldende bestemming.

4.2 ***vrijstelling***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in in

artikel 4.1.1 aanhef en onder a, mits:

- a de karakteristieke waarden van het bouwwerk niet in onevenredige mate worden aangetast;
- b bij verandering of complete vernieuwing van het beeldbepalend pand met het desbetreffende beeldbepalende pand identieke en/of gelijkwaardige karakteristieke waarden worden teruggebracht;
- c vooraf een advies is gevraagd aan de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

4.3 *nadere eisen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en maatvoering van bouwwerken indien en voor zover dat noodzakelijk is om de karakteristieke waarden van een op hetzelfde bouwterrein gelegen en op de plankaart van een aanduiding "beeldbepalend" voorzien bouwwerk te beschermen.

artikel 5 **AFSTAND BEBOUWING TOT MONUMENTALE OF BEELDBEPALENDE BOMEN**

5.1 *afstandsbepaling.*

De afstand van nog op te richten bebouwing dient gemeten van uit het hart van de stam de monumentale en/of beeldbepalende bomen, ten minste 8 m te bedragen.

5.2 *uitzondering*

Het bepaalde in artikel 5.1 is niet van toepassing, als een monumentale of beeldbepalende boom na het verlenen van een aanleg- en/of kapvergunning is verwijderd en herplanting op dezelfde plaats als voorwaarde in de desbetreffende vergunning is opgenomen.

5.3 *vrijstelling*

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 5.1 voor het oprichten van bebouwing op kortere afstand van een monumentale of beeldbepalende boom, indien het bepaalde in artikel 29 voor wat betreft bestaande maten hierop niet reeds van toepassing is, mits kan worden aangetoond dat de betreffende bouwactiviteiten en de aanwezigheid van deze bebouwing niet schadelijk is voor de betreffende boom en er ook op andere gronden geen belemmeringen zijn voor het oprichten van deze bebouwing.

artikel 6 **AANLEGVERGUNNING**

6.1 *vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden*

6.1.1 Het is verboden op of in de in het plan begrepen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de navolgende werken en/of werkzaamheden (geen bouwwerken zijnde) uit te voeren:

- a het rooien of vellen van monumentale bomen en andere beeldbepalende individuele bomen of bomen deel uitmakend van een boomgroep, bomenrij of boomstructuur;
- b het aanbrengen van een gesloten oppervlakteverharding binnen de bestemming "tuin en woondoeleinden" binnen een afstand van 8 meter of minder uit het hart van de stam van waardevolle bomen, zoals bedoeld sub a;
- c het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte van meer dan 20 m², paden buiten beschouwing gelaten, binnen de bestemmingen "groenvoorzieningen", "ver-

keersdoeleinden en groenvoorzieningen”, “tuin” en “woondoeleinden, voorzover deze zijn gesitueerd buiten het bebouwingsvlak, zoals bedoeld in artikel 9.2.3”;

- d het aanbrengen van asfalt of daarmee gelijk te stellen bestratingmaterialen op de gronden bestemd voor “Verblijfsgebied”, met uitzondering van fietspaden;
- e het verwijderen of veranderen van stoepen, hardstenen stoepranden, stoepalen, waterpompen en daarmee gelijk te stellen historische elementen in of grenzend aan het openbaar gebied;
- f het veranderen en dempen van watergangen.

6.2 *toelaatbaarheid*

- 6.2.1 a. De in artikel 6.1.1 bedoelde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.
- b. het rooien, vellen of beschadigen van bomen en andere opgaande beplanting
1. noodzakelijk is in verband met ernstige hinder, gevaar of ziekte en mits herplant verzekerd is;
 2. aangetoond kan worden dat zulks in het belang van een goede ruimtelijke inrichting van het gebied is gewenst en mits verplanting of herplant is verzekerd;
- c. het de aanleg betreft van oppervlakteverhardingen groter dan 20 m², welke het karakter van de betreffende tuin of groenvoorziening niet aantasten;
- d. het dempen en veranderen van waterpartijen mag pas plaatsvinden, wanneer tegelijkertijd een even groot wateroppervlak vervangend water wordt gegraven en zulks is geschied in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

6.3 *uitzonderingen op de aanlegvergunningplicht*

- 6.3.1 Geen aanlegvergunning is vereist voor de in dit artikel bedoelde werken en/of werkzaamheden die:
- a betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer of gebruik overeenkomstig de bestemming;
 - b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan
 - c van zeer geringe omvang, met inbegrip van de sub a, bedoelde onderhoudswerken ten behoeve van de verzorging van bomen en andere opgaande beplanting
 - d er reeds vanwege gevaar of ziekte een kapvergunning is verstrekt, waarbij herplant is verzekerd.

artikel 7 ONDERGRONDS BOUWEN EN ONDERBOUWEN, DAKTERRASSEN.

7.1 *bouwen van kelders*

- 7.1.1 Ieder hoofdgebouw mag voorzien worden van een kelder met dien verstande dat:
- ten hoogste één bouwlaag mag worden toegevoegd;
 - kelders uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen mogen worden gebouwd.
 - geen parkeerkelders mogen worden gebouwd, tenzij in hoofdstuk 3 van deze voorschriften anders is vermeld.

7.2 *vrijstellingen*

- 7.2.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 7.1.1 onder c voor de bouw van een parkeerkelder onder een hoofdgebouw mits:
- de in- en uitrit geen aantasting betekent van de cultuurhistorische waarde van het openbaar gebied;
 - een in- en uitrit in verkeerskundig opzicht geen gevaar betekent voor het verkeer;
 - de in- en uitrit een vlotte doorstroming van het verkeer niet kan belemmeren.
- 7.2.2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 7.1.1 onder b. voor een overschrijding van de achtergevel bouwgrens, mits deze kelder onder gronden ter plaatse, waar volgens deze planvoorschriften een aanbouw of bijgebouw is toegestaan, wordt gerealiseerd.

7.3 *onderbouwen*

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde ten aanzien van de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen voor de bouw van een onderbouw, mits deze past in de karakteristiek van de omgeving waarin het hoofdgebouw is gelegen en de overschrijding van de maximale goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter.

7.4 *dakterrassen*

- 7.4.1 Op een aanbouw aan een hoofdgebouw dat (mede) voor woondoeleinden is bestemd en wordt gebruikt mag een dakterras worden gerealiseerd met daaromheen een met bijbehorende terrasafschieding, zoals een balustrade of balkonhek, mits de hoogte daarvan niet meer bedraagt dan:
- 2 meter voor het aan de achtergevel aansluitende gedeelte binnen een afstand van maximaal 4 meter uit deze achtergevel, met dien verstand, dat voorzover het een hoekpand, betreft of het dakterras anderszins zichtbaar is vanuit een aangrenzende open buitenruimte, maximaal 1,20 m langs hoekbegrenzing en open buitenruimte is toegestaan;
 - 1,20 meter op een afstand van meer dan 4 m uit de achtergevel van het hoofdgebouw;
- 7.4.2 Het is niet toegestaan een dakterras te realiseren op hoofdgebouwen of op daken van aanbouwen in meer dan twee bouwlagen dan wel deze daken als dakterras te gebruiken.

7.5 *vrijstelling*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 7.4.1 voor een grotere hoogte van een terrasafschieding en het bepaalde in artikel 7.4.2 voor een hoger gelegen dakterras met de bijbehorende daar omschreven terrasafschieding.

ding , mits de bezonning, en de privacy van aangrenzende of nabijgelegen gebouwen en open terreinen niet in onevenredige mate worden aangetast.

artikel 8 **ALGEMENE BEVOEGDHEID TOT HET STELLEN VAN NADERE EISEN**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mede in het belang van het beschermd stadsgezicht, zoals bedoeld in artikel 25, nadere eisen te stellen ten aanzien van de volgende onderwerpen:

8.1 ***goot- en/of bouwhoogte***

De goot- en/of bouwhoogte van gebouwen indien dit in verband met de in de omgeving aanwezige bebouwing en het in acht nemen van de waarden van het beschermd stadsgezicht wenselijk dan wel noodzakelijk is, met dien verstande dat:

- a de goot- en/of bouwhoogte in de voorgevelbouwgrens maximaal 1 meter verlaagd mag worden;
- b de goot- en of bouwhoogte van gedeelten van hoofdgebouwen aan de achterzijde met maximaal 3 meter mag worden verlaagd indien dit in verband met de bezonning en de bruikbaarheid van aangrenzende gebouwen en/of percelen noodzakelijk is.

8.2 ***situering bouwwerken***

De situering van bouwwerken indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, de privacy, de bereikbaarheid voor de brandweer en andere hulpdiensten en dergelijke, dan wel indien dit uit een oogpunt van stedenbouwkundige of ruimtelijk functionele kwaliteit dan wel ter bescherming van de cultuurhistorische waarden wenselijk is.

8.3 ***situering van aanbouwen en bijgebouwen.***

De situering en de goot- en/of bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,5 meter in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onevenredig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 meter;
- c geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in de overige voorschriften ten aanzien van het ten hoogste te bebouwen gedeelte van de gronden.

8.4 ***goothoogte hoofdgebouwen***

- 8.4.1 De goothoogte van aan elkaar grenzende panden teneinde te waarborgen dat deze ten minste 0,4 meter van elkaar zullen verschillen, om te voorkomen dat voor de desbetreffende gevelwand onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.
- 8.4.2 De goothoogte van aan elkaar grenzende panden teneinde te waarborgen dat deze niet van elkaar zullen verschillen ingeval het een rij bestaande uniforme panden betreft.

8.5 ***diepte van aanbouwen***

De diepte van aanbouwen gerekend vanuit de achtergevel, waarbij geëist kan worden dat deze diepte beperkt wordt tot maximaal 5 meter. in verband met de openheid van een binnenterrein.

8.6 ***afmetingen hoofdgebouwen***

De afmetingen van hoofdgebouwen indien deze grenzen aan hoofdgebouwen die op de kaart zijn aangeven als Rijks- of gemeentelijk monument met dien verstande dat de goot- en/of bouwhoogte niet meer dan 20% mag afwijken van de goot – en/of bouwhoogte van genoemde monumenten, een kap zal worden toegepast en de kapvorm en nokrichting in overeenstemming zullen zijn met de kapvorm en nokrichting van de monumenten

8.7 ***dakterrassen***

De plaats van een afscheiding rond een dakterras en de oppervlakte of diepte van een dakterras ten einde te waarborgen dat het dakterras geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, mits daardoor de gebruikswaarde van het betrokken dakterras niet onevenredig wordt geschaad, waarbij de diepte van een dakterras beperkt kan worden tot maximaal 10 meter gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.

8.8 ***toepassing kappen***

a. Het afdekken van een nieuw hoofdgebouw met een kap of een daarmee vergelijkbare dak beëindiging, indien het te vervangen hoofdgebouw plat was afgedekt en het in verband met de visuele kwaliteit en de cultuurhistorische waarden van de omgeving van het pand wenselijk is dat een vervangend pand met een kap wordt afgedekt. Behalve bij vervangende nieuwbouw is deze bepaling ook van toepassing op bouwplannen, die voortvloeien uit de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen.

b. Een zodanige vorm en dakhelling wordt toegepast, dat de bezonning en lichttoetreding bij woonpanden in de omgeving zo min mogelijk wordt belemmerd.

8.9 ***parcellering***

Het in acht nemen van de historische parcellering dan wel een daarmee vergelijkbare indeling van percelen langs openbaar gebied indien sprake is van het vervangen van

bebouwing of het splitsen van panden in smallere eenheden, waarbij geëist kan worden dat aangesloten wordt bij de in het desbetreffende gebied voorkomende kavelbreedte.

8.10 ***gevelindeling***

Het in acht nemen van een verticale gevelindeling, indien dit gewenst of noodzakelijk is in verband met het straatbeeld waarbinnen de betreffende bebouwing wordt opgericht of verbouwd.

8.11 ***bescherming archeologische waarde***

Ten aanzien van bouwwerken in gebieden met hoge of middelhoge archeologische verwachting als bedoeld in artikel 27, indien uit onderzoek is gebleken, dat ter plaatse van het bouwplan archeologische overblijfselen aanwezig zijn welke bewaard dienen te blijven, waarbij het bouwplan dienovereenkomstig aangepast dient te worden.

3 BESTEMMINGEN

artikel 9 WOONDOELEINDEN (W)

9.1 *doeleindenomschrijving*

- 9.1.1 De op de kaart voor woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- woondoeleinden in de vorm van eengezinshuizen, meergezinshuizen, wooneenheden en bijzondere woongebouwen;
 - met de daarbij behorende tuinen, erven, stoepen,;
 - de bijbehorende paden, straten, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen.
 - parkeervoorzieningen;
 - maatschappelijke doeleinden ter plaatse van de aanduiding (md);
 - de bijbehorende bergingen, aanbouwen en in de bestemming passende andere bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
 - sport en recreatie ter plaatse van de aanduiding (GD2sr).

9.2 *nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik*

9.2.1 **beroep aan huis**

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep. Uitsluitend activiteiten tot en met ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

9.2.2 **gebruik bijgebouwen**

Bijgebouwen mogen niet voor commerciële doeleinden of als zelfstandige woning gebruikt worden.

9.2.3. **gebruik gronden buiten het bebouwingsvlak**

De gronden gesitueerd buiten het bebouwingsvlak, waar geen aanbouwen of bijgebouwen zijn toegestaan, zoals bedoeld onder lid 9.3. 4, sub b, mogen uitsluitend worden ingericht als tuin of erf met de bijbehorende paden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen. Bijbehorende andere bouwwerken -geen gebouwen zijnde- zijn tevens op deze gronden toegestaan.

9.2.4 **parkeren**

Parkeervoorzieningen binnen de bestemming woondoeleinden zijn, afgezien van het bepaalde in lid 9.2.5 uitsluitend toegestaan, voorzover de voor woondoeleinden aangewezen gronden op de kaart nader zijn aangeduid met een p, waarbij uitsluitend ondergrondse parkeervoorzieningen (d.w.z. tot maximaal 40 cm boven het peil) zijn toegestaan, als deze gronden op de kaart zijn aangeduid met "-p";

9.2.5 **autoboxen**

Bijgebouwen in de vorm van autoboxen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestemming woondoeleinden, voorzover het betreffende gedeelte op de kaart nader is aangegeven met de aanduiding " (a) autobox toegestaan

9.2.6 wooneenheden

Per woongebouw zijn maximaal 5 wooneenheden toegestaan. Woonpanden met meer dan 5 wooneenheden zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse, waar deze reeds ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan aanwezig waren in het plangebied.

9.2.7 bijzondere woongebouwen

Bijzondere woongebouwen zijn slechts toegestaan ter plaatse, waar deze reeds ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan al aanwezig waren in het plangebied, alsmede in de bij het pand Lorentzkade 15b toegestane uitbreiding van de bestemming woondoel-einden.

9.2.8 maatschappelijke doeleinden (md)

Uitsluitend ter plaatse waar de voor woondoel-einden aangewezen gronden nader zijn aangeduid met (md), zijn tevens voorzieningen ten dienste van maatschappelijke doeleinden toegestaan ten behoeve van onderwijs, kinderopvang en daarmee vergelijkbare activiteiten over een oppervlakte van maximaal 1000 m² op de locatie aan de van Vollenhovenkade, en voorts op de begane grond van het perceel Utrechtse Jaagpad 27.

9.2.9 Zoeterwoudsesingel/hoek Hoge Rijndijk

Het aantal woningen, dat op de locatie Zoeterwoudsesingel ongenummerd/hoek Hoge Rijndijk, grenzend aan het pand Zoeterwoudsesingel 109 is toegestaan, niet meer dan 4 mag bedragen.

9.2.10 locatie Du Rieustraat 20 (GD2sr)

Uitsluitend ter plaatse waar de voor woondoel-einden aangewezen gronden nader zijn aangeduid met (GD2sr) daar tevens de oprichting van een sportzaal is toegestaan.

9.3 *bebouwingsvoorschriften*

9.3.1 aaneengesloten bebouwing

De hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in aaneengesloten bebouwing.

9.3.2 situering hoofdgebouwen

- a hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.
- b voorgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst in de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens.
- c zijgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst overeenkomstig de op de kaart aangegeven zijdelingse perceelscheidingen, met dien verstande dat als deze ontbreken de zijgevels in de bestaande situatie geplaatst zullen worden.

9.3.3 hoogte hoofdgebouwen

De goothoogte respectievelijk de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag

- a. niet meer bedragen dan de op de kaart aangebrachte maximale goot- en/of bouwhoogtematen aangeven;
- b. niet minder bedragen dan de op de kaart aangegeven maximale goot- en/of bouwhoogte verminderd met 2 m.

9.3.4 bebouwingspercentage

- a Het bebouwingsvlak mag voor 100% worden bebouwd.
- b Per bouwperceel mag ten hoogste 30% van de niet als bebouwingsvlak aangeduide gronden worden bebouwd met aanbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat
 - in totaal niet meer dan 35 m² van de betreffende gronden door deze gebouwen mag worden ingenomen;
 - door een aanbouw de bebouwingsgrens met maximaal 2,5 meter mag worden overschreden.
- c In afwijking van het bepaalde in lid 9.3.4.b mogen de niet als bebouwingsvlak aangeduide gronden niet worden bebouwd met aanbouwen en bijgebouwen, indien de betreffende gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 0%.
- d In afwijking van het bepaalde in lid 9.3.4.b mogen de niet als bebouwingsvlak aangegeven gronden met meer dan 30 % worden bebouwd met aanbouwen en bijgebouwen, voorzover op de kaart een afwijkend percentage staat aangegeven tot maximaal dit percentage;
- e In afwijking van het bepaalde in lid 9.3.4.b mogen de niet als bebouwingsvlak aangegeven gronden, nader aangeduid met -p, voor 100% worden bebouwd met ondergrondse parkeervoorzieningen.

9.3.5 **onderdoorgangen**

Ter plaatse van de op de kaart aangegeven onderdoorgangen mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de eerste verdieping.

9.3.6 **aanbouwen en bijgebouwen**

De oprichting van de binnen de bestemming passende andere bouwwerken is toegestaan, mits de bouwhoogte van aanbouwen en tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen niet meer dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen zal en de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 2,7 meter bedragen zal.

9.3.7 **hoogte tuinmeubilair**

De bouwhoogte van tuinmeubilair mag voor de voorgevel bouwgrens niet meer dan 2 meter en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,7 meter bedragen.

