Schakenbosch

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**19**
Artikel 3	Gemengd	19
Artikel 4	Groen	21
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	22
Artikel 6	Water	23
Artikel 7	Wonen - Gemengd	24
Artikel 8	Wonen - Gestapeld	27
Artikel 9	Wonen - Grondgebonden	29
Artikel 10	Waarde - Archeologie 3	32
Artikel 11	Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht	35
Artikel 12	Waterstaat - Waterkering	36
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**39**
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 14	Algemene bouwregels	40
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	42
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	43
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	44
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**45**
Artikel 18	Overgangsrecht	45
Artikel 19	Slotregel	46

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Schakenbosch met identificatienummer NL.IMRO.1916.Schakenbosch-VG04 van de gemeente Leidschendam-Voorburg;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken door een bewoner van die desbetreffende woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aangrenzende woning

een woning, die zich bevindt op een aangrenzend bouwperceel;

1.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 achtergevel

de van de weg en/of water afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg of water afgekeerde gevel, niet zijnde de voor- of zijgevel;

1.9 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf waarin geheel of overwegend door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd, waaronder mede begrepen het verkopen en/of leveren –als ondergeschikte activiteit- van goederen die verband houden met het ambacht;

1.10 antennedrager

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.11 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.12 archeologie, Programma van Eisen (PvE)

het Programma van Eisen is een inhoudelijk document waarin het doel, de vraagstelling en de uitvoeringswijze van een archeologisch veldonderzoek en specialistisch onderzoek verwoord staan, alsook de randvoorwaarden van het onderzoek, bijvoorbeeld met betrekking tot de omgang met het vondstmateriaal. Voor aanvang van het onderzoek dient het PvE door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd;

1.13 archeologisch advies

een advies, opgesteld door de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag, waarin de kaders voor een uit te voeren archeologisch onderzoek zijn aangegeven en aan de hand waarvan opdrachtverstrekking kan plaatsvinden aan de instantie die het archeologisch onderzoek verricht;

1.14 archeologisch adviseur van het bevoegd gezag

een door de gemeente aangewezen adviseur die het bevoegd gezag adviseert op archeologisch gebied;

1.15 archeologische begeleiding

begeleiding van de graafwerkzaamheden door een archeoloog;

1.16 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.17 archeologisch rapport

een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd door een gekwalificeerde archeoloog of een archeologisch onderzoeksbureau. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek worden vastgelegd in een rapport. In het rapport wordt aangegeven wat de archeologische (verwachtings)waarde is van het gebied dat mogelijk verstoord gaat worden en welke gevolgen de geplande ingreep zullen hebben op de eventueel in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden. Aan de hand van dit document neemt het bevoegd gezag een beslissing over het vervolg;

1.18 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het in dat gebied voorkomen van archeologische relicten;

1.19 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden;

1.20 bebouwing

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

1.21 bebouwingsgebied

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.22 bedrijf

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

1.23 begane grond

de onderste (bovengrondse) bouwlaag van een gebouw;

1.24 behoud ex situ

de ontsluiting of opgraving van een vindplaats met als doel de daar aanwezige archeologische informatie te verzamelen en te documenteren volgens de voorwaarden die zijn vastgelegd in een hiervoor opgesteld Programma van Eisen;

1.25 behoud in situ

behoud in situ is het duurzaam in stand houden van archeologische waarden in de bodem, als bron van kennis en beleving door middel van technische maatregelen en/of inpassing en vrijwaring van de archeologische waarden in de inrichting van het plangebied;

1.26 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.27 beschermd monument

beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988, met uitzondering van een beschermd archeologisch monument als bedoeld in artikel 1, onder c, van die wet;

1.28 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.29 bestaand stedelijk gebied

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

1.30 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.31 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.32 bevoegd gezag

het bestuursorgaan dat bevoegd is omtrent die zaak besluiten te nemen of beschikkingen af te geven;

1.33 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.34 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw, dat gesitueerd is bij, in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een op hetzelfde (bouw)perceel gesitueerd hoofdgebouw;

1.35 bos

een zelfstandige eenheid van bomen die een oppervlakte grond beslaat van 10 a of meer, of bestaat uit een rijbeplanting die meer dan 20 bomen omvat, gerekend over het totaal aantal rijen;

1.36 bouwen

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

1.37 bouwverordening

bouwverordening als bedoeld in artikel 8 van de Woningwet;

1.38 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.39 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en de zolder.

