Zwethkade Zuid 30a

Regels

Type plan:	bestemmingsplan
Naam van het plan:	Zwethkade Zuid 30a
Status:	ontwerp
Plan identificatie:	NL.IMRO.1842.bp22Zwethkade30a-ON01

- Toelichting
- Bijlagen bij toelichting
- Regels

Regels

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Zwethkade Zuid 30a' van de Gemeente Midden-Delfland waarvoor deze planregels en de daarbij behorende planverbeelding met legenda, het juridische normenkader vormen;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1842.bp22Zwethkade30a-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

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

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis gebonden beroep
een beroep dat gevestigd is in een woning en die toebehoort aan een natuurlijk persoon, die in de betreffende woning woont en die geen personeel in dienst heeft, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de onderneming de ruimtelijke uitstraling van de woonfunctie niet aantast;

1.6 aan- of uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

1.7 afwijkingsbevoegdheid
de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het bij een omgevingsvergunning afwijken van de planregels van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder c., van de Wet ruimtelijke ordening;

1.8 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit de oude tijden;

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

1.10 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw
een gebouw dat - vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd - behoort bij een hoofdgebouw en dat in functioneel en bouwkundig opzicht is te onderscheiden van dat hoofdgebouw;

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

1.14 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen die op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggen;

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

1.17 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel;

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

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

1.20 boven insteek sloot
de snijlijn van het maaiveld en het beloop van een watergang;

1.21 burgemeester en wethouders
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland;

1.22 buitenbak
buitenrijbanen ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

1.23 cultuurhistorische waarde
het cultuurpatroon van een gebied, dat kenmerkend is voor het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van de gronden gemaakt heeft, zoals onder meer tot uitdrukking komend in de kavelindeling, de waterhuishouding, het bodemreliëf, de graften, de wallen en de beplanting en bebouwing, archeologische waarden zijn hierdoor mede begrepen;

1.24 duurzaam gemeenschappelijke huishouding
een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen; er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen; er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners;

1.25 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop) verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 erfscheiding

de scheiding tussen twee onroerende zaken die niet aan dezelfde eigenaar behoren, niet door dezelfde gebruikers worden benut, dan wel louter kadastraal gescheiden zijn;

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

1.28 glastuinbouwdeskundige
het adviserend overleg bestaande uit vertegenwoordigers van LTO-Glaskracht;

1.29 groenvoorzieningen
groenschermen van opgaande beplanting, bermbeplantingen en andere beplantingen voor openbaar of particulier gebruik welke beplanting in planologisch opzicht een ruimtelijk structurerend effect hebben;

1.30 hart van de weg
het midden van de rijbaan of bij gescheiden rijbanen: het midden van de middenberm;

1.31 hoofdgebouw
een gebouw dat door aard, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

1.32 horeca
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

1.33 huishouden
een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren;

1.34 kamerwoning: een wooneenheid die geen eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

1.35 kamerbewoning
onzelfstandige woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

1.36 milieudeskundige

de binnen de gemeente Midden-Delfland werkzame en/of aangewezen milieudeskundige;

1.37 nutsvoorzieningen
voorzieningen, al dan niet als bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken, ten behoeve van telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en telefooncellen;

1.38 oorspronkelijke achtergevel
de achtergevel van de woning zoals deze in het verleden is opgeleverd, zonder uitbreidingen die eventueel hebben plaatsgevonden;

1.39 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand;

1.40 peil
voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang of in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.41 plangebied
het grondgebied van de gemeente waarop het bestemmingsplan betrekking heeft;

1.42 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval begrepen een prostitutiebedrijf, erotische massagesalon, seksbioscoop, sekstheater, sekswinkel, seksautomatenhal, seksclub of parenclub;

1.43 stedenbouwkundige
de binnen de gemeente Midden-Delfland werkzame en/of aangewezen stedenbouwkundige;

1.44 verkeerskundige
de binnen de gemeente Midden-Delfland werkzame en/of aangewezen verkeerskundige;

1.45 voorgevel
de naar de weg gekeerde zijde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel;

1.46 voorgevelrooilijn
de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing;

1.47 waterbeheerder
het Hoogheemraadschap van Delfland;

1.48 waterberging
een berging voor het bergen en opslaan van water;

1.49 watersilo
een (onoverdekt) bouwwerk voor de opvang en bewaring van water;