9.3.8 **hoogte tuinmuur**

De bouwhoogte van een tuinmuur mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

9.3.9 **hoogte bouwwerken – geen gebouwen zijnde**

- a de hoogte van andere erfafscheidingen, dan bedoeld in artikel 9.3.8, mag ten hoogste 2 meter bedragen;
- b de hoogte van erfafscheidingen langs de openbare ruimte mag ten hoogste 0,8 meter bedragen;
- c de hoogte van de overige bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 3 meter bedragen.

9.3.10 **Aanbouwen en bijgebouwen binnen de subbestemming (GD2/sr)**

Indien ter plaatse van de gronden tevens nader aangeduid met (GD2sr) een sportzaal wordt gerealiseerd, mogen deze gronden buiten het bebouwingsvlak ten behoeve van deze subbestemming met niet meer dan 80 % worden bebouwd en mag de hoogte van deze bebouwing niet meer dan 6 m bedragen.

9.4 **vrijstellingen**

9.4.1 **splitsing van hoofdgebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 9.3.2 ten behoeve van het verticaal splitsen van hoofdgebouwen mits de breedte afgestemd zal worden op de heersende perceelbreedten in het desbetreffende gedeelte van het plangebied van de Zuidelijke Schil en de breedte van een hoofdgebouw in ieder geval niet minder dan 4 meter zal bedragen

9.4.2 **hoogte van erfafscheidingen**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van de bouw van erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 3 meter en voor erfafscheiding langs de grens met de openbare ruimte tot een hoogte van maximaal 2 meter.

9.4.3 **verhoging aanbouwen en bijgebouwen met kap**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van een verhoging van:

- a. een aanbouw met een kap over een lengte van maximaal 2,5 m voorbij de achtergevel bouwgrens, mits deze verhoging niet onevenredig nadelig is voor de lichttoetreding in aangrenzende tuinen;
- b. een bijgebouw met een kap, mits deze goed aansluit bij de architectuur van het hoofdgebouw en niet onevenredig nadelig is voor de lichttoetreding in aangrenzende tuinen .

9.4.4 **vergroting aanbouwen en bijgebouwen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 9.3.4 voor een uitbreiding van de maximaal bebouwde oppervlakte tot maximaal 50 m² en een overschrijding van de bebouwingsgrens door een aanbouw tot maximaal 4 m, mits zulks niet ten koste gaat van de lichtinval en bezonning bij aangrenzende percelen en het bebouwingspercentage van 30%, zoals bedoeld in lid 9.3.4. sub b niet wordt overschreden.

9.4.5 **bijzondere woongebouwen**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het inrichten van woonpanden als bijzonder woongebouw, indien dat uit maatschappelijk oogpunt is gewenst en een dergelijke bijzondere woonfunctie past in de omgeving en voorzien wordt in zodanige spreiding, er binnen een straal van 50 m geen ander bijzonder woongebouw aanwezig mag zijn.

9.4.6 **Verhoging toegangspoorten**

Burgemeester en Wethouders mogen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 9.3.9 door toe te staan dat de bouwhoogte van een toegangsdeur of poort aan de openbare ruimte een hoogte heeft, die gelijk is aan de hoogte tot de eerste verdieping van het aangrenzende hoofdgebouw, waarbij de toegangsdeur of poort hoort;

9.5 ***procedure vrijstellingen***

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in artikel 9.4, wordt de in artikel 32 voorgeschreven procedure gevolgd.

artikel 10 **MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN EN WOONDOELEINDEN (MD EN MD/W)**

10.1 ***doeleindenomschrijving***

De op de kaart voor maatschappelijke doeleinden MD en MD/W aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a gebouwen ten dienste van maatschappelijke doeleinden, met de daarbij behorende dienstwoningen en andere bijbehorende voorzieningen, zoals en straten, een apotheek, verkoopruimte- en uitleenruimte voor medische hulpmiddelen, ateliers voor kunstenaars, daarmee vergelijkbare werkruimten in de creatieve sector en galerieën ten behoeve culturele voorzieningen;
- b woningen in de vorm van eengezinshuizen, meergezinshuizen, wooneenheden en bijzondere woonvormen, voorzover de betreffende gronden met MD/W op de kaart staan aangegeven;
- c met de bij de bebouwing behorende tuinen, erven, stoepen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen;
- d parkeervoorzieningen, voorzover dat uitdrukkelijk is aangegeven op de plankaart door de aanduiding p of -p.

10.2 ***nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik.***

10.2.1 **beroep aan huis**

Voor de woonfuncties geldt dat de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep. Uitsluitend activiteiten tot en met ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

10.2.2 **milieucategorie**

Voor niet-woonfuncties (anders dan horeca) geldt dat uitsluitend activiteiten zijn toegestaan tot en met maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

10.2.3 **inrichting gronden buiten het bebouwingsvlak**

De onbebouwd blijvende gronden gesitueerd buiten het bebouwingsvlak, mogen uitsluitend worden ingericht als tuin of erf met de bijbehorende paden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen.

10.2.4 **Parkeervoorzieningen**

Parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan daar, waar het betreffende bestemmingsvlak op de plankaart nader is aangeduid met een p, "parkeren toegestaan". Indien op de kaart achter de aanduiding p een liggend streepje "p-" is weergegeven, mogen parkeervoorzieningen, met uitzondering van de bijbehorende in- en uitritten, uitsluitend ondergronds, waaronder wordt verstaan tot maximaal 50 cm boven het ter plaatse aanwezige peil, worden gerealiseerd.

10.2.5 inrichting locatie MD/W Oppenheimstraat op kaart 5

- a. langs de Oppenheimstraat maximaal 25 woningen zijn toegestaan;
- b. het bebouwingsvlak mag aan de kant van de Oppenheimstraat over maximaal 70 % van de gevellengte door bebouwing worden ingenomen;
- c. Onder deze woonbebouwing is in afwijking van het bepaalde in lid 10.2.4 tevens een ondergrondse of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening toegestaan met een in – en uitgang vanaf de Oppenheimstraat, mits deze parkeervoorziening niet meer dan 1,25 m boven het straatpeil uitrijst.

10.3 *bebouwingsvoorschriften*

10.3.1 **situering hoofdgebouwen**

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.

10.3.2 **hoogte hoofdgebouwen**

Indien op de kaart een maximale goot- en/of bouwhoogte is aangegeven, mag de goothoogte van hoofdgebouwen niet hoger zijn dan de respectievelijk maximale goot- en/of bouwhoogte die is aangegeven.

10.3.3 **bebouwingspercentage**

- a. Het bebouwingsvlak mag met maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd, indien op de plankaart geen percentage is opgenomen mag het bebouwingsvlak voor 100% worden bebouwd;
- b. De op de kaart buiten het bebouwingsvlak aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar buiten het bebouwingsvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven mogen de betreffende gronden voor niet meer dan 15% worden bebouwd. Deze bebouwing mag uitsluitend bestaan uit bijgebouwen, aanbouwen inclusief kelders en souterrains en in deze bestemming passende andere bouwwerken.

10.3.4 **onderdoorgangen**

Ter plaatse van de op de kaart aangegeven onderdoorgangen mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de eerste verdieping.

10.3.5 **hoogte aanbouwen en bijgebouwen**

De bouwhoogte van aanbouwen en tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 2,7 meter bedragen.

10.3.6 **hoogte tuinmeubilair**

De bouwhoogte van tuinmeubilair mag voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,7 meter bedragen.

10.3.7 **hoogte tuinmuur**

De bouwhoogte van een tuinmuur mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

10.3.8 **hoogte bouwwerken – geen gebouwen zijnde.**

- a de hoogte van andere erfafscheidingen, dan bedoeld in artikel 10.3.7, mag ten hoogste 2 meter bedragen;
- b de hoogte van erfafscheidingen langs de openbare ruimte mag ten hoogste 0,8 meter bedragen;
- c de hoogte van de overige bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 3 meter bedragen.

10.3.9 **hoogte bebouwing Oppenheimstraat**

a. de goothoogte en of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de kaart ingeschreven maten aangeven, met dien verstande, dat in de zone waar een maximale maat staat aangegeven van 8 m over een oppervlakte van maximaal 900 m² een bouwhoogte van 11,50 is toegestaan ten behoeve van een derde (bovengrondse) bouwlaag binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden en woondoeleinden, mits deze derde bouwlaag op een afstand van tenminste 30 m verwijderd blijft van de achtergevels van de omringende woningen.

10.4 ***vrijstellingen***

10.4.1 **hoogte van erfafscheidingen**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van de bouw van erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 3 meter en voor erfafscheiding langs de grens met de openbare ruimte tot een hoogte van maximaal 2 meter.

10.4.2 **aanleg van parkeervoorzieningen**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het geheel of gedeeltelijk bovengronds realiseren van parkeervoorzieningen, mits deze vanaf de openbare ruimte zoveel mogelijk aan het gezicht worden onttrokken.

10.5 ***procedure vrijstellingen***

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in artikel 10.4 wordt de in artikel 32 voorgeschreven procedure gevolgd.

10.6 ***Nadere eisen plaatsing voorgevels***

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd als nadere eis te stellen, dat de voorgevels van de hoofdgebouwen, voorzover zij zijn gesitueerd binnen het beschermd stadsgezicht, geplaatst worden in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens.;

artikel 11 GEMENGDE DOELEINDEN 1, 2, 3 EN 4 (GD)

11.1 *doeleindenomschrijving*

- 11.1.1 De op de kaart voor gemengde doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- ter plaatse van de bestemmingsaanduiding GD1: woondoeleinden, detailhandel, sport en recreatie, ateliers, horeca, (publieksgerichte) dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, bedrijven en kantoren;
 - ter plaatse van de bestemmingsaanduiding GD2: woondoeleinden, detailhandel, ateliers, horeca, (publieksgerichte) dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, sport en recreatie;
 - ter plaatse van de bestemmingsaanduiding GD3: woondoeleinden, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en kantoren;
 - ter plaatse van de bestemmingsaanduiding GD4: woondoeleinden, detailhandel, ateliers, horeca, sport en recreatie, en publieksgerichte dienstverlening, een en ander zoals in de onderstaande tabel is weergegeven:

	GD1	GD2/GD2*	GD3	GD4/GD4*
Woondoeleinden	Ja ³⁾	Ja ²⁾	Ja ²⁾	Ja ²⁾
Detailhandel(*)	Ja ¹⁾	Ja ¹⁾	Neen	Ja ¹⁾
Horeca#	Ja ¹⁾	Ja ¹⁾	Neen	Ja ¹⁾
Publieksgerichte dienstverlening	Ja ¹⁾	Ja ¹⁾	Ja ¹⁾	Neen
Maatschappelijke doeleinden	Ja ¹⁾	Ja ¹⁾	Ja ¹⁾	Neen
Bedrijven	Ja ¹⁾	Neen ¹⁾	Neen	Neen
Kantoren	Ja ¹⁾	Neen	Ja ¹⁾	Neen
Sport en recreatie#	Ja ¹⁾	Ja ¹⁾	Neen	Ja
Ateliers	Ja	Ja	Neen	Ja
1) alleen op de eerste bouwlaag toegestaan 2) op en boven de eerste bouwlaag toegestaan 3) alleen boven de eerste bouwlaag toegestaan # alleen voorzover aangegeven op de plankaart *11.2.7 alleen woninginrichting e.d. Verdamstraat *11.2.6 één seksinrichting binnen GD 2 (Herenstraat 7)				

met de daarbij behorende tuinen, erven, stoepen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen, met dien verstande dat tevens de bijbehorende gronden buiten het bebouwingsvlak voor de betreffende voorzieningen zijn bestemd.

11.1.2 De gronden zijn - uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven - mede bestemd voor de volgende voorzieningen uit de bovenstaande tabel:

- a horeca (h).
- b sportieve en recreatieve doeleinden (sr)

11.2 *nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik*

11.2.1 **beroep aan huis**

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep. Uitsluitend activiteiten tot en met ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

11.2.2 **niet-woonfuncties op verdiepingen**

- a gebruik van verdiepingen voor de ingevolge artikel 11.1.1 toelaatbare niet-woonfuncties is - behoudens het bepaalde in artikel 11.2.1 - niet toegestaan, met dien verstande, dat:
 - indien op de kaart één (*) stersteken voorkomt de verdiepingen mede voor niet-woondoeleinden gebruikt mogen worden, mits 40% van de nuttige gebruiksoverpervlakte van het betreffende gebouw ingericht wordt en in gebruik blijft als woonruimte;
 - indien op de kaart vóór de bestemmingsaanduiding 2 stersteken (**) voorkomen alle verdiepingen voor niet-woondoeleinden gebruikt mogen worden.

11.2.3 milieucategorie

- a Voor niet-woonfuncties (anders dan horeca) geldt dat uitsluitend activiteiten tot en met maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.
- b Binnen de bestemming Gemengde Doeleinden 1 t/m 4 zijn geen vestigingen toegestaan, die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

11.2.4 horecacategorie

- a horecabedrijven zijn uitsluitend toegestaan binnen de categorie zoals op de plankaart in het desbetreffende perceel is aangegeven en als bedoeld in artikel 1 onder 35;
- b voor de mede voor horeca IV, tot en met VII bestemde gronden geldt dat tevens horeca-activiteiten zijn toegestaan uit een lagere categorie evenwel tot maximaal categorie III;

11.2.5 Herenstraat 7

Uitsluitend ter plaatse van het adres Herenstraat 7 is de uitoefening van een seksinrichting als bedoeld in artikel 1 onder 49 toegestaan. De bruto bedrijfsvloeroppervlakte van deze inrichting mag maximaal 200 m² bedragen.

11.2.6 Achter Hoge Rijndijk 94 t/m 96g

Op de locatie aangewezen voor Gemengde Doeleinden 4, GD4 op kaart 6, gesitueerd aan het verblijfsgebied in het binnengebied achter Hoge Rijndijk 94 en 96 96-96g, uitsluitend woningen in de vorm van bovenwoningen zijn toegestaan, waarbij voorts voor deze bovenwoningen geldt dat uitsluitend inpandige buitenruimten in de vorm van loggia's zijn toegestaan; het aantal bovenwoningen mag niet meer dan 6 bedragen .

11.2.7 Locatie hoek Verdamstraat /Hoge Rijndijk

Op de locatie aangewezen voor Gemengde Doeleinden 4 op kaart 6, gesitueerd aan de Verdamstraat, 20 m vanuit de hoek met de Hoge Rijndijk, uitsluitend een meubeltoonzaal en detailhandel in goederen bestemd voor de woninginrichting met bijbehorende kantoor-, opslag- en magazijnfunctie zijn toegestaan, met dien verstande dat de magazijn- en opslagfunctie ondergeschikt dient te zijn aan de toonzaalfunctie.

11.2.8 Hoveniersbedrijf

Op de locatie aangewezen voor Gemengde Doeleinden 4 gelegen in het binnengebied van de Verdamstraat tegenover de Kernstraat is in afwijking van het bepaalde in 11.1.1.sub d, een hoveniersbedrijf met bijbehorende detailhandel toegestaan.

11.2.9 complex Zeemanlaan 22

In de gebouwen gesitueerd aan de Zeemanlaan 22, aangewezen voor Gemengde Doeleinden 2, zijn behalve woningen en kantoren uitsluitend detailhandelsvestigingen in de non foodsector en dienstverlenende bedrijven toegestaan; deze vestigingen zijn voorts alleen toegestaan op de begane grond en mogen per vestiging geen grotere vloeroppervlakte innemen dan 275 m² per vestiging.

11.2.10 geen woonfunctie begane grond Hoge Rijndijk 86 t/m 126

In de gebouwen gesitueerd aan de Hoge Rijndijk 86 tot en met 126 met de bestemming GD4 mag op de begane grond niet worden gewoond.

11.3 bebouwingsvoorschriften

- 11.3.1 aaneengesloten bebouwing
De hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in aaneengesloten bebouwing.
- 11.3.2 situering bebouwing
- de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht; buiten het bebouwingsvlak mogen uitsluitend binnen de bestemming passende bijgebouwen, aanbouwen en andere bouwwerken worden opgericht.
 - de voorgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst in de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens.
 - de zijgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst overeenkomstig de op de kaart aangegeven zijdelingse perceelscheidingen, met dien verstand dat als deze ontbreken de zijgevels in de bestaande situatie geplaatst zullen worden.
- 11.3.3 hoogte hoofdgebouwen
De goothoogte respectievelijk de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet minder en niet meer bedragen dan de op de kaart aangebrachte minimale en/of een maximale goot- en/of bouwhoogtematen aangeven.
- 11.3.4 bebouwingspercentage
- Het bebouwingsvlak mag met maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd, indien op de plankaart geen percentage is opgenomen mag het bebouwingsvlak voor 100% worden bebouwd;
 - De op de kaart buiten het bebouwingsvlak aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar buiten het bebouwingsvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven mogen de betreffende gronden voor niet meer dan 30% worden bebouwd.
- 11.3.5 hoogte aanbouwen en bijgebouwen
De bouwhoogte van aanbouwen en tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw uitrijzen. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 2,7 meter bedragen.
- 11.3.6 hoogte tuinmeubilair
De bouwhoogte van tuinmeubilair mag voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,7 meter bedragen.
- 11.3.7 hoogte tuinmuur.
De bouwhoogte van een tuinmuur mag niet meer dan de bestaande bouwhoogte bedragen.
- 11.3.8 hoogte bouwwerken – geen gebouwen zijnde.
- de hoogte van andere erfafscheidingen, dan bedoeld in artikel 11.3.6, mag ten hoogste 2 meter bedragen;
 - de hoogte van erfafscheidingen langs de openbare ruimte mag ten hoogste 0,8 meter bedragen;
 - de hoogte van de overige bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 3 meter bedragen.

11.3.9 **Kap Kanaalweg 2a**

Indien de toegestane bebouwing op de voor GD 2 aangewezen gronden gesitueerd op het perceel Kanaalweg 2a wordt voorzien van een kap, is aan de kant van de achtertuinen bij de panden Hoge Rijndijk 67 t/m 75 uitsluitend een kap met een schuin hellend dakschild evenwijdig aan deze achtertuinen toegestaan met een schuin hellend dakschild met een helling van maximaal **45°**.