1.40 bouwperceel

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

1.41 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.42 bouwvlak

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

1.43 bouwwerk

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

1.44 café

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteiten het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide kleine etenswaren;

1.45 cafetaria/snackbar

een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bedoelde etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van niet - en zwak alcoholische dranken;

1.46 carport

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld als stallingsplaats voor één of meer auto's, bestaande uit een overkapping met maximaal één wand die deel uitmaakt van de constructie van de carport zelf;

1.47 cateringbedrijf

een bedrijf waar voedsel en/of dranken worden bereid, welke door of vanuit het bedrijf naar de afnemers en/of gebruikers worden gebracht;

1.48 cultuurhistorie

- Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg;
- Archeologie, en
- Cultuurlandschap / historische geografie.

1.49 cultuurhistorische waarde

de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarde in verband met ouderdom of gaafheid, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.50 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of -indien en voor zover daarbij sprake is van een bovenbeëindiging van enige relevante omvang- een bouwwerk;

1.51 daknok

hoogste punt van een schuin dak;

1.52 dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

1.53 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de goot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van deze constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.54 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijde(n) van de constructie in één of meer dakvlakken van het dak zijn geplaatst;

1.55 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, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.56 detailhandel in volumineuze goederen

een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- tuincentra;
- bouwmarkten en grootschalige meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate

woninginrichting en -stoffering;

1.57 detailhandel ondersteunende horeca

een horecavoorziening binnen een bestemming detailhandel waar men ten behoeve van de hoofdfunctie en ondergeschikt daaraan strikt functiegebonden ondersteunende horeca mag uitoefenen;

1.58 dienstverlenend bedrijf of instelling

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van commerciële, economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waarbij sprake is van een aanmerkelijke publieksfunctie, met uitzondering van een garagebedrijf, horeca inrichting en een seksinrichting;

1.59 dienstverlening

het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële, economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;

1.60 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang tussen dieren en planten en hun leefomgeving of tussen dieren en planten onderling;

1.61 eengezinswoning

een zelfstandig, al dan niet zijdelings aaneengebouwd gebouw dat één woning omvat;

1.62 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.63 erfafscheiding:

een afscheiding op en rond een erf, waarmee de gronden worden begrensd die in ruimtelijk opzicht direct bij, in functioneel opzicht ten dienste staan van en/of in feitelijk opzicht direct aansluiten op het (hoofd)gebouw op dat erf; de eigendomsgrenzen zijn hierbij niet van doorslaggevende betekenis.

1.64 exploitatieplan

plan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;

1.65 footprint

de bebouwde oppervlakte van de hoofdmassa van een gebouw ter plaatse van de begane grondvloer;

1.66 gebouw

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

1.67 gemeenschappelijke tuin

een (afgesloten) tuin, in eigendom/gebruik van meerdere woningen, welke men gemeenschappelijk in onderhoud heeft;

1.68 gestapelde woning

een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld detailhandel of dienstverlening zijn gebouwd;

1.69 geluidsbelasting

a. vanwege een industrieterrein: de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
b. vanwege een spoorweg: de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
c. vanwege het wegverkeer: de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.70 geluidsgevoelige functie

bewoning of andere geluidsgevoelige functies binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.71 geluidsgevoelig gebouw

gebouw welke dient ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.72 groenvoorziening

het geheel van de aanplant in een gebied dan wel het aanbrengen of voorzien van groen;

1.73 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.74 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.75 hoofdmassa van een gebouw

de massa van een gebouw, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken;

1.76 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van voedsel en/of dranken, overwegend voor gebruik ter plaatse, en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening en al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie);

1.77 houtopstand

één of meer bomen, hakhout of een houtwal;

1.78 huishouding

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren;

1.79 huisvesting in verband met mantelzorg

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.80 kantoor(ruimte)

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt voor het verrichten van administratieve werkzaamheden, zakelijke en niet-zakelijke dienstverlening en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van overheidsinstellingen, semi-overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.81 kap

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.82 kinderopvang

het anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voorgezet onderwijs voor die kinderen begint;

1.83 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit ter plaatse (in de woning en/of de daarbij behorende bouwwerken) kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.84 kleinvee

Het vee kleiner dan een ezel, zoals schapen, geiten, pluimvee en varkens.