1.50 watertank
een gesloten ruimte of bouwwerk voor de berging van water ten behoeve van de energievoorziening van het glastuinbouwbedrijf;

1.51 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden
werk of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.3, aanhef onder a., van de Wet ruimtelijke ordening;

1.52 wijzigingsbevoegdheid
de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het wijzigen van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder a., van de Wet ruimtelijke ordening;

1.53 WKK-installatie
warmtekrachtkoppeling installatie bestaande uit een generator die het mogelijk maakt bij de opwekking van elektriciteit vrijgekomen warmte te benutten met een maximaal transformatorvermogen van 10 MVA;

1.54 Wonen
het gebruik van een woning door één huishouden;

1.55 woning
een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

1.56 woongebouw
een gebouw dat één of meer woningen bevat;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling
gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte
gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud
gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte
gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

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

2.6 afstand
bij het meten worden afstanden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Landschappelijke overgangszone

3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Groen - Landschappelijke overgangszone' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bestaande moestuinen;
c. bestaande boomgaarden;
d. niet-beroepsmatig agrarisch gebruik;
e. de inrichting van natuurvriendelijke oevers

op deze gronden zijn uitsluitend toelaatbaar:

f. in- en uitritten;
g. groenvoorzieningen, waterpartijen en natuurvriendelijke oevers;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

3.2 Bouwregels
Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2,5 m
b. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlakte	max. goothoogte	max. bouwhoogte
overige erfafscheidingen			1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde			3 m

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving
De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. tuinen en erven;
c. parkeervoorzieningen;
d. (hoofd-)watergangen, waterpartijen, bruggen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers;
e. nutsvoorzieningen;
f. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels
Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend woningen met de daarbij behorende bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende bouwregels ten aanzien van:
4.2.1 Gebouwen
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak is één hoofdgebouw (woning) toegestaan;
b. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 6,00 meter bedragen, de maximale bouwhoogte is 10,00 meter;
c. de gezamenlijke inhoud van het hoofdgebouw plus aan- , uit - en bijgebouwen mag maximum van 1.000 m^3, bedragen, waarvan het totaal aan aan- , uitbouwen en bijgebouwen maximaal 300 m^3 mag bedragen;
d. de totale oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet groter zijn dan de oppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 50% van het zij-/achtererf;

e. ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan binnen de gevels van het hoofdgebouw plus aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en tellen wat betreft de inhoud daarvan voor 50% mee in de toegestane inhoud;
f. de goothoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste 3,00 meter – of 0,3 meter boven de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met een maximum van 4,00 meter bedragen;
g. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 3,00 meter bedragen;
h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 5,00 meter bedragen;
i. de aan-, uitbouw en bijgebouwen dienen stedenbouwkundig ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
j. aan-, uit en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van het hoofdgebouw dienen ten minste 0,5 meter uit de zijgevel van de hoofdgebouw te worden gebouwd, waarbij de breedte ten hoogste 2/3e deel van de breedte van het hoofdgebouw mag zijn en de diepte ten hoogste 1,5 meter mag bedragen;
k. aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de zijkant van het hoofdgebouw dienen op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
l. bij aaneengebouwde en half vrijstaande woningen mag de diepte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achterkant van het hoofdgebouw maximaal 3,00 meter bedragen;
m. hoofdgebouwen dienen minimaal 5,00 meter uit de voorzijde van het bestemmingsvlak te worden gebouwd;
n. indien het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan op een kleinere afstand is gesitueerd als genoemd in sub m, mag deze op dezelfde locatie worden herbouwd of verbouwd.;
o. de minimale afstand tussen hoofdgebouwen bedraagt 4,00 meter indien niet aaneengebouwd;
p. vrijstaande bijgebouwen dienen op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
q. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouwen tot de bestemmingsgrens moet, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch-glastuinbouw" met de nadere gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - glas" ten minste 12,5 meter bedragen;
r. de afstand van het hoofdgebouw tot de bestemmingsgrens dient, voor zover deze niet grenst aan gronden waarop ingevolge het daarvoor geldende bestemmingsplan "Agrarisch - Glastuinbouw" bestemming ligt, ten minste 3,00 meter te bedragen;
s. wanneer aan-, uit - en bijgebouwen niet in de bestemmingsgrens worden gebouwd dient ten minste 1,00 meter uit de bestemmingsgrens te worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen aan de voorzijde van de woning en grenzend aan openbaar gebied, bedraagt maximaal 1,00 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheiding elders bedraagt maximaal 2,00 meter;
c. het bouwen van buitenbakken ten behoeve van het paardrijactiviteiten, is niet toegestaan.