11.4 **vrijstellingen**

11.4.1 **niet-woonfuncties op verdiepingen**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 11.2.2 voor de vestiging van niet-woonfuncties op de verdieping aansluitend aan de begane grond, mits:

- a een en ander niet tot gevolg heeft dat de woonfunctie in het pand niet langer wordt of kan worden uitgeoefend, met dien verstande dat tenminste één verdieping – niet zijnde een kapverdieping - voor het wonen in gebruik zal blijven;
- b bestaande trappenhuizen en opgangen naar verdiepingen gehandhaafd zullen blijven.
- c aangetoond is dat uitbreiding op de begane grond niet mogelijk is in verband met het ontbreken van bijbehorend te bebouwen achtererf of daarmee gelijk te stellen omstandigheden.

11.4.2 **publieksgerichte dienstverlening**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 11.1.1 voor het toelaten van publieksgerichte dienstverlening binnen de hoofdgebouwen op de kaart aangeduid als GD4 mits deze dienstverlening qua aard en ruimtelijke uitstraling gelijk gesteld kan worden met detailhandel.

11.4.3 **horeca**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 11.2.4 ten behoeve van het toelaten van een horecabedrijf in één categorie hoger dan op de plankaart is aangegeven, dan wel krachtens het bepaalde in artikel 11.2.4 onder a is toegestaan, mits

- de voor het publiek toegankelijke bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 100 m² zal bedragen;
- geen hinder of overlast voor de woon- en leefomgeving gevreesd hoeft te worden;
- de maximale horecacategorie niet meer dan categorie III zal zijn.

11.4.4 **maatschappelijke doeleinden**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 11.1.1 ten behoeve van de vestiging van:

- a. een maatschappelijke instelling op de verdiepingen van gebouwen die voor GD 3 zijn bestemd mits:
 - een en ander past in de functionele structuur van het desbetreffende gebied;
 - dit geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonmilieu in de omgeving;
 de bruto vloeroppervlakte per vestiging niet meer zal bedragen dan 400 m².
- b. maatschappelijke voorzieningen in het complex Zeemanlaan 22, aangewezen voor Gemengde Doeleinden 2, mits de verkeeraantrekkende werking bij het beoogde gebruik, de openingstijden en het aantal personen dat overdag en 's avonds / 's nachts van de desbetreffende voorziening gebruik maakt, aanvaardbaar blijven in een woonbuurt.

11.4.5 **hoogte van erfafscheidingen aan de wegzijde**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van de bouw van erfafscheidingen langs de wegzijde tot maximaal 3 meter.

11.4.6 **bebouwingspercentage**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 11.3.4 onder b voor het bouwen buiten het bebouwingsvlak bij de bebouwing gesitueerd aan de even zijde van de Hoge Rijndijk tussen de Catharinastraat en de Rijnstroomstraat, en aan even en oneven zijde van de Herenstraat tussen de Witte Singel en de Koninginnelaan tot maximaal 50 % mits:

- het aanbouwen voor niet woonfuncties op de begane grond betreft;
- het niet ten koste gaat van beschermde bomen;
- het niet onevenredig nadelig is voor de aangrenzende woningen;
- de extra bebouwing nodig is in verband met een goede bedrijfsvoering.

11.4.7 **GD4, achter Hoge Rijndijk 94 t/m 96g**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.2.6 voor de uitbreiding van het toegestane aantal bovenwoningen tot maximaal 8, indien in een **elgen Inpandige** parkeeroplossing **binnen dit complex** voor de 8 bovenwoningen wordt voorzien.

11.4.8 **GD2, Zeemanlaan 22**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 11.2.9 voor de inrichting van een winkel vestiging op de begane grond in de levensmiddelen sector over een vloeroppervlakte van maximaal 200 m², mits deze een in distributie economisch opzicht voorziet in een behoefte voor de wijk.

11.4.9 **GD4, Hoge Rijndijk 86 t/m 126**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in **lid 11.2.10** voor het inrichten van woonruimte op de begane grond van de panden aangewezen met GD4 aan de Hoge Rijndijk 86 tot en met 126, indien daarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde is vastgesteld.

11.5 **procedure vrijstellingen**

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in artikel 11.4 wordt de in artikel 32 voorgeschreven procedure gevolgd.

artikel 12 **BEDRIJFSDOELEINDEN (B)**

12.1 **doeleinden**

- 12.1.1 De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor: bedrijven zoals vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel in de categorieën:

- a B(m) garagebedrijf met autobrandstof verkooppunt;
 - op de verdiepingen aan de Hoge Rijndijk zijn uitsluitend bovenwoningen toegestaan;
 - b B(w) een wasserijbedrijf met tevens een chemisch gedeelte wasserij (Zoeterwoudsesingel 23);
 - c B(t) groothandel in bouwmaterialen (Bloemistenlaan 31);
- waar dat als zodanig op de plankaart is aangegeven met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, kantoren, dienstwoningen, werkplaatsen, magazijnen, showrooms, gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen, aanbouwen, bijgebouwen, leidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede voor zover zij niet bebouwd (mogen) worden voor erf, parkeergelegenheid, groenvoorziening, water en toegangsweg.

12.2 **gebruiks- en inrichtingsvoorschriften**

12.2.1 milieucategorie

- a Uitsluitend bedrijven tot en met de maximaal op de kaart aangegeven categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.
- b Binnen de bestemming Bedrijven zijn geen vestigingen toegestaan, die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

12.3 **bebouwingsvoorschriften**

12.3.1 situering bebouwing

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht; buiten het bebouwingsvlak mogen uitsluitend binnen de bestemming passende bijgebouwen, aanbouwen en andere bouwwerken worden opgericht.

12.3.2 hoogte en goothoogte gebouwen

De hoogte respectievelijk goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet hoger zijn dan de maximale hoogte respectievelijk goothoogte die is aangegeven op de plankaart. Daar waar geen hoogte respectievelijk goothoogte op de plankaart is aangegeven, geldt de bestaande hoogte respectievelijk goothoogte van (aansluitende delen van) de hoofdgebouwen als maximum.

12.3.3 bebouwingspercentage

- a Het bebouwingsvlak mag met maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd, indien op de plankaart geen percentage is opgenomen mag het bebouwingsvlak voor 100% worden bebouwd;
- b De op de kaart buiten het bebouwingsvlak aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar buiten het bebouwingsvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven mogen de betreffende gronden voor niet meer dan 30% worden bebouwd.

12.3.4 hoogte aanbouwen en bijgebouwen

De bouwhoogte van aanbouwen en tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw uitrijzen. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 2,7 meter bedragen.

12.3.5 onderdoorgangen

Ter plaatse van de op de kaart aangegeven onderdoorgangen mag op de begane

grond of tot een op de kaart aangegeven hoogte geen bebouwing worden opgericht.

12.4 *vrijstellingen*

12.4.1 situering gebouwen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 12.3.1 voor een situering van de voorgevel achter de voorgevelrooilijn, indien dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

12.4.2 situering aan- en bijgebouwen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 12.3.1 voor de oprichting van aanbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak tot een maximum van 50 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 meter per bouwperceel, mits dit stedenbouwkundig en wat betreft terreinindeling aanvaardbaar is.

12.5 *procedure vrijstellingen*

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in artikel 12.4 wordt de in artikel 32 voorgeschreven procedure gevolgd.

12.6 *nadere eisen*

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, het aantal en de situering van parkeerplaatsen en de inrichting van een perceel, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, (bestaande) boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit uit een oogpunt van stedenbouwkundige of ruimtelijk/functionele kwaliteit wenselijk is.

artikel 13 **AUTOBOXEN (A)**

13.1 *doeleinden*

De op de plankaart als autoboxen aangewezen gronden zijn bestemd voor stallingsruimten voor auto's en daarmee vergelijkbare voertuigen en voor huishoudelijke bergruimte, met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde gronden.

13.2 *bouwvoorschriften*

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 2,5 meter, tenzij op de kaart een afwijkende hoogtemaat staat aangegeven; in dit geval mag de hoogte de op plankaart aangegeven maat niet overschrijden.
- b de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

artikel 14 **NUTSDOELEINDEN (N)**

14.1 *doeleindenomschrijving*

- 14.1.1 De op de plankaart voor nutsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen, waterpartijen, met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde gronden.

14.2 *bebouwingsvoorschriften*

- 14.2.1 situering gebouwen
De gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht. Buiten het bebouwingsvlak mogen uitsluitend binnen de bestemming passende andere bouwwerken worden opgericht.
- 14.2.2 hoogte gebouwen
Indien op de kaart een minimale en een maximale goothoogte is aangegeven, mag de bouw- of goothoogte van gebouwen niet lager of hoger zijn dan de minimale respectievelijk maximale bouw- of goothoogte die is aangegeven, indien een hoogtemaat ontbreekt, mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.
- 14.2.3 bebouwingspercentage
Het op de kaart in of buiten het bebouwingsvlak aangegeven bebouwingspercentage mag niet worden overschreden. Daar waar in het bebouwingsvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bebouwingsvlak voor 100% worden bebouwd.
- 14.2.4 hoogte erfafscheidingen
De bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen.
- 14.2.5 hoogte bouwwerken – geen gebouwen zijnde.
De hoogte van de overige bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 5 meter bedragen.

artikel 15 **SPORT EN RECREATIE (S&R)**

15.1 *doeleindenomschrijving*

- 15.1.1 De op de kaart voor sport en recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor;
 - a sportieve en recreatieve doeleinden, sportvelden, tennisbanen, speeltuinen met de daarbij horende aanbouwen, bijgebouwen, fietsenstallingen, tuinen, erven, (gebouwde) parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water en speelruimte, leidingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
 - b maatschappelijke doeleinden, indien deze gronden tevens met (md) zijn aangegeven op de kaart.

15.2 **gebruiks- en inrichtingsvoorschriften**

15.2.1 milieucategorie

Uitsluitend activiteiten tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, dan wel maximaal categorie 3, voorzover dat in de Lijst met niet Woonfuncties (Bijlage V) is aangegeven.

15.2.2 maatschappelijke doeleinden

In de bebouwing toegestaan op mede voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden gelegen tegenover de Cronesteinkade, uitsluitend maatschappelijke voorzieningen ten dienste van kinderopvang, onderwijs en aanverwante jeugdactiviteiten, zoals de padvinderij zijn toegestaan.

15.3 **bebouwingsvoorschriften**

15.3.1 situering gebouwen

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht.

15.3.2 hoogte en goothoogte gebouwen

De hoogte respectievelijk goothoogte van de gebouwen mag niet hoger zijn dan de maximale hoogte respectievelijk goothoogte die is aangegeven op de plankaart. Daar waar geen hoogte respectievelijk goothoogte op de plankaart is aangegeven, geldt de bestaande hoogte respectievelijk goothoogte van (aansluitende delen van) de gebouwen als maximum.

15.3.3 bebouwingspercentage

- a Het bebouwingsvlak mag met maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd, indien op de plankaart geen percentage is opgenomen, mag het bebouwingsvlak voor 100% worden bebouwd;
- b De op de kaart buiten het bebouwingsvlak aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar buiten het bebouwingsvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven mag op de betreffende gronden met uitzondering van de in de bestemming passen andere bouwwerken geen bebouwing worden opgericht.

15.3.4 hoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal:

- a speelinstallaties, lichtmasten en ballenvangers 15 meter;
- b overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 5 meter, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen langs de openbare ruimte ten hoogste 2 meter mag bedragen.

15.4 **Vrijstelling aanbouwen en bijgebouwen**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 15.3.3 voor de oprichting buiten het bebouwingsvlak van bij de hoofdgebouwen behorende aanbouwen en in de bestemming passende bijgebouwen, fietsenstallingen, mits:

- a. niet meer dan 15 % van de gronden buiten het bebouwingsvlak hiermee wordt bebouwd;

- b. de goothoogte van een aanbouw niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste verdieping en de goothoogte van de overige gebouwen niet meer dan 3m.

15.5 ***nadere eisen***

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, het aantal en de situering van parkeerplaatsen en de inrichting van een perceel, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, (bestaande) boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit uit een oogpunt van stedenbouwkundige of ruimtelijk/functionele kwaliteit wenselijk is.

artikel 16 **TUIN (T)**

16.1 ***doeleindenomschrijving***

- a. De op de kaart voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, waterpartijen en hofjes met de daarbij behorende toegangspaden en leidingen.
- b. Voorzover op de kaart de aanduiding "cw" voorkomt zijn deze gronden mede bestemd voor het behoud van de daar aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van beplantingen, open ruimten, paden en andere inrichtingselementen, waaronder andere bouwwerken.

16.2 ***nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik***

16.2.1 het is niet toegestaan de gronden aangewezen voor tuin:

- te gebruiken voor parkeerdoeleinden;
- te verharden, behoudens toegangspaden en sierbestrating over een oppervlakte van niet meer dan 30% en tot een maximum van 50 m² per perceel.

16.2.2 ter plaatse waar op de kaart de aanduiding -p voorkomt, zijn deze gronden mede bestemd voor een ondergrondse dan wel een overwegend ondergronds en ten dele bovengronds gelegen parkeergarage met daarop een tuin.

16.3 ***bebouwingsvoorschriften***

16.3.1 **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met hoogte van maximaal 2,7 meter.

16.3.2 **hoogte tuinmeubilair**

In afwijking van het bepaalde in artikel 16.3.1 mag de bouwhoogte van tuinmeubilair voor de voorgevelbouwrens niet meer dan 2 meter en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,7 meter bedragen.

16.3.3 **Hoogte erfafscheidingen**

De bouwhoogte van een erfafscheiding mag in afwijking van het bepaalde in lid 16.3.2 niet meer bedragen 0,80 m, voorzover deze erfafscheiding is gesitueerd voor de voorgevelbouwrens.

16.3.4 Hoogte parkeergarage

Het bovengrondse gedeelte van een parkeervoorziening, zoals bedoeld in artikel 16.2.2 mag niet meer dan 0,80 m boven het peil uitrijzen.

16.3.5 hoogte bestaande tuinmuren

De bouwhoogte van een al aanwezige tuinmuur mag in afwijking van het bepaalde in de leden 16.3.1, 16.3.2 en 16.3.3 niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte, waarbij de bouwhoogte van een op de kaart als beeldbepalend aangeduide tuinmuur hieraan niet lager mag zijn dan de bestaande hoogte.

16.4 *vrijstellingen*

16.4.1 aanbouwen en bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 16.3.1 ten behoeve van de bouw van een aanbouw aan een hoofdgebouw en / of van een bijgebouw mits:

- a dit noodzakelijk is voor de uitoefening van de desbetreffende functie op de begane grond;
- b dit noodzakelijk is om te beschikken over een bergruimte voor fietsen, tuinbenodigdheden, plantenkasje, volière of dierenhok;
- c geen onevenredige schade zal worden toegebracht aan waardevolle bomen;
- d de oppervlakte niet meer zal bedragen dan 20 m² en hierbij tevens de voor tuin aangewezen gronden met niet meer dan 15 % worden bebouwd;
- e de goothoogte van een aanbouw niet meer zal bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 meter en de goothoogte van een bijgebouw niet meer dan 2,50 m.
- f het niet mogelijk is de aanbouw of het bijgebouw te bouwen op gronden in een aangrenzende bestemming waarbinnen bebouwing is toegestaan of waarbinnen de maximaal toegestane bebouwing al is gerealiseerd.
- g het bepaalde sub f geldt niet voor zover het bijgebouw bestaat uit een berging voor fietsen of tuingereedschap, dierenhok of volière over een grondoppervlakte van maximaal 8 m².
- h de bebouwing wordt gesitueerd in het tuingedeelte gelegen achter de voorgevelbouwgrens.

16.4.2 Vernieuwen bestaande gebouwen.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het geheel of gedeeltelijk vernieuwen van een bestaand gebouw mits:

- a de afmetingen daarvan ten opzichte van het bestaande gebouw niet zullen worden vergroot;
- b het gebouw niet is opgericht in strijd met het voorafgaande bestemmingsplan;
- c het niet mogelijk is het gebouw te herbouwen in een aangrenzende bestemming waarbinnen bebouwing is toegestaan.

16.4.3 Bouw fietsenberging vóór de voorgevelbouwgrens

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 16.3.1 ten behoeve van de bouw van een bergruimte voor fietsen in de voor- of zijtuin van een woonhuis, mits:

- a. deze in totaal geen grotere oppervlakte inneemt dan 4 m²;
- b. deze geen grotere hoogte verkrijgt dan 1,50 m;
- c. de achtertuin van de woning slechts via de betreffende woning toegankelijk is;
- d. de langs de openbare ruimte toegekeerde gevel van de fietsenbergruimte wordt voorzien van een strook met opgaande heester beplanting.

16.5 *procedure vrijstellingen*

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van de vrijstellingen als bedoeld in artikel 16.4 wordt de in artikel 32 voorgeschreven procedure gevolgd.

artikel 17 **VERBLIJFSGEBIED (VB)**

17.1 *doeleindenomschrijving*

De op de kaart voor verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor het langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer met overwegend een wijk- en buurtfunctie, zoals buurttoegangswegen, woonstraten, winkelstraten voet- en fietspaden;
- b. openbaar vervoertracés;
- c. recreatieve wandelgebieden, zomede voor speel- en groenvoorzieningen;
- d. water;
- e. stallingruimte voor fietsen;
- f. binnen de bestemming passende bouwwerken, zoals bruggen en viaducten;
- g. parkeerplaatsen;
- h. leidingen.

17.2 *Bebouwingsvoorschriften*

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd.

17.2.1 bouwwerken

Er mogen uitsluitend (ondergrondse) fietsenstallingen, gebouwtjes ten behoeve van het openbaar vervoer en doeleinden van openbaar nut alsmede overige in de bestemming passende andere bouwwerken, als kunstwerken en straatmeubilair. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, worden gebouwd.

17.2.2 Ter plaatse waar op de kaart de aanduiding "onderdoorgang" voorkomt mag in afwijking van het bepaalde in 17.2.1 een overbouwing worden opgericht met een vrije hoogte van tenminste 3.50 meter en een totale hoogte van maximaal 5 meter.

17.2.3 gebouwde parkeervoorzieningen

Voorzover de voor verblijfsgebied aangewezen gronden nader op de kaart zijn aangeduid met "-p" is in afwijking van het bepaalde in 17.2.1 de bouw van ondergrondse parkeervoorzieningen met de bijbehorende in- en uitritten toegestaan; deze bebouwing mag maximaal 60 cm boven het peil uitrijzen.