1.85 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen van educatieve, sociale, culturele, medische en levensbeschouwelijke aard al dan niet in combinatie met daaraan ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van dienstverlening en/of sport alsmede ondergeschikte detailhandel en/of horeca ten dienste van deze voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn alle vormen van kinderopvang toegestaan;

1.86 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.87 meetverschil

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de kaart aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.88 milieuplanologische effecten

planologisch relevante effecten op het milieu ten aanzien van de luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, flora en fauna, geluid en water;

1.89 nieuwe ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling, herontwikkeling en/of functieverandering van een perceel en/of pand niet passend binnen de vigerende bestemming, geldend op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan ‘Schakenbosch’;

1.90 nota parkeernormen

Nota parkeernormen Leidschendam-Voorburg geldend op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan ‘Schakenbosch’;

1.91 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder meer transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, apparatuur voor telecommunicatie en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.92 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.93 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;

1.94 ondergeschikte horeca

het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteiten in direct in verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca);

1.95 ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen

maatschappelijke voorzieningen die qua aard en omvang ondergeschikt en gerelateerd zijn aan de ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten, daaronder begrepen instellingen voor welzijn en jongeren- en/of buurtverenigingen;

1.96 ontsluitende weg

weg en/of langzaam verkeersroute waaraan de hoofdtoegang tot het bouwperceel is gesitueerd: bij bouwpercelen welke (de mogelijkheid tot) twee hoofdtoegangen hebben wordt, voor het bepalen van wat de ontsluitende weg is, aansluiting gezocht bij de aangrenzende bouwpercelen;

1.97 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is;

1.98 opslag

Het bedrijfsmatig of in aard en omvang alsof zij bedrijfsmatig is opslaan van partijen goederen.

1.99 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.100 pand

Een bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, betreedbaar en afsluitbaar is;

1.101 peil

Voor het peil gelden de volgende regels tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald:

a. indien het bouwwerk in of op de grond wordt gebouwd wordt het peil gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld ter plaatse van het bouwwerk, zulks gezien in relatie met de hoogte van de omliggende terreinen;
b. indien het bouwwerk in of op het water wordt gebouwd wordt het peil gemeten vanaf het

waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;

1.102 plantsoen

groen met planten en struiken;

1.103 seksinrichting

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

1.104 (semi-)openbaar collectief groen

groenvoorzieningen, al dan niet in privaat eigendom, met een publieke sfeer die op bepaalde tijden openbaar toegankelijk zijn;

1.105 slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.106 speeltoestel

een inrichting, bedoeld voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt;

1.107 staat van horeca-activiteiten

de staat van horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt;

1.108 stedelijke ontwikkeling

ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;

1.109 tuin

tuin, behorende bij en ten dienste van de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;

1.110 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan Schakenbosch bestaande uit 1 kaart;

1.111 verkoop via internet

Het bedrijfsmatig en uitsluitend via het internet aanbieden en verkopen van goederen aan derden, zonder uitstalling ten verkoop, opslag, bezichtiging en/of afhaal van de goederen ter plaatse;

1.112 vloerafscheiding

een bouwtechnische voorziening, zoals een balkon- of terrashekwerk of borstwering, die wordt aangebracht om (val)ongelukken te voorkomen;

1.113 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.114 voorgevel

de naar de weg en/of water gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of water gekeerde gevel, de meest beeldbepalende gevel van dat gebouw, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;

1.115 voorgevelrooilijn

een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel die in de richting van de openbare weg en/of water niet door bebouwing mag worden overschreden;

1.116 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen (zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit plan);

1.117 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.

1.118 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.119 zijgevel

de zijdelingse gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg of water afgekeerde gevel, niet zijnde de voor- of achtergevel;

1.120 zorgwoning

woning en/of wooneenheid ten behoeve van zorg aan en verpleging van een bijzondere groepering of instelling.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstanden

De kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens, gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.

2.2 Bebouwingspercentage

Ee n percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak respectievelijk (gedeelte van een) bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. (Gedeeltelijk) ondergronds bouwen wordt hier niet meegerekend.