4.2.3 Specifieke bouwregel
Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geldt dat gebouwen en bouwwerken niet zijn toegelaten en die gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.
4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Awijken voor gebouwen
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 van de planregels voor:

a. voor het herbouwen van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen dichterbij de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw" met de nadere gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - glas ”:
    1. - tenzij de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitgebouwen onmogelijk zou zijn;
    2. - mits de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
    3. - geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
b. voor het bouwen van een hoofdgebouw, bezien vanaf de zijkant van het hoofdgebouw, dichterbij gronden met de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw” met de nadere gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - glas" , indien op die gronden een bedrijfswoning is gesitueerd of anderszins verzekerd is dat in de toekomst geen kassen of andere bedrijfsonderdelen binnen een afstand van 12,5 meter van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen zullen worden gebouwd, waarbij de afstand van de zijkant van de hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens ten minste 3,00 meter is;
c. voor het bouwen van een hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen dichterbij gronden met de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw” met de nadere gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - glas" indien op die gronden direct aansluitend een watergang, -berging of andere natuurlijke perceelscheiding is gelegen waarvan voldoende vaststaat dat het om een

blijvende situatie gaat, dit ter beoordeling van de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige.

4.3.2 Afwijken voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 van de planregels voor:

a. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de erfscheiding, met uitzondering van buitenbakken ten behoeve van paardrijdactiviteiten, indien en voor zover hiervoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels
4.4.1 Aan huis verbonden beroepen
De uitoefening van aan huis gebonden beroepen in het hoofdgebouw, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep niet groter is dan 25% van het oppervlak van het hoofdgebouw, tot een maximum van 50 m^2;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. het beroep alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
f. er geen vergunningsplichtige activiteiten plaats vinden als bedoeld in de Wet milieubeheer;
g. er geen horeca-activiteiten en/of detailhandel plaatsvinden.

4.4.2 Strijdig gebruik
Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend voor het gebruik voor:

a. kamerbewoning.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting - watercompensatie
Op de gronden met de bestemming Wonen is het toevoegen van bebouwing en verharding, meer dan aanwezig ten tijden van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, slechts toegestaan als voorzien is in de aanleg van voldoende waterberging. Er dient in dit geval 76 m^2, gelijk aan 29 m^3, aan watercompensatie plaats te vinden.
4.4.4 Voorwaardelijke verplichting - sloop
Op de gronden met de bestemming Wonen is het gebruik van de gronden ten behoeven van twee woningen niet toegestaan indien niet voorzien is in de sloop van

de woning in het bestemmngsplangebied, aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, nadat de eerste onherroepelijke omgevingsverguning voor herbouw van een woning in het bestemmingsplangebied is verkregen. Hiebij geldt tevens dat in een nader onderzoek naar huismus en vleermuizen voorzien moet zijn. Waarbij aan de volgende voorwaardelijke verplichting wordt voldaan: uiterlijk voor de start van de werkzaamheden dient een nader onderzoek naar huismus en gebouwbewonende vleermuizen conform het meest recente kennisdocument Huismus en het meest recente Vleermuisprotocool uitgevoerd te worden. Het onderzoeksrapport dient bij de sloopmelding gevoegd te worden. Is dit niet het geval, dan kan er niet gesloopt worden.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving
De voor “Waterstaat - Waterkering” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van waterstaatkundige werken, in het bijzonder een primaire waterkering.
5.2 Bouwregels
5.2.1 Voorrangsregel
Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waterstaatkundige werken als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming “Waterstaat - Waterkering”.
5.2.2 Bouwen volgens de onderliggende bestemming
Voor het bouwen volgens de onderliggende bestemming(en) gelden de volgende bouwregels:

a. op de gronden worden ten behoeve van de bestemmingen, zoals in artikel 5 lid 1 bedoelt, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd;
b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen kan, met in achtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 Afwijken van de bouwregels
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 voor het bouwen op de onderliggende bestemming. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen dient er een watervergunning te zijn verleend door de waterbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verbod op gebruik van gronden en gebouwen
7.1.1 Strijdig gebruik van gronden en bouwerken
Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet op de ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1. lid 1. onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt tenminste als bedoeld verstaan het gebruik van de gronden en/of bouwwerken:

a. als opslagplaats voor bagger- en grondspecie;
b. als opslagplaats voor materialen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind, vloeibare afvalstoffen of brandstoffen;
c. als opslagplaats van gebruiksklare of onklare voer- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
d. als opslagplaats voor bedrijf gerelateerde goederen en/of materialen vóór de voorgevelrooilijn;
e. als opslagplaats voor bedrijf gerelateerde goederen en/of materialen achter de voorgevelrooilijn, hoger dan 4,00 meter;
f. als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
g. voor privégebruik van gronden met de bestemming glastuinbouw wanneer dit gebruik van gronden betreft die groter zijn dan 1.000 m^2, te meten aansluitend aan de bedrijfswoning en inclusief de (sier)tuin, het erf en de bijgebouwen;
h. voor opslag ten behoeve van privédoeleinden anders dan op gronden met de bestemming Wonen;
i. het niet-hobbymatig houden van paarden;
j. woningen binnen het bestemmingsvlak van de bestemming Wonen voor beroeps- of bedrijfsmatige werk en/of opslagruimte, met uitzondering van een aan-huis-gebonden beroep;
k. bouwwerken voor/als seksinrichting.

7.1.2 Uitzonderingen
Dit verbod geldt niet voor:

a. vormen van gebruik als bedoeld in artikel 7 lid 1.1, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige planregels mag worden gebruikt;
b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en bagger- en grondspecie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
c. het uitoefenen van detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, het alleen de verkoop betreft van op het perceel geteelde producten en waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat niet meer dan 10% van het totale bedrijfsresultaat uitmaakt;
d. het opwekken van energie voor derden, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsvoering, waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat ondergeschikt is binnen het totale bedrijfsresultaat;
e. het hobbymatig houden van paarden;
f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning kan worden verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Midden-Delfland;
g. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standaardplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Midden-Delfland.

7.2 Regels betreffende splitsing, samenvoeging en kamerbewoning:

7.2.1 Bouwregels

a. Het is niet toegestaan een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen.
b. Het is niet toegestaan meerdere woningen samen te voegen tot een kleiner aantal woningen.
c. Bij herbouw van één of meerdere woning(en) is in de nieuwe situatie een gelijk aantal woningen toegestaan.

7.2.2 Strijdig gebruik

a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor kamerbewoning.

7.3 Parkeren
7.3.1 Algemeen
Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen, gronden en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen;
b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid, indien voldaan wordt aan de normen en eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

7.3.2 Afwijking
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 3.1, indien wordt voldaan aan de regels en voorwaarden voor afwijking, zoals die zijn opgenomen in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.
7.3.3 Voorschriften omgevingsvergunning
Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 7 lid 3.1 en kan in dat kader voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, indien dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid en/of om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.
7.3.4 Strijdig gebruik
Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij in afwijking van een verleende omgevingsvergunning niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid voor afmetingen en maten
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor afwijkingen van voorgeschreven afmetingen en maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10 %.
8.2 Afwijkingsbevoegdheid voor kleine bouwwerken
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor:

a. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van het hoogste 3,00 meter ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes, mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m3, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
b. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsvlakken indien bij de definitieve

uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2,00 meter mogen bedragen;

c. afwijkingen van het bestemmingsplan ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
d. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de overschrijdingen niet meer mogen bedragen dan 3,00 meter;
e. het afwijken van deze planregels ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken, riooloverstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, en informatie- en reclameborden.
f. Van de regels mag slechts worden afgeweken, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt of van worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, zoals bepaald in dit bestemmingsplan, van aangrenzende gronden en bouwwerken en in de polder tot minimaal 0,60 meter en in de boezem tot minimaal 0,35 meter boven het aanliggende waterpeil waterdicht wordt gebouwd.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,00 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,00 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke

regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd;
e. de stimulering van milieuvriendelijke en duurzame energiewinning in grond, water en lucht.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%;
c. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in artikel 10 lid 2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde in artikel 10 lid 2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. het bepaalde in artikel 10 lid 2 sub a, is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam regels van het bestemmingsplan 'Zwethkade Zuid 30a' van de Gemeente Midden-Delfland