17.2.4 gebouwtjes

Het grondoppervlak van een gebouwtje ten behoeve van het openbaar vervoer mag ten hoogste 25 m² bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 4 meter;

17.2.5 hoogte van bouwwerken – geen gebouwen zijnde.

De hoogte van bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 6 meter bedragen.

17.3 **groenstructuur**

De op de cultuur historische en bomen plankaart aangegeven beeldbepalende groenstructuren bij de inrichting van de bestemming verblijfsgebied in stand worden gehouden.

17.4 **Terrassen, standplaatsen**

Terrassen ten behoeve van horecadoeleinden en standplaatsen voor kleine etenswaren, zoals ijs en snacks of daarmee vergelijkbare goederen gelden als bijbehorende voorzieningen binnen de bestemming verblijfsgebied, voorzover zij voor vergunningverlening op basis van de Algemeen Plaatselijke Verordening in aanmerking komen.

artikel 18 VERKEERSDOELEINDEN (V)

18.1 *doeleindenomschrijving*

- a De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor het gemotoriseerd verkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer, zoals wegen voor doorgaand verkeer, openbaar vervoerstracés, voet- en fietspaden, trottoirs;
- b groenvoorzieningen;
- c water;
- d parkeerplaatsen;
- e binnen de bestemming passende bouwwerken, zoals bruggen en viaducten;
- f fietsenstallingen;
- g leidingen;

18.2 *Nadere bepaling inzake bestemming en gebruik*

Het aantal rijstroken mag niet meer bedragen dan 2, met uitzondering van in-, uitvoegstroken, opstelstroken en openbaar vervoerstracés.

18.3 *bebouwingsvoorschriften*

18.3.1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Uitsluitend binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, zoals bruggen, tunnels, viaducten, fietsenstallingen, duikers, bouwwerken voor verkeersgeleiding, straatverlichting en straatmeubilair.

18.3.2 gebouwtjes

Ten dienste van het openbaar vervoer mogen gebouwen worden opgericht. Het grondoppervlak van een gebouwtje mag ten hoogste 25 m² bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 4 meter.

18.3.3 de hoogte van bouwwerken – geen gebouwen zijnde.

De hoogte van bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 6 meter bedragen.

18.4 *groenstructuur*

De op de cultuurhistorische en bomen plankaart aangegeven beeldbepalende groenstructuren bij de inrichting van de bestemming verkeersdoeleinden en verblijfsgebied in stand worden gehouden.

18.5 *Terrassen, standplaatsen*

Terrassen ten behoeve van horecadoeleinden en standplaatsen voor kleine etenswaren, zoals ijs en snacks of vergelijkbare goederen gelden als bijbehorende voorzieningen binnen de bestemming verkeersdoeleinden, voorzover zij voor vergunningverlening op basis van de Algemeen Plaatselijke Verordening in aanmerking komen.

artikel 19 VERKEERSDOELEINDEN EN GROEN (V / G)

19.1 *doeleindenomschrijving*

De op de kaart voor verkeersdoeleinden en groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen ten dienste van het gemotoriseerd verkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer, zoals wegen voor doorgaand verkeer, busbanen, voet- en fietspaden, trottoirs, groenvoorzieningen, water, parkeerplaatsen, fietsenstallingen en leidingen;
- b een traject ten behoeve van hoogwaardig openbaar vervoer met bijbehorende haltevoorzieningen;
- c groene zijbermen en een groene middenberm met een gemiddelde breedte van minimaal 10 m voor wat betreft het gedeelte van de Lammenschansweg tussen de spoorbaan en de Lorentzkade.

19.2 *bebouwingsvoorschriften*

19.2.1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Uitsluitend binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, zoals bruggen, tunnels, viaducten, fietsenstallingen, duikers, bouwwerken voor verkeersgeleiding, straatverlichting en straatmeubilair.

19.2.2 gebouwtjes

Ten dienste van het openbaar vervoer mogen gebouwen worden opgericht. Het grondoppervlak van een gebouwtje mag ten hoogste 100 m² bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 7 meter.

19.2.3 de hoogte van bouwwerken – geen gebouwen zijnde.

De hoogte van bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 12 meter bedragen

19.3 *Terrassen, standplaatsen*

Terrassen ten behoeve van horecadoeleinden en standplaatsen voor kleine etenswaren, zoals ijs en snacks of vergelijkbare goederen gelden als bijbehorende voorzieningen binnen de bestemming verkeersdoeleinden en groen voorzover zij voor vergunningverlening op basis van de Algemeen Plaatselijke Verordening in aanmerking komen.

19.4 *Groenstructuur*

De op de cultuurhistorische en bomen plankaart aangegeven beeldbepalende groenstructuren bij de inrichting van de bestemming verkeersdoeleinden en groen in stand worden gehouden en het aantal rijstroken voor doorgaand wegverkeer niet wordt vergroot.

artikel 20 **SPOORWEGDOELEINDEN (SW)**

20.1 ***doeleindenomschrijving***

De op de kaart voor spoorwegdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a spoorwegen ten behoeve het openbaar vervoer per rails en daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen een station(sgebouw) of halte gecombineerd met bijbehorende detailhandel en winkelondersteunende horeca in maximaal categorie II;
- b ter plaatse waar de bestemmingen verkeer, verkeer en verblijf de bestemming (rail-) verkeer kruisen bovendien voor wegen en paden, en;
- c bermen, watergangen, bruggen en duikers paden en stallings- en nutsvoorzieningen.

20.2 ***bebouwingsvoorschriften***

20.2.1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Uitsluitend binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, zoals tunnels, viaducten, fietsenstallingen, loopbruggen, duikers, bouwwerken voor verkeersgeleiding, straatverlichting en straatmeubilair, bovenleiding-, sein- en andere masten, technische installaties, geluidwerende voorzieningen, luifels en andere overkappingen en erf- of perceelafscheidingen.

20.2.2 gebouwtjes

Ten dienste van het station of halte mogen gebouwen worden opgericht. Het grondoppervlak van een gebouwtje mag ten hoogste 250 m² bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 4 meter.

20.2.3 de hoogte van bouwwerken – geen gebouwen zijnde.

De hoogte van bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 10 meter bedragen.

artikel 21 GROENVOORZIENINGEN (G)

21.1 *doeleindenomschrijving*

- 21.1.1 De op de kaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor het gebruik als openbaar groen en voor speelgelegenheid, met de daarbij behorende voorzieningen zoals speeltuinen, groenvoorzieningen, waterpartijen, dierenverblijven, voet- en fietspaden, in de bestemming passende gebouwtjes en andere bouwwerken, toegangspaden en leidingen.
- 21.1.2 Voor zover op de kaart de aanduiding "cw" voorkomt, zijn de aldaar aanwezige beplantingen, bomen, open ruimten, paden en andere inrichtingselementen van cultuurhistorische waarde en daardoor aangewezen als te behouden elementen binnen de mede aan de desbetreffende gronden gegeven bestemming beschermd stadsgezicht, zoals bedoeld in artikel 25 van deze planvoorschriften
- 21.1.3 In afwijking van het bepaalde onder 21.1.1 mogen de voor groenvoorziening aangewezen gronden gelegen tussen de voor- en de achterzijde van een woonschip tevens gebruikt worden als tuin bij woonboten voor zover deze aansluiten aan de op de kaart binnen de bestemming "Water" aangegeven ligplaatsen voor woonboten.

- 21.1.4 De op de kaart met '(md)' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor maatschappelijke doeleinden, met dien verstande dat uitsluitend voorzieningen ten dienste van kinderopvang, onderwijs en aanverwante jeugdactiviteiten als de padvinderij zijn toegestaan .
- 21.1.5 De op de kaart met "(sp)" aangeduide gronden zijn primair bestemd voor speeltuin en andere speelgelegenheid in een groene setting.
- 21.1.6 Voorzover de voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn gelegen binnen de zone nader aangeduid met "wa" is op een strook grond met een breedte van minimaal 6 m uitsluitend de inrichting van een watergang tussen het water langs de ontwikkelingslocatie Lorentzhof en het water langs de Cronesteinkade toegestaan in verband met de vereiste watercompensatie ten behoeve van de ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o., met dien verstande dat over het beloop en de inrichting van deze watergang voorafgaand overleg plaats dient te vinden met de omwonenden en het Hoogheemraadschap van Rijnland.
- 21.1.7 Binnen de in 21.1.6 bedoelde zone tevens een oppervlakte van maximaal 1000 m² mag worden ingericht ten behoeve van sport doeleinden.

21.2 *bebouwingsvoorschriften*

- 21.2.1 overige gebouwen: bestemd voor openbaar gebruik
- a gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals een berging, dierenverblijf en dergelijke, mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden geplaatst;
 - b de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 4 meter bedragen;
 - c in afwijking van het bepaalde in artikel 21.2.1 onder a mogen gebouwen voor beheer en onderhoud buiten de bebouwingsvlakken worden geplaatst mits het grondoppervlak per gebouw niet meer dan 25 m² bedraagt en de goothoogte niet meer dan 3 meter zal bedragen.
 - d ten behoeve van ieder woonschip mag binnen de aangrenzende oeverstrook tussen de voor- en de achterzijde van een woonschip uitsluitend één berging worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 6 m² en een bouwhoogte van maximaal 2 m.
- 21.2.2 Andere bouwwerken, geen gebouw zijnde: bestemd voor openbaar gebruik
- a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.
 - b In afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van een erfafscheiding niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat binnen de aangrenzende oeverstrook tussen de voor- en de achterzijde van een woonschip de hoogte van de erfafscheiding niet meer dan 1 m mag bedragen.

artikel 22 **WATER (WA)**

22.1 *doeleindenomschrijving*

- 22.1.1 De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor watergangen en waterpartijen ten dienste van de waterhuishouding, de recreatie- en beroepsvaart en het recreëren, met de daarbij behorende voorzieningen zoals oeverbeschoeiingen, kruisingen met wegen en voet- en fietspaden en (ondergrondse) leidingen.

- 22.1.2 De gronden zijn - uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven - mede bestemd voor de volgende voorzieningen:
- a woonschepen (ws).
- 22.2 ***nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik***
- 22.2.1 aantal woonboten
- Het aantal woonboten mag niet meer bedragen dan op de kaart door middel van een omcirkeld cijfer is aangegeven.
- 22.3 ***bebouwingsvoorschriften***
- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat steigers en vlonders niet zijn toegestaan, tenzij op de plankaart deze gronden nader aangeduid zijn met het raster voor brug/vlonder, terras, balkon.
 - b. Ter plaatse van deze aanduiding zijn in en boven het water gebouwde constructies ten behoeve van balkons, loggia's, terrassen, vlonders, steigers en bruggen toegestaan. Het is voorts toegestaan de bouwconstructie over het water grenzend aan de gronden bestemd voor groenvoorzieningen en nader aangeduid met (sp) uit voeren als een constructie in de vorm van een overkluizing en tevens als onderdeel van de speelplaats te gebruiken.
- 22.4 ***vrijstelling***
- 22.4.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 22.3 sub a kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen voor het oprichten van vlonders en aanlegsteigers met dien verstande, dat vlonders en aanlegsteigers slechts tot maximaal 1 m buiten de walkant zijn toegestaan. Ten behoeve van de hiervoor genoemde bouwactiviteiten is voorts eveneens een vergunning vereist van het Hoogheemraadschap van Rijnland.
- 22.4.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 22.3, sub b kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen voor verschuivingen over de voor water bestemde gronden buiten het raster "brug, vlonder, terras, balkon" ten behoeve van de oprichting van de ter plaatse van deze aanduiding toegestane andere bouwwerken binnen een marge van maximaal 5 m, mits deze verschuiving niet plaats vindt richting Zoeterwoudsesingel, het door deze bouwwerken te overbouwen wateroppervlak niet wordt vergroot en door zodanige verschuiving de kwaliteit van de omgeving niet wordt aangetast.
Ten behoeve van de hiervoor genoemde bouwactiviteiten is voorts eveneens een vergunning vereist van het Hoogheemraadschap van Rijnland.
- 22.5 ***Nadere eisen***
- 22.5.1 Nadere eisen bouwwerken
- Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van de in dit artikel bedoelde bouwwerken, indien zulks in het belang van een goede ruimtelijke indeling noodzakelijk is.

- 22.5.2 Nadere eisen natuurlijke inrichting van de oever
Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van een natuurvriendelijke inrichting van de oevers.

artikel 23 **ONTWIKKELINGSLOCATIE (W/GD/P/T)**

23.1 ***doeleindenomschrijving (W/GD/P/T)***

De gronden op de kaart aangewezen als ontwikkelingslocatie W/GD/P/T zijn bestemd voor:

- a woondoeleinden;
- b gemengde doeleinden in de vorm van detailhandel, maatschappelijke doeleinden, publieksgerichte dienstverlening en kantoren;
- c parkeervoorzieningen;
- d tuin;

met de daarbij behorende groenvoorzieningen, fietsenstallingen, bergingen en toegangspaden.

23.2 *nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik*

- a binnen dit plandeel in de bestaande bebouwing minimaal 40 en maximaal 80 woningen zijn toegestaan;
- b er ruimte wordt gereserveerd voor voldoende parkeerplaatsen voor de woningen door vervanging van de bestaande panden Hugo de Grootstraat 25, 29 en 31 door gebouwde gedeeltelijk ondergronds gesitueerde parkeervoorzieningen, met dien verstande dat voorzover deze parkeervoorzieningen in de openlucht worden gesitueerd zij door middel van groenvoorzieningen zoveel mogelijk uit het zicht worden onttrokken van af de openbare weg en aangrenzende tuinen;
- c voor de overige open ruimte rondom de woonbebouwing zoveel mogelijk wordt voorzien in een groene inrichting;
- d maximaal 400 m² van de vloeroppervlakte van de te handhaven bebouwing mag worden ingericht voor detailhandel, dienstverlening en/of maatschappelijke doeleinden, met dien verstande dat de voor deze functies in te richten ruimtes rechtstreeks vanaf de buitenzijde van het gebouw toegankelijk behoren te zijn
- e de besloten open ruimte tussen de te handhaven bebouwing voor de inrichting van een tuin in aanmerking komt.
- f op de inrichting en bebouwing van de gronden binnen deze ontwikkelingslocatie is het bepaalde in artikel 28 van de planvoorschriften ten aanzien van de watercompensatie van toepassing.

23.3 *bebouwingsvoorschriften*

- a De hoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer dan 20 m bedragen.
- b Maximaal 75 % van het plandeel aangewezen als ontwikkelingslocatie mag door de sub a bedoelde gebouwen worden ingenomen; in het overige gedeelte zijn uitsluitend kelders en bijgebouwen toegestaan, waaronder gebouwde parkeervoorzieningen en in de bestemming passende andere bouwwerken; de hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen de op de kaart daarvoor aangegeven begrenzing. Voorts wordt toegevoegd, dat de (gebouwde) parkeervoorziening uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de kaart.
- c De hoogte van de bijgebouwen mag maximaal 5 m bedragen.

artikel 24 **ONTWIKKELINGSLOCATIE LORENTZHOF E.O. (W 1/5, MD/W(o)
MD/W/GD EN GVT)**

24.1 *doeleindenomschrijving W1/5, MD/W(o), MD/W/GD, GVT en/Wa*

De gronden op de kaart gelegen in het gebied aangewezen als ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o zijn bestemd voor:

- a Maatschappelijke doeleinden;
 - b Woondoeleinden;
 - c Gemengde doeleinden in de vorm van detailhandel, maximaal 2 horecavestigingen in categorie I en/of III, galeries en ateliers en verzorgende en dienstverlenende bedrijven;
 - d Groenvoorzieningen, tuin, voetgangersroutes, toegangswegen, speelruimte, tuin en erf;
 - e Water'
 - f Parkeer- stallingvoorzieningen
- met daarbij behorende fietsenstallingen, bergingen en leidingen.

24.2 *Nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik bebouwing/ open ruimte*

Nadere bepalingen over het ontwikkelingsgebied; Bij de inrichting van het ontwikkelingsgebied nemen Burgemeester en Wethouders de volgende regels in acht:

- a. de gronden aangegeven op de kaart met W1, 2, 3, 4 en 5 zijn uitsluitend bestemd voor woondoeleinden met de daarbij behorende bergingen en voor toegangspaden en tuin of erf voor zover zij niet worden bebouwd; hierbij geldt dat per bebouwingsvlak het aantal woningen niet meer mag bedragen dan;
 - 34 op het grondvlak W1;
 - 4 op het grondvlak W2; deze woningen uitsluitend uit grond gebonden woningen, dat wil zeggen eengezinshuizen, mogen bestaan;
 - 34 op het grondvlak W3;
 - 12 op het grondvlak W4;
20 op het grondvlak W5;
- b. In afwijking van het bepaalde hiervoor sub a mag in de op de met W 3 aangegeven gronden op te richten bebouwing op de begane grond een ruimte van maximaal 125 m² worden ingericht voor de in lid 24.1 sub a omschreven doeleinden;
- c. de gronden aangegeven op de kaart met MD/W(o) zijn uitsluitend bestemd voor de oprichting van gebouwen ten dienste van zorg- en onderwijsvoorzieningen, woningen en wooneenheden, zoals een orthopedagogisch instituut en voor tuin of erf en speelgebied voorzover deze gronden niet worden bebouwd;
- d. de gronden aangegeven op de kaart met MD/W/GD zijn uitsluitend bestemd voor gebouwen ten dienste van zorg- en medische voorzieningen, woningen en wooneenheden, waaronder een verzorgingstehuis en voor een dienstencentrum ten behoeve van diverse bijpassende maatschappelijke functies, commerciële functies als een dienstverlenend bedrijf en een verzorgend bedrijf als een kapper, een detailhandelsvestiging en een horecavestiging in de vorm van een restaurant (horeca categorie III) en voor tuin of erf voor zover zij niet worden bebouwd;
- e. de gronden aangewezen voor GVT mogen uitsluitend worden ingericht voor park- en plantsoenaanleg, water, tuin, wandelpaden en toegangswegen naar de parkeervoorziening;
- f. de gronden aangegeven met Wa mogen uitsluitend worden ingericht voor waterlopen; de bepalingen opgenomen in de planvoorschriften zijn hierbij van toepassing;
- g. voorover de gronden binnen het ontwikkelingsgebied op de kaart tevens staan aangegeven met (-p) is hierop tevens een half verdiepte in de onderbouw van de bebouwing W4, W5 en MD/W(o) en onder het maaiveld bij de subbestemming GVT gebouwde parkeervoorziening toegestaan;
- h. beroep aan huis
Voor de woonfuncties geldt dat de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep. Uitsluitend activiteiten tot en met ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.
- i. op de inrichting en bebouwing van de gronden binnen deze ontwikkelingslocatie is het bepaalde in artikel 28 van de planvoorschriften ten aanzien van de watercompensatie van toepassing.