2.3 Bedrijfsvloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf of dienstverlenende instelling, met inbegrip van de daartoe behorende opslag- en administratieruimten, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.4 Bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen, antennes, technische installaties en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2.6 Brutovloeroppervlak

a. Algemeen: binnen de gevels van het bouwwerk inclusief kolommen, trappenhuizen, gangen, liften en toiletten, waarbij de oppervlaktes van de diverse verdiepingen bij elkaar opgeteld moeten worden;
b. detailhandel ondersteunende horeca: het voor publiek toegankelijke gedeelte binnen de gevels van het pand waarin de detailhandel is gevestigd inclusief de ruimte achter de kassa, maar exclusief opslagruimten en personeelsruimten.

2.7 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.9 Inhoud van een bouwwerk

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

2.10 Overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

2.11 Oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, gestapeld;
b. maatschappelijke voorzieningen;
c. horeca uit categorie 1 conform de Staat van Horeca-activiteiten;
d. (semi-) openbaar collectief groen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Gemengd - 1' zijn uitsluitend de volgende functies toegestaan:
   1. horeca uit categorie 1 conform de Staat van Horeca-activiteiten;
   2. een bed & breakfast.

mede bestemd voor:

f. overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing;

met daaraan ondergeschikt:

g. beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3.1;
h. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3.2;

met de daarbij behorende:

i. erven;
j. groenvoorzieningen;
k. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
l. in- en uitritten;
m. nutsvoorzieningen;
n. ontsluitingswegen;
o. paden en verhardingen;
p. parkeervoorzieningen;
q. waterlopen en waterpartijen;
r. tuinen en erven.
s. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

3.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;

d. het maximum aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeven.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 14.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Beroep aan huis

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep geldende de volgende regels:

a. het vloeroppervlak van een woning, dat wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de betreffende woning, bijbehorende bouwwerken daaronder mede begrepen;
b. het aan huis verbonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door (een) bewoner(s) van de desbetreffende woning;
c. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling ter plaatse;
d. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag niet gepaard gaan met buitenopslag van goederen, met horeca en/of met detailhandel, behoudens detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt en direct gerelateerd is aan de aard van het aan huis verbonden beroep.

3.3.2 Verkoop via internet

Verkoop via internet in/en of bij de woning wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits:

a. ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en/of verzending van producten in, bij dan wel vanuit de woning plaatsvindt;
b. ter plaatse geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en/of afgehaald kunnen worden;
c. er geen buitenopslag van te verkopen producten plaatsvindt.

3.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.4.1 Verbod

Het is verboden om ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'monument' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen. Deze bepaling is tevens van toepassing op sloopwerkzaamheden in het kader van onderhoudswerkzaamheden.

3.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 3.4.1 is niet van toepassing op:

a. werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
b. gebouwen die tengevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

3.4.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.4.1 wordt slechts verleend als een positief advies gegeven wordt vanuit de welstands- en monumentencommissie van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. houtopstanden;
c. bos;
d. plantsoenen;
e. ontsluitingswegen ten behoeve van aansluitende (woon)percelen;
f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
g. water;

mede bestemd voor:

h. een gemeenschappelijke / (semi-) openbare tuin, ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
i. overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing;
j. recreatieve doeleinden;

met de daarbij behorende:

k. duikers en bruggen;
l. fiets- en voetpaden;
m. in- en uitritten;
n. nutsvoorzieningen;
o. objecten van beeldende kunst;
p. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
q. (on)verharde speelvelden;
r. speeltoestellen;
s. waterlopen en waterpartijen.

4.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - onderhoudsgebouw' een gebouw is toegestaan ten behoeve van het beheer en onderhoud van aanwezige groenvoorzieningen. De bouwhoogte van dit gebouw bedraagt maximaal 4 meter en de oppervlakte bedraagt maximaal 200 $m^{2;}$
b. in afwijking van het gestelde onder a. zijn bestaande (nuts)gebouwen op deze gronden toegestaan.

4.2.2 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 14.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De op de verbeelding voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (hoofdontsluitings)wegen;
b. parkeervoorzieningen;
c. voet- en fietspaden;
d. groenvoorzieningen;
e. water;

met de daarbij behorende:

f. bermen;
g. duikers en bruggen;
h. in- en uitritten;
i. nutsvoorzieningen;
j. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
k. speeltoestellen;
l. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
m. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
n. waterlopen en waterpartijen.