24.3 *Bebouwingsvoorschriften*

- a de goothoogte cq bouwhoogte van de nieuw op te richten bebouwing mag niet meer bedragen dan de daarvoor op kaart geplaatste maten aangegeven met dien verstande, dat verschuivingen mogelijk zijn van de hoogte scheidingslijnen binnen de bebouwingsenveloppen van maximaal 3 m, mits het bebouwingsvolume in de enveloppe hierdoor met niet meer dan 5 % toeneemt:
in afwijking van het hierboven bepaalde bij het bebouwingsvlak MD/W/GD de bovenste bouwlaag langs de Lammenschansweg en Lorentzkade op een afstand van tenminste 2 m terug zal liggen ten opzichte van de naar de wegzijde toegekeerde bebouwingsgrens, waarbij binnen deze strook dakterrassen met een balustrade tot maximaal 1 meter hoog nog wel zijn toegestaan, mits een passende beeldkwaliteit kan worden bereikt en de totale gevelhoogte niet meer dan 14 meter zal bedragen aan de Lammenschansweg.
- b de goothoogte van de bestaande te handhaven gebouwen aan de Zoeterwoudsesingel binnen bebouwingsenvelop W1 mag niet meer bedragen dan de daarvoor op kaart geplaatste maten aangegeven;
- c binnen de bebouwingsenveloppen aangegeven met W3, W4, W5 en MD/W(o) is over maximaal 35 % van het bebouwingsvlak 1,50 m extra hoogte toegestaan boven de maximale bebouwingshoogte ten behoeve het realiseren van dakbeëindigingen ter ondersteuning van de beeldkwaliteit;
- d binnen de bebouwingsenveloppe W 3, conform de aanduiding daarvoor op de plankaart, een doorgang of ondergang is toegestaan met een breedte van minimaal 7 m en hoogte van minimaal 5m, voor zover het een doorgang betreft, met dien verstande dat een verschuiving van deze doorgang of onderdoorgang met maximaal 2 m in beide richtingen is toegestaan;
- e de parkeerplaatsen ten behoeve van de te realiseren functies in het ontwikkelingsgebied uitsluitend mogen worden ondergebracht in een tenminste halfverdiepte onder de grond te situeren parkeervoorziening op de tevens op de kaart met de aanduiding (-p) aangegeven gronden; de hoogte van het bovengrondse gedeelte van de gebouwde parkeervoorziening mag maximaal 1,50 m bedragen;
- f het is toegestaan de grens van deze parkeervoorziening maximaal 2 m te verschuiven richting Zoeterwoudsesingel;
- g op de gronden aangegeven met GVT zijn behalve de onder e bedoelde half ondergronds gelegen parkeervoorziening uitsluitend in de bestemming passende andere bouwwerken, zoals zitbanken en speeltoestellen en kunstwerken toegestaan;
- h de bouwhoogte van deze andere bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen, langs het parkje en de overige openbare ruimte niet meer mag bedragen dan 0,80 m, niet meer dan 1,50 m bij de erfafscheiding rondom het op het bebouwingsvlak MD/W(o) op te richten complex en niet meer dan 2 m tussen aan elkaar grenzende privé tuinen;
- i bovenop de voor GVT aangewezen gronden nader aangeduid met -p zijn binnen deze sub bestemming uitsluitend groen en speelvoorzieningen, wandelroutes, water en tuinen, en toegangsroutes naar de parkeervoorziening toegestaan;
- j de hiervoor bedoelde parkeervoorziening mag uitsluitend ten dienste staan ten behoeve van de toegestane bestemmingen binnen de ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o.

water

- 24.3.2 op de gronden aangeven met Wa zijn de bebouwingsvoorschriften opgenomen in artikel 22 van de planvoorschriften van toepassing;

24.4 ***Nadere bepalingen inzake de beeldkwaliteit***

Met het oog op het bereiken van een in de omgeving passende beeldkwaliteit gelden de volgende nadere regels voor de gronden gelegen binnen de ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o., waarbij wordt nagestreefd, dat

- a de te realiseren bouwblokken op de verschillende bouwvlakken een goede onderlinge samenhang zullen vertonen en in een evenwichtige overgang naar omringende bestaande bebouwing wordt voorzien;
- b qua materiaalgebruik en kleurkeuze van de nieuwe bebouwing afstemming plaats vindt met de bestaande gebouwen in de omgeving.
- c elk vrijstaand bouwblok 4 volwaardige gevels verkrijgt;
- d het blok gesitueerd op het bebouwingsvlak MD/W/GD een zodanige parcellering verkrijgt, dat tenminste 3 samenhangende bouwdelen ontstaan, waarbij de begane grond in verband met de wijkfunctie een enigszins afwijkende, maar open uitstraling mag vertonen zonder dat daarmee de samenhang met de bovenbouw verloren gaat;
- e de bovenbouw op te richten op de locatie MD/W(o) uit 2 bouwdelen bestaat, indien het bebouwingsvlak vanaf het niveau van 8 m voor meer dan 35 % wordt bebouwd, met dien verstande dat een ondergeschikte, ten opzichte van de gevels terugliggende overdekte verbindingsgangen tussen deze bouwdelen zijn toegestaan;
- f de individuele woning binnen het bouwblok herkenbaar d.m.v. erkers, balkons e.d. is; erkers en balkons mogen maximaal 1 m naar buiten uitsteken;
- g de binnen de bebouwingsveloppen te realiseren gebouwen worden voorzien van specifieke dakbeëindigingen, zoals plaatselijke verbijzonderingen van de bovenste verdieping, door een klein overstek, teruggeplaatste dakrandpartij, een schuin aflopend dak en bijzondere raampartijen direct onder de dakrand;
- h de entreepartijen bij de verschillende bouwblokken als uitsneden in de bouwmassa worden vorm gegeven en dienen ruim van opzet te zijn; de deuren van bergingen niet langs voorgevels worden opgenomen;
- i de gronden tussen de bouwblokken binnen de subbestemming GVT een groene inrichting krijgen, waarbij de nog aanwezige beeldbepalende bomenpartijen inclusief de monumentale bomen, zoals aangegeven op de cultuurhistorische kaart, worden ingepast in het groenplan en er tevens in het westelijk deel van het park nieuwe bomen worden bij geplant;
- j het park een aaneengesloten karakter krijgt in verband, waarmee aan- en bijgebouwen zijn niet toegestaan en als gevolg hiervan (gemeenschappelijke) fietsenstallingen, bergingen, containeropslag en bouwwerken van openbaar nut binnen de bouwveloppe zelf worden ondergebracht;

- k voorzien wordt conform de hiervoor aangegeven richtingaanduidingen op de plankaart in de aanleg en instandhouding van een wandelroute door het ontwikkelingsgebied tussen de Zoeterwoudsesingel en de Lorentzkade en een wandelroute vanaf de Lammenschansweg, die deze route kruist en via het groen doorloopt naar de watergang langs de oostkant van de ontwikkelingslocatie;
- l het op enigszins verhoogd niveau aangelegd parkgedeelte op natuurlijke wijze wordt aangesloten op lager gelegen westelijk deel van het park;
- m de plaatsing van vrijstaande stadsbanken en andere in deze bestemming passende bouwwerken, zoals kunstwerken en speeltoestellen is toegestaan in het belang van de belevingswaarde van het park;
- n de ontsluiting van de parkeervoorziening plaatsvindt vanaf de daarvoor op de kaart aangegeven aanduiding "toegang, uitgang parkeervoorziening" aan de Lorentzkade en de Zoeterwoudsesingel;
- o bij de toegang vanaf de Zoeterwoudsesingel een laad- losruimte bij het bouwblok MD/W (o) is toegestaan;
- p voorzover de buitenruimten grenzen aan het park slechts terrasafscheidings in de vorm van een lage muur of lage haag eventueel gecombineerd met een hekje tot een hoogte van 0,8 m aanvaardbaar zijn;
- q in de inrichting van een pleintje op de hoek Lammenschansweg/Lorentzkade wordt voorzien met ruimte voor een terras bij het op deze hoek in het wijkservicecentrum mogelijk te vestigen restaurant;
- r de belevingswaarde van de aangrenzende waterlopen bij de inrichting van het park wordt benut en hierbij voorzien wordt in een wandelroute naar het water tussen de bebouwingsvlakken W5 en MD/W(o) door;
- s. alvorens tot ontwikkeling wordt overgegaan op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zeker zijn gesteld conform het bepaalde in artikel 27 van deze planvoorschriften.

24.5 **Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van de onder 24.4 opgenomen bepalingen nadere eisen stellen aan bouwplannen en plannen voor de inrichting van de omgeving met het oog op een goede inpassing van de ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o. in het beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil.

24.6 **Vrijstellingen**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 24.2 en 24.3 voor:

- a **verschuiving bebouwingsgrenzen;**
overschrijdingen van de bebouwingsgrenzen van de bouwvlakken W2 , W3,W4 en W5 , MD/W/GD en MD/W(o) met maximaal 2 m, mits dit bij de bouwvlakken W2,W3, W4, W5 en MD/W/GD tot aan de onderkant van de eerste verdieping niet plaats vindt richting Lammenschansweg en / of Lorentzkade.
- b **luchtbrug tussen W3 en MD/W/GD en binnen MD/W(o);**
l. het realiseren van een luchtbrug tussen het bebouwingsvlak W3 en MD/W/GD vanaf een niveau van tenminste 4,5 m boven maaiveld, mits deze brug goed in het gevelbeeld van de Lammenschansweg wordt ingepast;

II. het realiseren van luchtbruggen tussen de hogere bouwdelen onderling van de bebouwing toegestaan in de bebouwingsenveloppe MD/W(o), mits de transparantie tussen deze hogere bouwdelen niet wezenlijk wordt geschaad.

c fietsenstalling bij MD/W(o)

realisering van aanbouw of bijgebouw voor een fietsenstalling over een grondoppervlakte van maximaal 60 m² en met een hoogte van niet meer dan 3 m op de gronden aangewezen met de sub bestemming GVT ten dienste van het op het bebouwingsvlak met de sub bestemming MD/W(o) toegestane hoofdgebouw, zoals het orthopedagogisch instituut, mits de deze fietsenstalling zoveel mogelijk uit het zicht vanuit de openbare ruimte wordt onttrokken;

4 OVERKOEPELENDE BESTEMMINGEN

artikel 25 **BESCHERMD STADSGEZICHT**

25.1 ***doeleindenomschrijving***

De op de kaart voor beschermd stadsgezicht aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden, zoals nader omschreven in de toelichting bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

25.2 ***toepassing.***

Bij de beoordeling van aanvragen voor aanlegvergunningen, het verlenen van vrijstellingen, het toepassen van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, en wijzigingsbevoegdheden wordt, voorzover dat in deze planvoorschriften niet reeds al uitdrukkelijk is bepaald, de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht zoals in artikel 25.1 bedoeld mede in overweging genomen.

artikel 26 **MOLEN/MOLENBESCHERMINGSZONE**

26.1 ***doeleindenomschrijving molen***

De op de kaart voor molen aangewezen gronden zijn bestemd:

- a. primair voor het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden in de vorm van een molen en secundair voor culturele doeleinden en daarmee samenhangende detailhandel en woondoeleinden;
- b. voor molenweide, tuin en erf voorzover zij niet zijn bebouwd.

26.2 ***bebouwingsvoorschriften***

26.2.1 situering gebouwen

Op de voor Molen aangewezen gronden mogen de gebouwen, met uitzondering van een bijbehorende berging met een goothoogte van maximaal 2,50 m en grondoppervlakte van maximaal 15 m², uitsluitend worden opgericht en aanwezig blijven binnen de bebouwingsgrenzen.

26.2.2 maatvoering gebouwen

Op de op de kaart voor Molen aangewezen gronden mag de maatvoering van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan de bestaande afmetingen.

26.2.3 hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a de hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 1,20 m bedragen;
- b de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

26.3 ***doeleindenomschrijving molenbeschermingszone***

De op de kaart voor Molenbeschermingszone aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werk-

tuig en als beeldbepalend element, waaronder mede begrepen de vrije windvang en het zicht op de molen.

26.4 ***nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik***

26.4.1 beplantingsverbod 100 m

Binnen de op de kaart als zodanig aangegeven cirkel met een straal van 100 m mag geen beplanting worden aangebracht die hoger is of zal worden dan de onderste punt van de wiek in verticale stand.

26.4.2 beplantingsverbod 400 m

Binnen de op kaart als zodanig aangegeven cirkel met een straal van 400 mag geen beplanting worden aangebracht die hoger is of zal worden dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot de molen vermeerderd met de hoogte van de wiek in de onderste stand.

26.5 ***bebouwing***

26.5.1 bebouwingsverbod 100 m

Binnen de op de kaart als zodanig aangegeven cirkel met een straal van 100 m mag geen bebouwing worden opgericht die hoger is dan de onderste punt van de wiek in verticale stand.

26.5.2 bebouwingsverbod 400 m

Binnen de op kaart als zodanig aangegeven cirkel met een straal van 400 m mag geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot de molen vermeerderd met de hoogte van de wiek in de onderste stand.

26.6 ***Vrijstelling***

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in de artikelen 26.4.1, 26.4.2, 26.5.1 en 26.5.2, teneinde beplanting en/of bebouwing toe te staan met een hoogte die groter is dan in genoemde leden is voorgeschreven indien:

- a de vrije windvang en het zicht op molen al zijn beperkt vanwege bestaande beplanting en/of bebouwing en het zicht en de windvang niet verder beperkt zullen worden;
- b toepassing van de in de artikelen 26.4.1, 26.4.2, 26.5.1 en 26.5.2 bedoelde afstands- en/of hoogtematen in onevenredige mate schade zullen betekenen voor beplantingen en/of bebouwing.

26.7 ***procedurevoorschrift***

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van vrijstelling wordt vooraf de eigenaar en/of gebruiker van de molen gehoord.

artikel 27 **TERREIN VAN ARCHEOLOGISCHE WAARDE, HOGE EN MIDDELHOGE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING**

27.1 ***doeleindenomschrijving.***

27.1.1 De op de kaart voor terrein van archeologische waarde, hoge en middelhoge archeologische verwachting aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming in verband met de kans op het aldaar voorkomen van archeologische overblijfselen.

27.2 ***bebouwingsvoorschriften.***

27.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 27.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

27.2.2 Tevens mogen op deze gronden bouwwerken worden opgericht voor de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 3 van deze voorschriften mits de bepalingen van lid 27.3 van dit artikel vooraf in acht genomen zijn.

27.3 ***aanlegvergunning***

27.3.1 Het is verboden op of in de gronden met de medebestemmingen terrein van hoge archeologische verwachting en middelhoge archeologische verwachting zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden:
 - dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 30 m² voorzover het de gronden betreft met archeologische waarde;
 - dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 250 m² voorzover het de gronden betreft met hoge archeologische verwachting;
 - dieper dan 75 cm en over een oppervlakte groter dan 500 m² voorzover het gronden betreft met een middelhoge archeologische verwachting;waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b het verlagen van het waterpeil;
- c het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
- d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaal detectoren, grond-radar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.

- 27.3.2 Het verbod zoals bedoeld in artikel 27.3.1 is niet van toepassing, indien:
- a het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - b op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - c de werken en werkzaamheden:
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - d de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.
- 27.3.3 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning zoals bedoeld in artikel 27.3.1, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

artikel 28 WATERCOMPENSATIE

28.1 *watercompensatie*

Bij een vergroting van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande toestand van meer dan 10 m² van de gronden gelegen binnen de ontwikkelingslocaties, zoals bedoeld in artikel 23 en 24 van deze planvoorschriften, dient binnen het plangebied een oppervlak van minimaal 15 % van de vergroting te worden gereserveerd voor extra open water. Onder verhard oppervlak wordt gerekend: gebouwen, overkappingen, wegen, voet- en fietspaden en parkeerterreinen en speelterreinen, voorzover deze overwegend worden verhard.

28.2 *vrijstelling*

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 28.1 ten behoeve van het vergroten van het verhard oppervlak zonder compensatie binnen het plangebied, mits vooraf de waterbeheerder is gehoord en deze compensatie op grond van het Integraal Waterplan Leiden elders gevonden kan worden.

5 ALGEMENE BEPALINGEN

artikel 29 **BESTAANDE MATEN**

- 29.1 Indien afstanden tot, hoogten, inhoud en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken meer bedragen dan ingevolge de hoofdstukken 1, 2 en 3 is voorgeschreven, mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden en is algehele vernieuwing van deze bouwwerken toegestaan, met inachtneming van het bovenstaande
- 29.2 Indien afstanden tot en hoogten van bestaande bouwwerken minder bedragen dan ingevolge de hoofdstukken 1, 2 en 3 is voorgeschreven, mogen deze maten als ten minste toelaatbaar worden aangehouden en is algehele vernieuwing van deze bouwwerken toegestaan, met inachtneming van het bovenstaande
- 29.3 In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in de artikelen 29.1 en 29.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.
- 29.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 29.2 en artikel 29.3 ten behoeve van herbouw op een andere plaats binnen dezelfde bestemming en met andere afmetingen mits;
- dit in voorkomend geval wenselijk is in verband met de openheid van een binnenterrein, waarbij gestreefd wordt naar vergroting van een aaneengesloten tuingebied en de bruikbaarheid van het bouwwerk en de omgeving in acht genomen wordt;
 - de belangen van derden niet geschaad worden;
 - de inhoud van het bouwwerk niet wordt vergroot en de uitwendige afmetingen met niet meer dan 20% worden gewijzigd.

artikel 30 **GEBRUIKSBEPALINGEN**

- 30.1 ***algemeen verbod tot gebruik in strijd met de bestemming***
Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften inzake bestemming en gebruik zoals bedoeld in het tweede lid van de artikelen inzake de bestemmingen.
- 30.2 ***bijzondere gebruiksverboden***
Het is in ieder geval verboden bouwwerken en gronden te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor:

- a het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- b het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c het opslaan van klare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- e het uitoefenen van prostitutie;
- f het opslaan van meer dan 1.000 kg consumentenvuurwerk.

30.3 *uitzonderingen bijzondere gebruiksverboden*

Het bepaalde in artikel 30.2 is niet van toepassing voorzover het betreft:

- a opslag van goederen ten behoeve van de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;
- b het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, die nodig zijn voor de realisering of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;

30.4 *vrijstelling*

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 30, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

artikel 31 **ALGEMENE VRIJSTELLINGEN**

31.1 *vrijstellingen*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het plan ten behoeve van:

- 31.1.1 overschrijding bebouwingsgrenzen
overschrijding van bebouwingsgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en de feitelijke oppervlakte van het bebouwingsvlak mag als gevolg van de vrijstelling met niet meer dan 10% worden vergroot.
- 31.1.2 geringe afwijkingen maten
afwijkingen van de voorgeschreven maten (waaronder bebouwingspercentages) van ten hoogste 10%, tenzij op grond van hoofdstuk 2 en 3 reeds vrijstelling is of kan worden verleend.
- 31.1.3 doorgangen en onderdoorgangen
het creëren van doorgangen of onderdoorgangen in gesloten bouwblokken, mits de breedte van een dergelijke (onder)doorgang niet meer bedraagt dan 3 meter, de hoogte van een onderdoorgang niet minder bedraagt dan 2,5 meter en de doorgang of onderdoorgang niet zal dienen om tuinen en andere binnenterrein toegankelijk te maken voor motorvoertuigen tenzij deze geparkeerd zullen worden in een bestaand gebouw.
- 31.1.4 samenvoegen van gebouwen
het samenvoegen van gebouwen door middel van het gedeeltelijk verwijderen van zijgevels of het maken van doorgangen daarin, met dien verstande dat:

- a deze panden aan de voorgevel als afzonderlijke panden herkenbaar dienen te blijven;
- b aan de voorzijde van een pand ten minste een gedeelte van de scheidingsmuur over een lengte van tenminste 4 meter blijft gehandhaafd, behoudens een eventuele doorgang met een breedte van maximaal 1,5 meter, daarin;
- c de breedte na samenvoeging niet meer dan 15 meter zal bedragen;
- d alvorens vrijstelling te verlenen de resultaten van bouwhistorisch onderzoek aangaande de te verwijderen (delen van) scheidingsmuren overgelegd dienen te worden, behoudens ingeval slechts doorgangen worden gemaakt.

31.1.5 groter vloeroppervlak voor een aan huis gebonden beroep
het toestaan van de uitoefening van een aan huis gebonden waarbij een groter vloeroppervlak van de woning daarvoor wordt benut dan krachtens de desbetreffende voorschriften toegestaan is, met dien verstande dat de woonfunctie qua vloeroppervlak als belangrijkste functie, dat wil zeggen voor meer dan 50 %, gehandhaafd blijft.

31.1.6 categorieën Staat van Bedrijfsactiviteiten

- a het toelaten van activiteiten in één categorie hoger dan genoemd in de gebruiksvoorschriften, voorzover de betrokken activiteiten naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede geëitst aan de relevante milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de tot de ingevolge de gebruiksvoorschriften toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b het toelaten van activiteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voorzover de betrokken activiteiten naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden te behoren tot de tot de ingevolge de gebruiksvoorschriften toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
met dien verstande dat:
 - geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - benzinstations met LPG-verkoop niet zijn toegestaan.

31.1.7 horecacategorieën

het toelaten van horecabedrijven in één categorie hoger dan ter plaatse is toegelaten, mits:

- a de toe te laten hogere categorie niet meer bedraagt dan categorie III;
- b geen afbreuk zal worden gedaan aan het woon- en leefmilieu, waaronder de verkeers- en parkeersituatie;
- c de oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke ruimte – uitgezonderd toegangsportalen, trappen, sanitaire en daarmee gelijk te stellen ruimten - niet meer bedraagt dan 100 m².

–

31.1.8 **Uitbreiding gebouwen met energievoorzieningen**

Het aanbrengen van bouwwerken ten behoeve van energievoorzieningen aan de buitenkant van een gebouw, mits deze geen verstoring van het beschermd stadsgezicht of hinder voor de naastgelegen panden veroorzaken.

31.1.9 **Uitbreiding aan de achtergevel met 2,5 m**

Uitbreidingen tot maximaal 2,5 m uit de achtergevel in het kader van de renovatie en vervangende nieuwbouw in het belang van de volkshuisvesting bij woningen ter hoogte van de eerste verdieping inclusief de kap en ten behoeve van het maken van voorzieningen ten behoeve van de bereikbaarheid van de verdiepingen, mits de diepte van de achtertuin met niet meer dan 25 % wordt verkleind.

31.1.10 **Uitbreiding met tweede bouwlaag**

Uitbreiding van panden bestaande uit niet meer dan een bouwlaag en kap met een tweede bouwlaag, mits zulks geen verstoring betekent van het beschermd stadsgezicht en de kap of een gelijkwaardige kap wordt teruggeplaatst.

31.1.11 **Bouw overdekte fietsenstalling openbaar gebied**

De bouw van overdekte fietsenstalling binnen het openbaar gebied, bestaande uit de gronden aangewezen voor verblijfsgebied, verkeersdoeleinden, verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen en groenvoorzieningen met een maximale hoogte van 3m en een inhoud van maximaal 60m³, indien dat in belang is van bewoners of bezoekers van instellingen met een maatschappelijke functie en zulks mogelijk is zonder aantasting van betekenis van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en geen verstoring betekent van het beschermd stadsgezicht.

31.1.12 **Watertoren en omgeving**

De uitwisseling van de bestemming groenvoorzieningen en verblijfsgebied in de omgeving van de Watertoren, mits de voor groenvoorzieningen ingerichte openbare ruimte niet wezenlijk wordt verkleind en de uitbreiding met een aanbouw met een hoogte van maximaal 5 m en grondoppervlakte van maximaal 100m², indien dat met oog op de exploitatie van de in de watertoren toegestane gemeentefunctie (GD2**, hIII) is gewenst, mits zulks geen verstoring betekent van het beschermd stadsgezicht.

De watertoren wordt voorzien van een opbouw, die maximaal 4 m boven de op de kaart toegestane bouwhoogte van de watertoren mag uitrijzen, mits plaatsing hiervan in het belang is van de te realiseren functie binnen de watertoren en de opbouw in architectonisch opzicht goed aansluit op het bestaande gebouw van de watertoren.

artikel 32 **PROCEDURE VRIJSTELLINGEN**

- 32.1 Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling van het plan wordt de voorbereidingsprocedure gevolgd zoals opgenomen in de gemeentelijke inspraakverordening.
- 32.2 Het bepaalde in artikel lid 32.1 is van overeenkomstige toepassing op een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 6 en artikel 27.

artikel 33 **WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN**

- 33.1 *wijzigingsgebieden*
 - 33.1.1 Wijzigingsgebied I (locatie Bloemistenlaan)
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen binnen het op de kaart als wijzigingsgebied I aangegeven gebied te wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden,

Gemengde Doeleinden 2, Tuin, Groen en Verblijfsgebied, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a De in het eerste lid bedoelde gronden mogen voor maximaal 50 % door bebouwing worden ingenomen, met dien verstande dat 10 % extra bebouwing is toegestaan ten behoeve van bebouwing met een hoogte tot maximaal 4 m.
- b Bebouwing met een functie voor Gemengde Doeleinden 2 uitsluitend binnen een zone van 25 m gemeten uit de grens met de Bloemistenlaan mag worden gesitueerd.
- c De goothoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 7 m bedragen dan wel ten hoogste 8 m, indien de woningen worden gerealiseerd op een gedeeltelijke bovengrondse parkeervoorziening.
- d In afwijking van het bepaalde onder sub c is over twee grondoppervlakten van elk maximaal 300 m² aan de Bloemistenlaan evenwichtig verdeeld langs de straatwand bebouwing met een goothoogte tot maximaal 10 m toegestaan.
- e Rekening wordt gehouden met het aanwijzen van ruimte voor voldoende parkeerplaatsen in de vorm van gebouwde, zo veel mogelijk ondergronds gesitueerde, parkeervoorzieningen, met dien verstande dat voorzover deze parkeervoorzieningen in de open lucht worden gesitueerd zij van af de openbare weg en aangrenzende tuinen door middel van groenvoorzieningen zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken;
- f Voor de overige open ruimte rondom de woonbebouwing zoveel mogelijk wordt voorzien in een groene inrichting, met dien verstande dat tenminste 40% van de grondoppervlakte van het wijzigingsgebied onbebouwd zal blijven.
- g De ontsluiting van het wijzigingsgebied voor gemotoriseerd verkeer plaats vindt vanaf de Bloemistenlaan dan wel de Zoeterwoudsesingel op zodanige wijze dat de verkeersveiligheid blijft gewaarborgd;
- h Bij de situering van de bebouwing en onbebouwde ruimte rekening wordt gehouden met de belangen van de omgeving, zoals de bezonning van en lichttoetreding in aangrenzende tuinen en de aanleg van ontsluitingspaden voor zowel de bestaande, als nieuwe woningen.
- i Voor het overige zijn de bepalingen van de artikelen 9, 11, 16, 17, 21 en 22 van overeenkomstige toepassing en hiernaast geldt voor de gronden begrepen in het wijzigingsplan het bepaalde in artikel 28 inzake de watercompensatie.

33.1.2 Wijzigingsgebied II (locatie Motorhuis Hoge Rijndijk/P.J. Blokstraat)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen het op de kaart als wijzigingsgebied II aangegeven gebied te wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden, Gemengde Doeleinden 2, Tuin en groenvoorzieningen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a Bebouwing ingericht voor de bestemming Gemengde Doeleinden 2 is uitsluitend toegestaan langs de Hoge Rijndijk en langs P.J. Blokstraat binnen een afstand van maximaal 40 m vanaf de Hoge Rijndijk.
- b Langs het overige gedeelte van de P.J. Blokstraat zijn uitsluitend woningen toegestaan.
- c Er rekening wordt gehouden met ruimte voor voldoende parkeerplaatsen ten dienste van de onder a en b bedoelde functies in de vorm van gebouwde zo veel mogelijk ondergronds gesitueerde parkeervoorzieningen, met dien verstande dat voorzover deze parkeervoorzieningen in de openlucht worden gesitueerd zij van af de openbare weg en aangrenzende tuinen door middel van groenvoorzieningen zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken.
- d Voor de overige open ruimte rondom de woonbebouwing zoveel mogelijk wordt voorzien in een groene inrichting, met dien verstande dat tenminste 40% van de grondoppervlakte van het wijzigingsgebied onbebouwd zal blijven, met dien verstande dat het gedeelte van het wijzigingsgebied gesitueerd binnen een afstand van 40 m uit de Hoge Rijndijk 20 % extra bebouwing is toegestaan ten behoeve van bij de hoofdgebouwen bijbehorende aanbouwen en bijbehorende parkeervoorzieningen.
- e Bovengrondse gebouwde parkeervoorzieningen eveneens zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken;
- f De goothoogte van de hoofdgebouwen mag langs de Hoge Rijndijk en langs het gedeelte van de P.J. Blokstraat binnen een afstand van 40 m uit de hoek van de Hoge Rijndijk mag ten hoogste 11 m bedragen, terwijl de hoogte van aanbouwen en bijgebouwen maximaal 5 m mag bedragen.
- g De goothoogte van de hoofdgebouwen mag langs het overige gedeelte van de P.J. Blokstraat ten hoogste 7 m bedragen en ten hoogste 8 m, indien de woningen worden gerealiseerd op een gedeeltelijke bovengrondse parkeervoorziening, terwijl de bouwhoogte van aanbouwen.
- h Bij de situering van de bebouwing en onbebouwde ruimte rekening wordt gehouden met de belangen van de omgeving, zoals de bezonning van en lichttoetreding in aangrenzende tuinen en de aanleg van ontsluitingspaden voor zowel de bestaande, als nieuwe woningen.
- i De parcellering van de bebouwing dient te passen in de omgeving;
- j De hoofdgebouwen op te richten langs de P.J. Blokstraat worden voorzien van kap;
- k Voor het overige zijn de bepalingen van de artikelen 9, 11, 16, 21 en 22 van overeenkomstige toepassing en hiernaast geldt voor de gronden begrepen in het wijzigingsplan het bepaalde in artikel 28 inzake de watercompensatie.

33.1.3 Wijzigingsgebied III (Colijn Hoge Rijndijk / Verdamstraat)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen het op de kaart als wijzigingsgebied III aangegeven gebied te wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden, Tuin, Groenvoorzieningen en Water met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a De gronden gelegen binnen wijzigingsgebied III mogen voor maximaal 40 % worden bebouwd, met dien verstande dat dit bebouwingspercentage mag worden verhoogd tot maximaal 50 % ten behoeve van (gedeeltelijke) ondergrondse parkeervoorzieningen en bijgebouwen en aanbouwen ten behoeve van de woningen.
- b De goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer dan 7 m bedragen en ten hoogste 8 m, indien de woningen worden gerealiseerd op een gedeeltelijke bovengrondse parkeervoorziening.
- c Er rekening wordt gehouden met ruimte voor voldoende parkeerplaatsen in de vorm van gebouwde, zo veel mogelijk ondergronds gesitueerde, parkeervoorzieningen,

met dien verstande dat voorzover deze parkeervoorzieningen in de openlucht worden gesitueerd zij van af de openbare weg en aangrenzende tuinen door middel van groenvoorzieningen zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken.

- d Voor de overige open ruimte rondom de woonbebouwing zoveel mogelijk wordt voorzien in een groene inrichting inclusief een dierenweide en uitbreiding van de wateroppervlakte van de bestaande poldersloot, met dien verstande dat minimaal 20 % van de oppervlakte van het wijzigingsgebied dient te worden aangewezen voor de bestemmingen groen en water.
- e De hoofdgebouwen op te richten langs de Verdamstraat worden voorzien van een kap.
- f Ten behoeve van een dierenweide is de oprichting van dierenverblijven binnen het wijzigingsgebied toegestaan tot een gezamenlijke grondoppervlakte van maximaal 60 m². De goothoogte van deze gebouwtjes mag ten hoogste 3m bedragen.
- g Bij de situering van de bebouwing en onbebouwde ruimte rekening wordt gehouden met de belangen van de omgeving, zoals de bezonning van en lichttoetreding in aangrenzende tuinen en de aanleg van ontsluitingspaden voor zowel de bestaande, als nieuwe woningen.
- h Voor het overige zijn de bepalingen in de artikelen 9, 16, 21 en 22 van overeenkomstige toepassing en hiernaast geldt voor de gronden begrepen in het wijzigingsplan het bepaalde in artikel 28 inzake de watercompensatie..

33.2 *verschuiving van bestemmingsgrenzen*

- 33.2.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen door een verschuiving van de bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de verschuivingen mogen echter niet meer dan 5 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- 33.2.2 Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd de achterste begrenzing van de hoofdgebouwen op de kaart achterwaarts te verschuiven met ten hoogste 5 meter ten behoeve van het verlengen van een hoofdgebouw mits dit plaats vindt in de volgende gevallen:
 - de diepte van het bestaande hoofdgebouw is minder dan 10 meter;
 - het hoofdgebouw wordt aan de achterzijde geflankeerd door hoofdgebouwen en/of aanbouwen in twee of meer lagen die ten opzichte van de bestaande achtergevel ten minste 5 meter dieper zijn;
 - de afstand van de nieuwe achtergevelbouwgrens tot de achterste perceelsgrens ten minste evenveel zal bedragen als de goothoogte in de achtergevelbouwgrens van het verlengde hoofdgebouw.

33.3 *woonbotenligplaatsen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming water te wijzigen in die zin dat de aanduiding wb vervalt, met dien verstande dat:

- a het feitelijk gebruik als woonbotenligplaats ter plaatse dient te zijn beëindigd;
- b het omcirkelde cijfer ter aanduiding van het maximaal aantal toelaatbare woonboten op de aangrenzende gronden met de aanduiding wb wordt verlaagd, overeenkomstig het aantal vervallen woonbotenligplaatsen.

33.4 ***Wijzigingsbevoegdheid Terrein van archeologische waarde/Gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachting***

33.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a de medebestemmingen Terrein van archeologische waarde en Gebied met een hoge archeologische of middelhoge verwachting geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b aan gronden alsnog de medebestemming Terrein van archeologische waarde of Gebied met een hoge archeologische verwachting toe te kennen indien uit aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

33.4.2 Voorwaarden wijziging in verband met archeologische waarden

Een besluit tot wijziging als bedoeld in artikel 33.4.1 wordt niet eerder genomen dan nadat is aangetoond dat op de betrokken locatie:

- a geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld.

33.5 ***Wijzigingsbevoegdheid Gemengde Doeleinden***

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd tot wijziging van de bestemmingen voor Woondoeleinden en Maatschappelijke Doeleinden, voorzover het gedeelte van het plangebied Zuidelijke Schil betreft zoals aangegeven op de kaarten VIC0612 en VIC0613, in de bestemmingen Gemengde Doeleinden 2,3 en 4, indien dat bijdraagt aan een gevarieerder voorzieningen niveau in Vreewijk en deze gemengde functies qua schaal en aard passen in een overwegend woonwijk.