5.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Bouwhoogtes en oppervlaktes

Voor het bouwen als bedoeld in artikel 5.2.1 gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6 m² bedragen;
b. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 14.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bruggen;
b. objecten van beeldende kunst;
c. oever;
d. vijver;
e. water;
f. waterberging;
g. waterkering;
h. waterlopen en waterpartijen;
i. voorzieningen ten behoeve van de bestemming zoals oeverbeschoeiingen, remmingswerken, dukdalven, stuwdammen, duikers en inlaatwerken;
j. groenvoorzieningen;
k. voet- en fietspaden;

6.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Water uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

6.2.2 Nadere bouwregels

Voor het bouwen als bedoeld in artikel 6.2.1 gelden de volgende regels:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter;
b. alvorens te beslissen op een aanvraag om omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van gronden en/of bouwwerken op een wijze die de waterhuishouding dan wel het waterbergend vermogen op enige wijze negatief beïnvloedt.

Artikel 7 Wonen - Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - Gemengd' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

a. wonen, gestapeld, aaneengebouwd en vrijstaand;
b. (gemeenschappelijke) tuinen;
c. (semi-)openbaar collectief groen;

mede bestemd voor:

d. bedrijven met een maximaal gezamenlijke oppervlakte van 1.200 m^2 bvo, die zijn genoemd in de categorieën 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, horeca uit categorie 1 conform de Staat van Horeca-activiteiten en maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' met uitzondering van:
   1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
   2. risicovolle inrichtingen;
e. overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing;

met daaraan ondergeschikt:

f. beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4.1;
g. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4.2;

met de daarbij behorende:

h. water- en groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
k. ontsluitingswegen;
l. in- en uitritten;
m. paden en verhardingen;
n. parkeervoorzieningen;
o. tuinen en erven;
p. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

7.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bijgebouwen, alleen ter plaatse van de grondgebonden woningen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
d. het maximum aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeven.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in het achtererfgebied, gelden de volgende regels:

a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
   1. 5 meter;
   2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en
   3. het hoofdgebouw;
b. voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
   1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formulier: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
   2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
c. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
d. de ligging van een verblijfsgebied, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
e. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
f. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
   1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
   2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
   3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
g. niet aan of bij:
   1. een woonwagen;
   2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;
   3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 14.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Dakterras

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikel 7.2.2 en artikel 7.2.3 onder a en e ten behoeve van het realiseren van een dakterras, mits er toepassing wordt gegeven aan de regels welke zijn opgenomen in de nota 'Het dak op!, beleidsnotitie met sneltoets criteria voor dakterrassen', overeenkomstig bijlage 3 Het dak op.

7.3.2 Hogere bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.3 ten behoeve van het realiseren van een afwijkende bouwhoogte, mits de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt en deze verhoging niet onevenredig nadelig is voor de daglichttoetreding in aangrenzende woningen.

7.3.3 Bijbehorend bouwwerk

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.3 onder a en b, mits er voldaan wordt aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 6 meter;
b. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
c. de ligging van het verblijfsgebied, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag, en
d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Beroep aan huis

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep geldende de volgende regels:

a. het vloeroppervlak van een woning, dat wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de betreffende woning, bijbehorende bouwwerken daaronder mede begrepen;
b. het aan huis verbonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door (een) bewoner(s) van de desbetreffende woning;
c. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling ter plaatse;
d. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag niet gepaard gaan met buitenopslag van goederen, met horeca en/of met detailhandel, behoudens detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt en direct gerelateerd is aan de aard van het aan huis verbonden beroep.

7.4.2 Verkoop via internet

Verkoop via internet in/en of bij de woning wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits:

a. ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en/of verzending van producten in, bij dan wel vanuit de woning plaatsvindt;
b. ter plaatse geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en/of afgehaald kunnen worden;
c. er geen buitenopslag van te verkopen producten plaatsvindt.