33.6 ***Wijzigingsbevoegdheid Locatie Haagweg 4***

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd tot wijziging van de bestemmingen van de gronden binnen de locatie Haagweg 4, op de plankaart aangeduid als wijzigingsgebied IV:

1. in bestemmingen voor Gemengde Doeleinden 2 inclusief een horeca inrichting categorie (hIII), zoals een café-restaurant, een hotel (hVI) en sportieve en recreatieve doeleinden (sr) of Gemengde Doeleinden 3, zoals bedoeld in artikel 11 van deze planvoorschriften, waarbij de niet woonfuncties tevens in de verdiepingen mogen worden toegestaan, mits deze gemengde functies qua schaal en aard passen in de omgeving en de verkeersaantrekkende werking van deze functies aanvaardbaar is voor de omgeving;
2. aanpassingen van het ter plaatse maximaal toegestane bebouingsvolume door;

a. uitbreiding of nieuwbouw en verruiming van het bebouwingsvlak, voor wat betreft het vrij gelegen gebouw aan de achterzijde van het gebouwencomplex Haagweg 4 met een maximale goothoogte van 7 m op de kaart, ten behoeve van bebouwing met een maximale goothoogte van 10 m, met dien verstande dat aan de oostzijde slechts een uitbreiding van de bebouwing over een breedte van maximaal 5 m en met een goothoogte van niet meer dan 4 m is toegestaan;

hierbij tevens een samenvoeging met het andere gedeelte van het gebouwencomplex Haagweg 4 mag plaats vinden.

b. voor wat betreft het aan de Haagweg gesitueerde gebouw, verhoging van het gedeelte van dit gebouw, gelegen langs de binnentuin met een bouwhoogte van maximaal 8 op de kaart, tot een bouwhoogte van maximaal 12 m, mits deze verhoging van de bebouwing goed aansluit op het overige gedeelte van het gebouwencomplex en de monumentale waarde hiervan niet wordt aangetast;

33.7 ***Wijzigingsbevoegdheid Locatie Zeemanlaan 22***

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd tot wijziging van de bebouwingsmogelijkheid toegestaan op het bebouwingsvlak met de bestemming GD2 ter plaatse van de locatie Zeemanlaan 22 ten behoeve van bebouwing met een kap, mits de maximale goothoogte niet wordt gewijzigd, de kap aan de voorzijde wordt geplaatst over een diepte van maximaal 10 m uit de bebouwingsgrens en de kap een positieve bijdrage levert aan het straatbeeld, **zoals de kap bij het pand Lorentzkade 16.**

33.8 ***procedure wijziging***

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de artikelen 33.1, 33.2, 33.3, 33.4, 33.5, 33.6 en 36.7 wordt de in artikel 34 voorgeschreven procedure gevolgd.

artikel 34 PROCEDURE WIJZIGING

- 34.1.1 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan is de volgende procedure van toepassing:
- a over het ontwerp van een wijzigingsplan wordt overleg gevoerd met belanghebbenden, waaronder de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten en het Hoogheemraadschap van Rijnland met dien verstande dat overleg met deze instanties inzake een wijzigingsplan slechts met beide instanties noodzakelijk is bij wijzigingsplannen overeenkomstig artikel 33.1, 33.2, en 33.3 en uitsluitend met eerst genoemde instantie bij wijzigingsplannen overeenkomstig 33.6 en 33.7.
 - b het ontwerpbesluit tot wijziging ligt gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage;
 - c burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een huis-aan-huisblad dat binnen de gemeente verspreid wordt;
 - d de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk een zienswijze over het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders;
 - e de indiener van een zienswijze wordt in de gelegenheid gesteld mondeling de zienswijze toe te lichten voor de desbetreffende commissie(s),
 - f tevens wordt het advies ingewonnen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.
 - g burgemeester en wethouders stellen de indiener(s) van de zienswijze(s) in kennis van hun besluit.

6 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

artikel 35 OVERGANGSBEPALINGEN

35.1 *ten aanzien van bouwwerken*

Bestaande bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan, en die in enigerlei opzicht afwijken van het plan, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot en onverminderd de bevoegdheid tot onteigening overeenkomstig de wet:

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd, mits de bouwaanvraag hiervoor binnen twee jaar na de calamiteit wordt ingediend.

Het hiervoor gestelde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

35.2 *ten aanzien van het gebruik*

Het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken, dat in strijd is met het bestemmingsplan, mag worden voortgezet.

Het is toegestaan dit strijdige gebruik te wijzigen, indien deze wijziging ten doel heeft het gebruik meer in overeenstemming te brengen met de bestemming volgens het plan. Het is voorts toegestaan dit strijdige gebruik te wijzigen in een ander afwijkend gebruik, mits de afwijking naar de aard ten opzichte van het plan niet wordt vergroot.

Het hiervoor gestelde geldt niet voor gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan was toegestaan.

35.3 *vrijstellingen*

- 35.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 35.1 dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot, en toestaan dat een éénmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in het artikel 35.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

artikel 36 STRAFRECHTELIJKE BEPALING

Overtreding van het bepaalde in de artikelen:

- artikel 6.1
- artikel 7.4.2;
- artikel 9.2.1 tot en met 9.2.9
- artikelen 10.2.1 tot en met 10.2.5
- en 11.2.1 tot en met 11.2.10;
- artikel 12.2.1;
- artikel 15.2;
- artikel 16.2
- artikel 18.2

- artikel 19.4
- -artikel 22.2
- artikel 23.2
- artikel 24.2
- artikel 27.3.1
- artikel 28.1
- artikelen 30.1 en 30.2;
- artikelen 35.1 en 35.2;

van deze voorschriften is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

artikel 37 **SLOTBEPALING**

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan Zuidelijke Schil.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Leiden, gehouden op 12 november 2009

Vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 12 november 2009
no. (RV 09.0026)

de griffier

mw. E.H.T. van der Vlist

de voorzitter

drs. H.J.J. Lenferink

BIJLAGE I: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (CATEGORIE 1 EN 2)		
<i>SBI</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat.</i>
01	landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
0111, 0113	akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
0112	tuinbouw:	
	- bedrijfsgebouwen	2
	- kassen zonder verwarming	2
	- kassen met gasverwarming	2
	- champignonkwekerijen (algemeen)	2
	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2
0125	fokken en houden van overige dieren:	
	- bijen	2
	- overige dieren	2
0141.1	hoveniersbedrijven	1
15	vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
1581	broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
	- v.c. < 2500 kg meel/week	2
1593 t/m 1595	vervaardiging van wijn, cider en andere niet gedistilleerde, gegiste dranken	2
18	vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
182	vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
205	kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221	uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	grafische afwerking	1
2223	binderijen	2
2224	grafische reproductie en zetten	2
2225	overige grafische activiteiten	2
223	reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	vervaardiging van chemische producten	
2442	farmaceutische productenfabrieken:	
	- verbandmiddelenfabrieken	2
33	vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	fabrieken voor medische apparaten en instrumenten, orthopedische artikelen, optische instrumenten en uurwerken	2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (CATEGORIE 1 EN 2)		
<i>SBI</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat.</i>
36	vervaardiging van meubels; vervaardiging van overige goederen n.e.g.	
362	fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	muziekinstrumentenfabrieken	2
40	productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water	
40	elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
	- < 10 mva	2
40	gasdistributiebedrijven:	
	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
	- blokverwarming	2
41	winning en distributie van water	
41	waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
	- < 1 mw	2
50	handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations	
501, 502, 504	handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	autobekleiderijen	1
5020.5	autowasserijen	2
503, 504	handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	benzineservicestations:	
	- zonder lpg	2
51	groothandel en handelsbemiddeling	
511	handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	grth in akkerbouwproducten en veevoeders	2
5122	grth in bloemen en planten	2
5125, 5131	grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	2
5132, 5133	grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën en -vetten	2
5134	grth in dranken	2
5135	grth in tabaksproducten	2
5136	grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	grth in vuurwerk	
	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag tot 50 ton	2
	- consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag tot 2 ton	2
5156	grth in overige intermediaire goederen	2
5162	grth in machines en apparaten	2
517	overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (CATEGORIE 1 EN 2)		
<i>SBI</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat.</i>
52	detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	
52	detailhandel voor zover n.e.g.	1
5211, 5212, 5246,5249	supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten en tuincentra	2 ⁽¹⁾
5222, 5223	detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	2
5224	detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	2
5231, 5232	apotheken en drogisterijen	1
5249	detailhandel in vuurwerk	1
527	reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	
5511, 5512	hotels en pensions met keuken	2
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	2
5551	kantines	2
5552	cateringbedrijven	2
60	vervoer over land	
6022	taxibedrijven, taxistandplaatsen	2
61, 62	vervoer over water/door de lucht	
61, 62	vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6321	autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6322, 6323	overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	reisorganisaties	1
634	expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	post en telecommunicatie	
641	post- en koeriersdiensten	2
642	telecommunicatiebedrijven	1
642	tv- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	2
65, 66, 67	financiële instellingen en verzekeringswezen	
65, 66, 67	banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	verhuur van en handel in onroerend goed	
70	verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	

⁽¹⁾ indien koelinstallatie met ammoniak, anders 10 m en categorie 1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (CATEGORIE 1 EN 2)		
<i>SBI</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat.</i>
711	personenautoverhuurbedrijven	2
714	verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	computerservice- en informatietechnologie	
72	computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	1
73	speur- en ontwikkelingswerk	
731	natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	overige zakelijke dienstverlening	
74	overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	openbaar bestuur, overheidsdiensten, verplichte sociale verzekeringen	
75	openbaar bestuur (kantoren e.d.)	2
80	onderwijs	
801, 802	scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
803, 804	scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2
85	gezondheids- en welzijnszorg	
8511	ziekenhuizen	2
8512, 8513	artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515	consultatiebureaus	1
853	verpleeghuizen	2
90	milieudienstverlening	
9000.3	afvalverwerkingsbedrijven:	
	- verwerking fotochemisch en galvanofafval	2
91	diverse organisaties	
9111	bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	2
9131	kerkgebouwen e.d.	2
92	cultuur, sport en recreatie	
921, 922	studio's (film, tv, radio, geluid)	2
9213	bioscopen	2
9232	theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	2
9234	muziek- en balletscholen	2
9234.1	dansscholen	2
9251, 9252	bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (CATEGORIE 1 EN 2)

<i>SBI</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat.</i>
9261.2	bowlingcentra	2
9261.2	golfbanen	1
9261.2	kunstslibanen	2
9262	schietinrichtingen:	
	- binnenbanen: boogbanen	1
	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	2
9262	sportscholen, gymnastiekzalen	2
9271	casino's	2
9272.1	amusementshallen	2
93	overige dienstverlening	
9301.2	chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	wasverzendinrichtingen	2
9301.3	wasserettes, wassalons	1
9302	kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	begravenisondernemingen:	
	- uitvaartcentra	1
	- begraafplaatsen	1
9304	badhuizen en saunabaden	2
9305	persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1
	De gebruikte afkortingen zijn:	
e.d.	en dergelijke	
n.e.g.	niet elders genoemd	

**BIJLAGE II: AANBEVELINGEN UIT OOGPUNT BESCHERMD
STADSGEZICHT BIJ HET EVENTUEEL TOESTAAN VAN VERHO-
GING VAN EEN GEBOUW MET EEN KAP OF OPBOUW.**

Kaart 1

Witte Singel:

huisnummers	status	aanbevelingen
1,2,3	RM	Geen kap toestaan
9-23		Geen kap toestaan, grote moderne bebouwing
24-27		UB
28, 29	b.b.p.	Geen verhoging kap toestaan, ruime huizen met lage kap
30 - 41	GM	Geen kap toestaan

Groenhovenstraat

huisnummers	status	aanbeveling
1-4	b.b.p.	Geen kap of opbouw toestaan, grote woonhuizen met fraaie gevelafwerking.
5 – 6d	b.b.p.	Geen verhoging kap toestaan, ruime huizen met kap
7 - 18	b.b.p.	Geen kap of opbouw toestaan, grote woonhuizen met fraaie gevelafwerking.

Rijn en Schiekade

huisnummers	status	aanbeveling
1a		Kan met een bouwlaag/kap verhoogd worden
1 - 7	b.b.p.	Geen verhoging kap toestaan, ruime huizen met lage kap
8 – 9		Geen verhoging kap toestaan, ruime huizen met lage kap
10 - 13		Geen kap toestaan, grote moderne bebouwing
14 - 49	b.b.p.	Geen verhoging kap toestaan, ruime huizen met lage kap
50 - 65		Lage bebouwing met kap; horizontale gootlijn handhaven, geen verhoging.
66 - 69	b.b.p.	Geen kap toestaan, woonhuizen met fraaie gevelafwerking.
70 - 75		Kap toestaan, schilddak
76 - 77		Geen verhoging kap toestaan, ruime huizen met kap

Kaart 2

Witte Singel

Huisnummers	status	aanbevelingen
42 - 45		Geen verhoging toestaan, ruime huizen met kap
46 - 58	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, ruime huizen met kap
60 - 63	GM	Geen verhoging toestaan, ruime huizen met kap
64 – 64a	GM	Geen verhoging toestaan, ruime huizen met kap
65 - 69	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, ruime huizen met kap
70 - 72	GM	Geen verhoging toestaan, ruime huizen met kap
73 - 75	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, ruime huizen met kap
76 – 77a	GM	Geen verhoging toestaan, ruime huizen met kap
78 - 85	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, ruime huizen met kap

86 - 89	GM	Grote huizen met plat dak, geen kap toestaan
90 - 91	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, ruime huizen met kap
92 - 97	RM	Geen verhoging toestaan, ruime huizen met kap
98 - 100	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, ruime huizen met kap

Groenhovenstraat

huisnummers	status	aanbevelingen
19 - 26	b.b.p.	Geen kap toestaan, grote woonhuizen met fraaie gevelbekroning.

Rijn en Schiekade

huisnummers	status	aanbevelingen
78 - 79	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, ruime huizen met kap
80 - 81	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
82		Verhoging toestaan met tweede bouwlaag + kap
83		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm
84, 85		Verhoging toestaan met tweede bouwlaag + kap
86 - 87	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
88 - 91		Lage bebouwing met kap; horizontale gootlijn handhaven, geen verhoging
92 - 95b	b.b.p.	Geen kap toestaan, grote woonhuizen met fraaie gevelbekroning.
96 - 97b		Verhoging toestaan met tweede bouwlaag + kap
98 - 99a	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
99b		Verhoging toestaan met tweede bouwlaag + kap
100	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
100a - 100b		Geen kap toestaan, grote woonhuizen met fraaie gevelafbekroning.
100c - 110a		-
111		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
112 - 114		Verhoging toestaan met kap
114a - 115b		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
115c - 116f	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
117		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
118	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
119		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
120		Verhoging toestaan met kap
121 - 121f		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
124		Verhoging toestaan met 2 ^e bouwlaag en/of kap
125 - 128	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
129 - 141		Lage bebouwing met kap; horizontale gootlijn handhaven, geen verhoging

Witte Rozenstraat

Huisnummers	status	aanbevelingen
Oneven		
1 - 9	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
11		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
13 - 19a		Lage bebouwing met kap; horizontale gootlijn handhaven, geen verhoging
21 - 27g		Moderne hoogbouw, verhoging n.v.t.

29a, 29b		Geen kap toestaan, woonhuizen met fraaie gevelbekroning.
31		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
33, 35	GM	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
37 - 41		Lage bebouwing met kap; horizontale gootlijn handhaven, geen verhoging
43		Verhoging met kap toestaan
45 – 45f		Moderne hoogbouw, verhoging n.v.t.
47 – 47c		Moderne hoogbouw, verhoging n.v.t.
49, 51		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm, wellicht monumentwaardig
53, 55	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
57	RM	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
Huisnummers Even		
2 – 12a	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
14 – 16b		Verhoging met kap toestaan, als bij 16b
18 - 26		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
28, 30		Geen verhoging toestaan, heeft terugliggende laag
32, 34		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
36 - 58		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm of gevelbekroning.
60 - 66	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm of gevelbekroning.

Justus Carel Huis

huisnummers	status	aanbevelingen
1 - 12	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.

Gerrit Doustraat

Huisnummers	status	aanbevelingen
Oneven		
1 - 29	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
31 - 95	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
Huisnummer Even		
2	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
4		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
6 - 12	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
16		Verhoging met kap toestaan

Hugo de Grootstraat

Huisnummers	status	aanbevelingen
Oneven		
1 – 21	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
23, 23a	GM	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
25		N.v.t., wordt gesloopt
27	RM	Geen verhoging toestaan.
29, 31		N.v.t., wordt gesloopt.
Huisnummers		

Even		
2 - 24	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
26		Verhoging met kap toestaan
28 - 32	RM	Geen verhoging toestaan.

Bilderdijkstraat

Huisnummers	status	aanbevelingen
Oneven		
1 – 3e	GM	Grote huizen met plat dak, geen kap toestaan.
5 - 15	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
17, 17a	GM	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
Huisnummers Even		
2, 4	GM	Grote huizen met plat dak, geen kap toestaan.
6 - 16	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
18	GM	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm

Vreewijkstraat

Huisnummers Oneven	status	aanbevelingen
1 - 13	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
15 - 23	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, grote huizen met lage kap.
25, 27	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
29, 29a	GM	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
Huisnummers Even		
2	GM	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
4		Moderne hoogbouw, verhoging n.v.t.
8 – 12a,e,h	GM	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
12b,c,d,f,g,i,j,k,l,m,n,		Moderne hoogbouw, verhoging n.v.t.
14 - 16	GM	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
18 - 26	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
28, 28a	GM	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm

Jan van Goyenkade

Huisnummers	status	aanbevelingen
1 - 11	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, grote huizen met lage kap.
12 - 15	GM	Geen verhoging toestaan, grote huizen met lage kap
16 - 43	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, grote huizen met lage kap.
44	RM	Geen verhoging toestaan, grote huis met markante kapvorm

Kaart 3

Witte Singel

huisnummers	status	aanbevelingen
101 – 107a	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
108 - 109		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.

Zoeterwoudse Singel

huisnummers	status	aanbevelingen
1 - 13	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
14, 14a, 14b		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
15 - 28	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.

Schelpenkade

huisnummers	status	aanbevelingen
2 - 4	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
6	GM	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
7 - 21	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
23 - 27		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
28		Modern huis, verhoging met kap of terugliggende laag is mogelijk
29, 30	GM	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
31 – 53a	b.b.p.	Geen kap toestaan, grote woonhuizen met fraaie gevelbekroning.
54 - 59		Bij vervanging gelijkkende hoofdvorm: twee lagen met kap
60 - 65	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.

Watergeuzenstraat

Huisnummers	status	aanbevelingen
Even		
2 - 46		Architectonisch eenheid: geen verhogingen toestaan
Huisnummer Oneven		
1 - 53		Architectonisch eenheid: geen verhogingen toestaan.

Duivenbodestraat

Huisnummers	status	aanbevelingen
oneven		
1 - 9		Verhoging met schilddak toestaan
11a,b	b.b.p./GM	Geen verhoging toestaan, architectonische eenheid
Huisnummer even		
2,4		Verhoging met schilddak toestaan.
6,8		Geen kap toestaan, grote woonhuizen met fraaie gevelbekroning.
10 – 16a		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.

Valdezstraat

Huisnummers	status	aanbevelingen
oneven		
1 - 11	b.b.p.	Verhoging toestaan met kap zoals aanwezig op nrs. 3, 9, 11
13,13a	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
Huisnummers even		
2 – 8a	b.b.p.	Geen kap toestaan, huizen met fraaie gevelbekroning.

Buitenruststraat

Huisnummers	status	aanbevelingen
oneven		

1 - 11		Verhoging toestaan met kap zoals aanwezig op nrs. 9, 11
Huisnummers even		
4 – 8a		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.

Stadshouder slaan

Huisnummers	status	aanbevelingen
oneven		
1	GM	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
1b	GM	Geen verhoging toestaan, architectonische eenheid
3 - 17		Verhoging met kap toestaan, (niet als bij 7!) sneltoetscriteria!
19 - 35		Grote huizen met plat dak, geen kap toestaan.
Huisnummers even		
2, 2a		Verhoging met kap toestaan, aansluitend op 4, 6 enz.
4 - 18		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
20 - 34	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.

Drie Octoberstraat

Huisnummers	status	aanbevelingen
oneven		
1 – 45a	b.b.p.	Geen kap toestaan, grote woonhuizen met fraaie gevelbekroning.
47 - 51		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
53 – 63a		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
65, 65a	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
Huisnummers even		
2b		Verhoging toestaan tot 2 lagen met kap
2 - 10		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
12 – 16a		Geen kap toestaan, hoge woonhuizen met fraaie gevelbekroning
18 – 26e		Relatief hoge appartementsgebouwen, geen verhoging toestaan.
28 - 68		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm

Magdalena Moonstraat

Huisnummers	status	aanbevelingen
oneven		
1 - 13		Geen verhogingen toestaan, gootlijst handhaven
15	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm
17 - 31		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
33 - 45		Verhoging met kap toestaan als bij 41
47 - 75		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
Huisnummers even		
2		Verhoging met kap toestaan
4 – 40a		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
42, 44		Verhoging met kap toestaan
46 - 88		Verhoging met kap toestaan als bij 52 enz.
90 - 102		Verhoging met kap toestaan

Leuvenstraat

Huisnummers Oneven	status	aanbevelingen
1 - 17		Verhoging met kap toestaan als bij 3 en 5 (dakkapellen te groot: gebiedscriteria welstandsnota!)
19 - 53		Verhoging met kap toestaan als bij 23, 25(dakkapellen te groot: gebiedscriteria welstandsnota!)
55 - 67		Verhoging met kap toestaan als bij 59
Huisnummers even		
2 - 30	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
32 - 54		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm

Gerrit van der Laanstraat

Huisnummers Oneven	status	aanbevelingen
1 - 21		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm
Huisnummers even		
2 - 22	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm

Leeuwkenstraat

Huisnummers Oneven	status	aanbevelingen
1 - 15	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
Huisnummers even		
2 - 16	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm

Andries Schotkade

Huisnummers	status	aanbevelingen
1 - 3	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
4 - 9		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.

Herenstraat

Huisnummers Oneven.	status	aanbevelingen
1, 1a		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
3	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
5 – 5c	b.b.p.	Geen kap toestaan, hoge woonhuizen met fraaie gevelbekroning.
7, 7a		Verhoging met kap toestaan
9a		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
11, 11a	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
13 - 25		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
27	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
29 – 43b		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
43c,d, 45	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
47		Verhoging met tweede laag + kap is mogelijk

49 - 73		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
75		Verhoging met kap toestaan.
77		Relatief hoog appartementengebouw, geen verhoging toestaan.
79, 81		Verhoging met kap toestaan.
83 – 83e		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
85		Verhoging met kap toestaan.
87 – 87d		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
89 - 151	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
Huisnummers even		
2	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm. Verhoging laag bouwdeel tussen 2 en 2a wel toestaan.
2a - 20		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
22 - 46		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
48		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
50		Relatief hoog gebouw, geen verhoging toestaan.
52 – 60a		Geen verhoging toestaan, huizen met markante kapvorm.
62	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
64		Verhoging met kap/bouwlaag toestaan.
66		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
68 – 108a		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
110, 114, 118, 128, 128a,		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
112, 116, 120- 126		Verhoging met kap toestaan.
130, 148	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.

Prinses Wilhelminastraat

Huisnummers	status	aanbevelingen
oneven		
1 - 49		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm. Gootlijn handhaven.
Huisnummers even		
2 - 48		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm. Gootlijn handhaven.

Bloemistenlaan

Huisnummers	status	aanbevelingen
2,3		Verhoging toestaan met kap of 1 bouwlaag
4 - 14		Geen verhoging toestaan, gootlijn handhaven.
15 - 18		Verhoging met kap toestaan
19 - 26		Geen verhoging toestaan, gootlijn handhaven.
27 - 30		Verhoging met kap toestaan
31, 32		Relatief hoog appartementengebouw, geen verhoging toestaan.
33 - 50	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
50a, 51		Twee lagen met kap
45a		Relatief hoog appartementengebouw, geen verhoging toestaan.

Leliestraat

Huisnummers	status	aanbevelingen
oneven		
1 - 31	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huizen met markante gevelbekroning.
35 – 45a		Verhoging met kap toestaan.
49 - 59	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
Huisnummers		
even		
2 - 10		Verhoging met kap toestaan als op 4 en 10
22, 22a, 22c	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
22b		Verhoging met 1 bouwlaag + kap toestaan
34, 36		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
40, 42		Verhoging met tweede bouwlaag en kap toestaan als op nr. 62, 64
44		Verhoging met kap toestaan.
46 - 54	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, gootlijn handhaven.
56		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
58, 60		Verhoging met tweede bouwlaag en kap toestaan als op nr. 62, 64
62, 64		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
66 - 76		Verhoging met tweede bouwlaag en kap toestaan als op nr. 62, 64.
88 - 114		Verhoging met kap toestaan als op o.a.110 (vanwege precedentwerking, uiterst ongelukkige vorm en materiaalkeuze!)
116, 116a		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
118 - 130	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.

Lindestraat

Huisnummers	status	aanbevelingen
oneven		
1 - 23		Relatief hoog appartementengebouw, geen verhoging toestaan.
65 - 119	b.b.p.	Verhoging met kap toestaan.
Huisnummers		
even		
2 – 8a		Verhoging met kap toestaan.
12 – 42a		Verhoging met kap toestaan.

Pioenstraat

Huisnummers	status	aanbevelingen
oneven		
1 – 37a	b.b.p.	Verhoging met kap toestaan.
Huisnummers		
even		
2 - 12		Verhoging met (volledige) kap toestaan.
14		Verhoging met kap toestaan.
16 – 28		Verhoging met (volledige) kap toestaan.
30 – 44a	b.b.p.	Verhoging met kap toestaan.

Pioenhof

Huisnummers	status	aanbevelingen
1 – 6		Verhoging met kap toestaan.

7 - 14		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
15 – 20a		Verhoging met kap toestaan.

Resedastraat

Huisnummers oneven	status	aanbevelingen
1 - 43		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
Huisnummers even		
2 - 16	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
18 - 28		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.

Pieter de la Courtstraat

Huisnummers oneven	status	aanbevelingen
1 - 35		Verhoging met kap toestaan.
37 - 79	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
81 - 111	b.b.p.	Verhoging met kap toestaan, als op o.a. 85, 87
113	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
Huisnummers even		
2 - 22	b.b.p.	Verhoging met kap toestaan.
24	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
26 - 36	b.b.p.	Verhoging met kap toestaan.
38 - 56		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
58 - 66		Verhoging met kap toestaan.
68		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.

Koninginnelaan

Huisnummers oneven	status	aanbevelingen
1 – 73a	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
Huisnummers even		
2, 2a		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
4 - 88	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.

Seringenstraat

Huisnummers oneven	status	Aanbevelingen
1 – 65a		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
Huisnummers even		
2 – 56a		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.

Anjelierstraat

Huisnummers oneven	status	Aanbevelingen

3		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
Huisnummers even		
2, 4		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.

Hyacintenstraat

Huisnummers	status	Aanbevelingen
oneven		
1 - 7	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
11 - 17		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
19 – 29a	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
Huisnummers even		
2 - 8	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
12, 12a		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
14 - 28	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.

Daliastraat

Huisnummers	status	Aanbevelingen
oneven		
3 – 23a		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
25	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
Huisnummers even		
4 – 24a		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
26, 26a	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.

Meidoornstraat

Huisnummers	status	Aanbevelingen
oneven		
1 - 15	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
17 – 17d		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
19 - 63	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
Huisnummers even		
2 - 48	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.

Tulpenstraat

Huisnummers	status	Aanbevelingen
oneven		
1 - 27	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
Huisnummers even		
2 - 18	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.

Acaciastraat

Huisnummers	status	Aanbevelingen
oneven		
1 - 27	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.

Huisnummers even		
2 - 24	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.

Andries Schotkade

huisnummers	status	Aanbevelingen
1 - 3	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
4 - 9		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.

Kastanjekade

Huisnummers	status	Aanbevelingen
1 - 18	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
19 - 21		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.
22 - 33	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm.

Kaart 4

Zoeterwoudsesingel

huisnummers	status	Aanbevelinge
29		Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
30	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
31, 32	GM	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
33, 34		Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
38 - 47	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

Lammenschansweg

Huisnummers oneven	status	Aanbevelingen
1 - 13	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
15 - 15b		Geen verhoging toestaan, moderne hoogbouw
17 - 139	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
Huisnummers even		
2		Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
4, 6		n.v.t., ontw.locatie
8 - 72	RM	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
74 - 122	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

Kamerlingh Onnesplein

huisnummers	status	Aanbevelingen
1 - 3	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

Lorentzkade

huisnummers	status	Aanbevelingen
1 - 15	RM	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
15a	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
15b		n.v.t., ontw.locatie
16 - 22	RM	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

23 - 52	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
53 - 59	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

Zeemanlaan

Huisnummers oneven	status	Aanbevelingen
1 - 57	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
2, 2a	RM	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
2b	GM	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
4 – 20a	RM	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
22, 22a, 22b		Verhoging met kap -met wijzigingsbevoegdheid- toestaan over een diepte van 10 meter tot volume gelijk aan Lorentzkade 16 (oorspronkelijke massastudie Kropholler)
24 - 34	RM	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

Van 't Hoffstraat

Huisnummers oneven	status	aanbevelingen
1 – 45a	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
Huisnummers even		
2 – 54a	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

Van der Waalstraat

Huisnummers oneven	status	aanbevelingen
1 – 57a	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
Huisnummers even		
2 - 70	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

Kapteynstraat

Huisnummers oneven	status	aanbevelingen
1 - 67	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
Huisnummers even		
2 - 60	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

Hugo de Vriesstraat

Huisnummers oneven	status	aanbevelingen
1 – 13b	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
17 - 79	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
Huisnummers even		
2 - 90	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

Buys Ballotstraat

Huisnummers oneven	status	aanbevelingen
1 - 77	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
Huisnummers even		
2 - 76	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

Van Bemmelenstraat

Huisnummers oneven	status	aanbevelingen
1 - 33	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
Huisnummers even		
2 - 38	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm.

Bakhuis Rozenboomstraat

Huisnummers oneven	status	aanbevelingen
1 - 39	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
Huisnummers even		
2 - 38	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

De Sitterlaan

Huisnummers oneven	status	aanbevelingen
1 - 143	b.b.p.	
Huisnummers even		
2 - 116	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

Stieltjesstraat

Huisnummers oneven	status	aanbevelingen
1 - 63	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
Huisnummers even		
2 - 64	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

Van der Hoevenstraat

Huisnummers oneven	status	aanbevelingen
1 - 11	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
Huisnummers even		
2 - 24	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

Franchimontlaan

Huisnummers	status	aanbevelingen
oneven		
1 - 45	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
47 - 57		Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
Huisnummers		
even		
2 - 18	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
22 - 68		Geen verhoging toestaan, markante kapvorm, reeds drie bouwlagen met kap.

Van de Sande Bakhuyzenlaan

Huisnummers	status	aanbevelingen
1 - 26	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

Kaart 5

Zoeterwoudsesingel

huisnummers	status	aanbevelingen
50	RM	Geen wijzigingen toestaan
51 - 60	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
62	GM	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
63 - 78	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm

Fruinlaan

Huisnummers	status	aanbevelingen
oneven		
1a - 11	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
13, 15	GM	Geen wijzigingen toestaan

Cronesteinkade

Huisnummers	status	aanbevelingen
even		
2 - 14	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
16, 18	b.b.p.	Geen wijziging toestaan, markante architectuur
20 - 32	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm

Van Brandelerkade

huisnummers	status	aanbevelingen
1 - 31	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm

Burggravenlaan

Huisnummers	status	aanbevelingen
oneven		
19, 21		Twee lagen met kap toestaan
23 - 251		Wijziging toestaan tot souterrain + drie lagen met kap zoals aan even zijde straat.
Huisnummers		
even		

34 - 46		Wijzigen tot 2 lagen + kap toestaan
48 - 118		Geen wijziging, toestaan 3,5 laag met kap.
120 - 174		Verhoging met kap toestaan
176 - 246		Geen wijziging, toestaan 3,5 laag met kap.
248, 250		Beperkte wijzigingen toestaan, recente nieuwbouw

Roodenburgerstraat

Huisnummers oneven	status	aanbevelingen
1a	GM	Geen wijzigingen toestaan, pand met markante kapvorm
1 - 5	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, grote panden met markante gevelbekroning
7 - 56	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
Huisnummers even		
2		Geen wijziging toestaan, markante architectuur
4 - 74	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm

De Laat de Kanterstraat

Huisnummers oneven	status	aanbevelingen
1 - 7	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante architectuur
9 - 27	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
27a – 27b		Verhoging toestaan met (halve) kap.
29 - 43	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
Huisnummers even		
2 – 6b	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
8 – 10a		Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
12 - 32	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
34, 36		Verhoging tot twee bouwlagen met kap toestaan.
38 - 44	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

Thorbeckestraat

Huisnummers oneven	status	aanbevelingen
1 - 51	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
Huisnummers even		
4 - 18	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
20 - 32	b.b.p.	Verhoging toestaan met kap als op 20 en 22
34 - 52	b.b.p.	Verhoging toestaan met kap als op 42 en 44
54 - 78	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

Tiboel Siegenbeekstraat

Huisnummers oneven	status	aanbevelingen
1 - 31	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
Huisnummers		

even		
2 - 32	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

Wasstraat

Huisnummers	status	aanbevelingen
oneven		
1 - 21	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
23, 25, 27	b.b.p.	Verhoging met kap toestaan, maar alleen met één grote kap. Geen drie losse kappen.
29 - 69	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
Huisnummers even		
2 - 38	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
40 - 48		Verhoging met kap toestaan
50 - 58		Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
60 - 72	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

De Ridderstraat

Huisnummers	status	aanbevelingen
oneven		
1 - 11	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
Huisnummers even		
2 - 22	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

Du Rieustraat

Huisnummers	status	aanbevelingen
oneven		
1 - 27		Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
Huisnummers even		
2	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
4 - 18		Geen verhoging toestaan, nieuwbouw met drie bouwlagen
20		Ontw.locatie? max 3 lagen

De Meij van Streefkerkstraat

Huisnummers	status	aanbevelingen
oneven		
1 - 21		Verhoging van bestaande kap toestaan
25 - 57	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
59 - 75		Geen verhoging toestaan, nieuwbouw met drie bouwlagen
Huisnummers even		
2 - 24		Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
26 - 62	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
64 - 102		Geen verhoging toestaan, nieuwbouw met drie bouwlagen

Cobetstraat

Huisnummers	status	aanbevelingen

oneven		
43 - 47	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
49, 49a		Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
51 - 95	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
Huisnummers even		
22 - 24		Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
26 - 78	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

De Gijselaarstraat

Huisnummers oneven	status	aanbevelingen
1 - 23		Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
Huisnummers even		
2 - 16		Verhoging tot twee lagen met kap toestaan

Fruinlaan

Huisnummers oneven	status	aanbevelingen
1 - 11	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm
13, 15	GM	Geen verhoging toestaan, markante kapvorm

Kaart 6

Zoeterwoudsesingel

Huisnummers	Status	aanbevelingen
80 - 109	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm

Fruinlaan

Huisnummers	Status	aanbevelingen
2 - 16	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
18	GM	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm

P.J. Blokstraat

Huisnummers oneven	Status	aanbevelingen
7 - 51	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
Huisnummers even		
2 - 34	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm

Cobetstraat

Huisnummers oneven	Status	aanbevelingen
1a	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, karakteristiek gebouw
1 - 35	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
Huisnummers even		

2 – 20a	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
---------	--------	--

Hoge Rijndijk

Huisnummers	Status	aanbevelingen
oneven		
1 - 5	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm. Uitgezonderd de achterliggende ontwikkellocatie met loods
13 - 17	GM	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
19	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
21, 23	GM	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
23a		Wegbestemmen? in ieder geval niet groter!
23b – y, 25	RM	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
27 - 51	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
53		Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
55 - 59	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
61	b.b.p.	Verhoging van bestaande kap toestaan
63 - 71	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
75 - 81		Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
83 - 93	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
Huisnummers even		
4		Verhoging met 1 laag of kap is mogelijk
6	b.b.p.	Verhoging met kap toestaan
8 - 12	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
14, 14a, 16		Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
18 - 20		Verhoging met kap toestaan
22 – 32a	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
34 – 36b		Geen wijzigingen toestaan, nieuwbouw
38 - 42		Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm
44, 46	b.b.p.	Geen wijzigingen toestaan, huizen met markante kapvorm

Rijnkade

huisnummers	status	aanbevelingen
1a – 1f	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, relatief hoog appartementencomplex
2	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm
2a, 3, 3a	GM	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm
4	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm
5, 6, 6a	GM	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm
8	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm
9 - 12	GM	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm
13 – 16a		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm
17	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm

Zijlsingel

huisnummers	status	aanbevelingen
73a, 73b		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm
74 - 80	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm
81		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm
82		Verhoging met kap toestaan

83	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm
84		Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm
85 - 89	b.b.p.	Geen verhoging toestaan, huis met markante kapvorm
91 - 95		Verhoging met kap toestaan
97, 99		Verhoging met tweede bouwlaag + kap toestaan