Artikel 8 Wonen - Gestapeld

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

a. wonen, gestapeld;
b. (semi-)openbaar collectief groen;

mede bestemd voor:

c. overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing;

met daaraan ondergeschikt:

d. beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.4.1;
e. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.4.2;

met de daarbij behorende:

f. water- en groenvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
i. ontsluitingswegen;
j. in- en uitritten;
k. paden en verhardingen;
l. parkeervoorzieningen;
m. tuinen en erven;
n. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

8.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
d. het maximum aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeven.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 14.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Dakterras

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikel 8.2.2 ten behoeve van het realiseren van een dakterras, mits er toepassing wordt gegeven aan de regels welke zijn opgenomen in de nota 'Het dak op!, beleidsnotitie met sneltoets criteria voor dakterrassen', overeenkomstig bijlage 3 Het dak op.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Beroep aan huis

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep geldende de volgende regels:

a. het vloeroppervlak van een woning, dat wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de betreffende woning, bijbehorende bouwwerken daaronder mede begrepen;
b. het aan huis verbonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door (een) bewoner(s) van de desbetreffende woning;
c. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling ter plaatse;
d. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag niet gepaard gaan met buitenopslag van goederen, met horeca en/of met detailhandel, behoudens detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt en direct gerelateerd is aan de aard van het aan huis verbonden beroep.

8.4.2 Verkoop via internet

Verkoop via internet in/en of bij de woning wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits:

a. ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en/of verzending van producten in, bij dan wel vanuit de woning plaatsvindt;
b. ter plaatse geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en/of afgehaald kunnen worden;
c. er geen buitenopslag van te verkopen producten plaatsvindt.

Artikel 9 Wonen - Grondgebonden

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - Grondgebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, aaneengebouwd en vrijstaand;
b. (gemeenschappelijke) tuinen;

met daaraan ondergeschikt:

c. beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.4.1;
d. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.4.2;

met de daarbij behorende:

e. water- en groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
h. ontsluitingswegen;
i. in- en uitritten;
j. paden en verhardingen;
k. parkeervoorzieningen;
l. tuinen en erven;
m. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

9.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. een gebouw ten behoeve van een gemeenschappelijke parkeervoorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-parkeerschuur' met een maximum van 2 gebouwen per aanduidingsvlak;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
d. het maximum aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeven.

Voor het bouwen van een parkeerschuur gelden de volgende regels:

e. de bouwhoogte van een parkeerschuur mag niet meer bedragen dan 6 meter;
f. de goothoogte van een parkeerschuur mag niet meer bedragen dan 3 meter.
g. de oppervlakte van een parkeerschuur mag niet meer bedragen dan 750 m2.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in het achtererfgebied, gelden de volgende regels:

a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
   1. 5 meter;
   2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en
   3. het hoofdgebouw;
b. voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
   1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formulier: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
   2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
c. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
d. de ligging van een verblijfsgebied, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
e. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
f. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
   1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
   2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
   3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
g. niet aan of bij:
   1. een woonwagen;
   2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;
   3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 14.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Dakterras

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikel 9.2.2 en artikel 9.2.3 onder a en e ten behoeve van het realiseren van een dakterras, mits er toepassing wordt gegeven aan de regels welke zijn opgenomen in de nota 'Het dak op!, beleidsnotitie met sneltoets criteria voor dakterrassen', overeenkomstig bijlage 3 Het dak op.

9.3.2 Hogere bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.3 ten behoeve van het realiseren van een afwijkende bouwhoogte, mits de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt en deze verhoging niet onevenredig nadelig is voor de daglichttoetreding in aangrenzende woningen.

9.3.3 Bijbehorend bouwwerk

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.3 onder a en b, mits er voldaan wordt aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 6 meter;
b. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
c. de ligging van het verblijfsgebied, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag, en
d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Beroep aan huis

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep geldende de volgende regels:

a. het vloeroppervlak van een woning, dat wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de betreffende woning, bijbehorende bouwwerken daaronder mede begrepen;
b. het aan huis verbonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door (een) bewoner(s) van de desbetreffende woning;
c. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling ter plaatse;
d. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag niet gepaard gaan met buitenopslag van goederen, met horeca en/of met detailhandel, behoudens detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt en direct gerelateerd is aan de aard van het aan huis verbonden beroep.

9.4.2 Verkoop via internet

Verkoop via internet in/en of bij de woning wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits:

a. ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en/of verzending van producten in, bij dan wel vanuit de woning plaatsvindt;
b. ter plaatse geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en/of afgehaald kunnen worden;
c. er geen buitenopslag van te verkopen producten plaatsvindt.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m², waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

10.2.2 Selectiebesluit

De uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 10.2.1 onder b, zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologisch waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 10.3 onder b zijn van overeenkomstige toepassing.

10.2.3 Advies

Indien er sprake is van het bouwen van een bouwwerk waarvoor en omgevingsvergunning is vereist, dient de aanvrager vooraf schriftelijk archeologisch advies in te winnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.1 indien:

a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de archeologische waarden, zoals onder lid 10.3 sub a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
    2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
    3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
    4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 10.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
b. het ondergronds slopen waarbij er funderingspalen verwijderd, getrokken of afgebroken worden;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

10.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 10.4.1, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 10.3, sub a en b in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m² en niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in artikel 45 van de Monumentenwet 1988;
f. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
g. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

10.4.3 Selectiebesluit

De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 10.4.2 onder b zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 10.4.5 onder c zijn van overeenkomstige toepassing.

10.4.4 Advies

Indien er sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, dient de aanvrager vooraf schriftelijk een archeologisch advies in te winnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

10.4.5 Voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

a. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord,

naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

c. de betrokken archeologische waarden, gelet op artikel 10.4.5 onder b bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
    2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
    3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
    4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
    5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

10.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.3 en 10.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

Artikel 11 Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden.

11.2 Bouwregels

Het oprichten van bouwwerken binnen deze dubbelbestemming mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

a. waardevolle landschaps- en bebouwingsstructuren en landschapselementen;
b. waardevolle verkavelings- en waterstructuur;
c. waardevolle landschapselementen.

11.3 Nadere eisen

Indien er sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, dient de aanvrager vooraf schriftelijk een advies in te winnen bij een landschapsdeskundige, respectievelijk een deskundige op het gebied van cultuurhistorie, van het bevoegd gezag. Er kunnen nadere eisen worden gesteld ter bescherming van de aanwezige ruimtelijk-historische - en/of cultuurhistorische waarden.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige ruimtelijk-historische - en/of cultuurhistorische waarden onevenredig worden aangetast.

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

11.5.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 11.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van (oude) funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen;
c. het aanleggen, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. activiteiten die wijziging van de waterhuishouding of het waterpeil tot gevolg hebben of kunnen hebben, zoals uitdiepen, draineren of het onttrekken van grondwater;
e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard en het verrichten van handelingen die leiden of kunnen leiden tot ernstige beschadiging daarvan.

11.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 11.5.1, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
b. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers;
c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in artikel 45 van de Monumentenwet 1988;
d. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten, of
e. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken.

12.2 Bouwregels

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Waterstaat - Waterkering uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bedoelde kering(en), met een maximale hoogte van 5 meter en
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) 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.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 12.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad. Alvorens toepassing te geven aan deze afwijking dient schriftelijk advies te worden gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

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

12.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming Waterstaat - Waterkering zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende en/of hoogopstaande beplanting en/of bomen;
b. het aanleggen of wijzigen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
d. het aanleggen van kabels en (drainage)leidingen en daarmee verbandhoudende constructies;
e. het aanleggen van watergangen of het graven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
f. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals de fundering van lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
g. het veranderen van het maaiveldniveau door ontginnen, ontgronden, bodemverlagen, egaliseren, diepploegen, afgraven of ophogen.

12.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 12.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. die betrekking hebben op regulier onderhoud en beheer, en
c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

12.4.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de waterkering met de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de waterkering niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag - tenzij in de regels anders is bepaald - ten hoogste bedragen:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
erf- en perceelafscheidingen op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn	2 meter
overige erf- en perceelafscheidingen	1 meter
vlaggenmasten	6 meter
lantaarnpalen	6 meter
lichtmasten	9 meter
vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	15 meter
vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5 meter
antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5 meter
schotelantennes	3 meter
straatmeubilair	3 meter
tuinmeubilair	2 meter
speeltoestellen	5 meter
objecten van beeldende kunst	6 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 meter
bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van nutsvoorzieningen	3 meter
voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding	3 meter

14.2 Parkeernormen

In geval van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg te worden gehanteerd. Uitgangspunt is dat parkeervoorzieningen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd met dien verstande dat voor de toepassing van deze bepaling ook een gemeenschappelijke parkeervoorziening als eigen terrein wordt aangemerkt.

14.3 Bestaande maten

14.3.1 Afwijkende hogere maten

De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven én niet in strijd zijn met het voorheen geldend plan, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.

14.3.2 Afwijkende lagere maten

De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven én niet in strijd zijn met het voorheen geldend plan, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

14.3.3 Herbouw

In geval van herbouw is het bepaalde in artikel 14.3.1 en 14.3.2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

14.4 Maximum aantal woningen

Het maximum aantal te bouwen woningen, met uitzondering van de 7 bestaande woningen, voor het gehele plangebied mag niet meer bedragen dan 325.

14.5 Maximum bebouwd oppervlak

De maximum footprint, met uitzondering van de 7 bestaande woningen, over het gehele plangebied mag niet meer bedragen dan 26.000 m^2. Bij het bepalen van footprint worden de (half)verdiepte parkeer-/stallingsgarages en nutsgebouwen buiten beschouwing gelaten.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

Tot gebruik, strijdig met dit plan, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en/of stalling van (motor)voertuigen, vaartuigen, caravans en/of overige zaken, anders dan ten dienste van de bestemming en mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan ten dienste van de bestemming en mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
c. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
d. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor buitenopslag;
e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk, mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
g. het gebruiken of laten van gebruiken van gebouwen voor geluidgevoelige functies indien voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder overschreden wordt en niet voldaan wordt aan de voorwaarden uit het hogere waardenbesluit.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, indien en voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden alsmede de elders in dit plan beschreven ruimtelijke -, cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden, bevoegd af te wijken van:

a. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten met ten hoogste 10%, mits dit in verband met het realiseren van de bestemming noodzakelijk is of indien door de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met direct aangrenzende percelen en/of bouwwerken: deze afwijking mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van eerder met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakte afwijkingen: uitgangspunt voor de afwijking is de normstelling zoals opgenomen in de bouwregels van hoofdstuk 2 van dit plan;
b. de bestemmingsregels en toe te staan dat bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft met ten hoogste 10%;
c. de bestemmingsregels en toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst, zend-, ontvang- en sirenemasten tot ten hoogste 40,00 meter;
e. het maximum aantal toe te voegen woningen genoemd in 14.4, met een maximale overschrijding van 5%;
f. het maximum bebouwd oppervlak genoemd in 14.5, met een maximale overschrijding van 5%.

16.1.1 Aanvullende voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.1 wordt slechts verleend:

a. indien en voor zover hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. indien en voor zover sprake is van een algemeen belang dan wel van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld.

16.2 Mantelzorg

16.2.1 Afwijken van de gebruiksregels voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan afwijken van de gebruiksregels van dit plan en toe te staan dat een bestaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, indien en voor zover:

a. een dergelijke vorm van wonen noodzakelijk is vanuit oogpunt van het verlenen van mantelzorg;
b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en andere belanghebbenden.

16.2.2 Intrekken afwijking

Het bevoegd gezag trekt de afwijking als bedoeld in artikel 16.2.1 in zodra de bestaande noodzaak vanuit oogpunt van het verlenen van u niet langer aanwezig is.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de situering en/of begrenzing van op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken wordt gewijzigd indien:

a. de oppervlakte van elk bouwvlak en/of bestemmingsvlak met niet meer dan 5% wordt vergroot dan wel verkleind;
b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, railverkeer en/of industrielawaai op de gevel van geluidgevoelige objecten respectievelijk op de grens van geluidgevoelige terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een daartoe verkregen hogere grenswaarde;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. ter plaatse voorkomende dan wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische-, landschappelijke-, botanische-, of ecologische waarden;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de woonsituatie;
    4. de milieusituatie;
    5. de verkeersveiligheid;
    6. de sociale veiligheid;
    7. de aansluiting aan structurele groen- en/of waterelementen;
    8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Bouwwerken

18.1.1 Algemeen

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

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

18.1.2 Afwijken algemene regel

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in artikel 18.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 18.1.1 met maximaal 10%.

18.1.3 Uitzonderingen

artikel 18.1.1 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.

18.2 Gebruik

18.2.1 Algemeen

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

18.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 18.2.1, 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.

18.2.3 Voorwaarde

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 18.2.1, 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.

18.2.4 Uitzondering

Artikel 18.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

18.2.5 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het in 18.2 opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor één of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan grond en/of opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan het bevoegd gezag met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie ten behoeve van die natuurlijke persoon of personen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Schakenbosch'.