

Herziening bestemmingsplan

Landelijk gebied 2015

Tracébesluit A44 Rijnlandroute

Regels

Inhoudsopgave

Regels	2
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	
Artikel 3 Agrarisch – Paardenfokkerij (A-PF)	13
Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden (A-NLW)	17
Artikel 5 Bedrijf - Bronbemaling (B-BB)	20
Artikel 6 Groen (G)	21
Artikel 7 Verkeer - 3 (V-3)	23
Artikel 8 Water (WA)	24
Artikel 9 Leiding-Gas (L-G) (dubbelbestemming)	26
Artikel 10 Leiding-Hoogspanning (L-Hs) (dubbelbestemming)	28
Artikel 11 Leiding-Water (L-W) (dubbelbestemming)	30
Artikel 12 Waarde – Archeologie 3 (WR-A3) (dubbelbestemming)	32
Artikel 13 Waarde – Cultuurhistorie (WR-CH) (dubbelbestemming)	35
Artikel 14 Waterstaat - Waterkering (WS-WK) (dubbelbestemming)	38
Hoofdstuk 3 Algemene regels	
Artikel 15 Antidubbeltelregel	40
Artikel 16 Algemene bouwregels	40
Artikel 17 Algemene gebruiksregels	40
Artikel 18 Algemene aanduidingsregels	42
Artikel 19 Algemene afwijkingsregels	42
Artikel 20 Algemene wijzigingsregels	43
Artikel 21 Overige regels	43
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	
Artikel 22 Overgangsrecht bouwwerken	44
Artikel 23 Overgangsrecht gebruik	44
Artikel 24 Slotregel	44
Bijlagen behorende bij de regels	
Bijlage 1: Tracébesluit A44 Rijnlandroute, d.d. 17 december 2014	
Bijlage 2: kaart(en) behorende bij het Tracébesluit A44 Rijnlandroute	
Bijlage 3: Bomencompensatieplan Rijnlandroute Wassenaar; januari 2017 Van Heesch	
Bijlage 4: Boscompensatie Maaldrift; oktober 2016, Vista landschapsarchitectuur en stedenbouw	
Bijlage 5: Projectverkenning droge en natte verbinding Horst en Voorde, maart 2017, Vista landschapsarchitectuur en stedenbouw	
Bijlage 6: Uitgangspunten voor toepassing van artikel 13 Waarde – Cultuurhistorie	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*

Het bestemmingsplan herziening Landelijk gebied 2015 in verband met Tracébesluit A44 Rijnlandroute met identificatienummer NL.IMRO.0629.BPLG2015TB44RLR-VG1 van de gemeente Wassenaar, vastgesteld op 5 juni 2018.

1.2 *verbeelding*

De van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 deel uitmakende verbeelding, gewaarmerkt als NL.IMRO.0629.BPLG2015TB44RLR-VG01.dgn. Het betreft een verbeelding inclusief legenda.

1.3 *bestemmingsplan*

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen
Overige begrippen, in alfabetische volgorde weergegeven.

1.4 *aanduiding*

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voorwaarden 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 *aanbouw / uitbouw*

Een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig dan wel architectonisch opzicht te onderscheiden is van en ondergeschikt is aan een hoofdgebouw, waarbij de aanbouw een toevoeging is van een afzonderlijke ruimte en een uitbouw een vergroting van een bestaande ruimte.

Binnen de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht valt een aanbouw en/of uitbouw onder de definitie van een bijbehorende bouwwerk

1.7 *aangebouwd bijgebouw*

Een tegen het hoofdgebouw of woning gebouwd bijgebouw dat geen directe verbinding heeft met het hoofdgebouw of de woning.

1.8 *aan huis gebonden beroep*

Een aan huis gebonden beroep en een vrij beroep worden inde praktijk als synoniem gezien. Hiermee wordt bedoeld een dienstverlenend beroep, dat in een woning, aan- en/of uitbouw of (vrijstaand) bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en waarbij de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Voorbeelden zijn: het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig en juridisch of daarmee gelijk te stellen gebied en beroepen op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied. Een seksinrichting is uitgesloten. Detailhandel is uitgesloten uitgezonderd bepaalde verkoop die een relatie heeft met het beroep en die ondergeschikt is aan de activiteit.

1.9 *achtererfgebied*

Erf aan de achterkant en de niet naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.10 achtergevel

De tegenover de voorgevel gelegen gevel of, als niet duidelijk is welke gevel als zodanig moet worden aangemerkt, de als zodanig door burgemeester en wethouders aangewezen gevel(s).

1.11 achtergevelbouwgrens

Dat gedeelte van de bouwgrens dat tegenover de voorgevelbouwgrens ligt of, indien niet duidelijk is welke gevel als zodanig moet worden aangemerkt, de als zodanig door burgemeester en wethouders aangewezen gevel(s).

1.12 agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, het houden en/of fokken van dieren. In het kader van dit bestemmingsplan worden daarbij de volgende bedrijfsvormen onderscheiden:

1. bollenbedrijf: een agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het telen van bolgewassen op de open grond;
2. boomteeltbedrijf: een agrarisch bedrijf dat overwegend of geheel gericht is op het telen van boomkwekerijproducten;
3. boskoopse cultures: de teelt van heesters en andere siergewassen;
4. (edel)pelsdierfokkerij: een uit bedrijfseconomisch oogmerk opgezette fokkerij of houderij voor (edel)pelsdieren;
5. fruitteeltbedrijf: een agrarisch bedrijf dat geheel of overwegend gericht is op het telen van fruit in boomgaarden;
6. glastuinbouwbedrijf: een agrarisch bedrijf dat geheel of overwegend gericht is op het telen van tuinbouwgewassen hoofdzakelijk in kassen, al of niet op substraatbasis;
7. grondgebonden agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van de open grond als productiemiddel, door beweiding of bewerking van cultuurgrond, nader te onderscheiden in:
 - veehouderijbedrijf: een bedrijf dat is gericht op het houden en voortbrengen van producten van vee met weidegang en dat daarmee afhankelijk is van de grond als productiemiddel;
 - tuinbouwbedrijf: een bedrijf dat overwegend of uitsluitend is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen op open grond en mogelijk ook gedeeltelijk in kassen en dat daarmee afhankelijk is van de grond als productiemiddel. Onder een tuinbouwbedrijf wordt mede verstaan een akkerbouwbedrijf, sierteeltbedrijf, vaste plantenkwekerij, bollen- en knollenkwekerij. Tot een tuinbouwbedrijf wordt niet gerekend een boom- of fruitteeltbedrijf;
8. intensieve veehouderij: bedrijfsactiviteiten gericht op het houden van slacht-, fok-, of legdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij het houden van de dieren niet of in zeer ongeschikt mate afhankelijk is van de grond als productiemiddel; een (edel)pelsdierhouderij of -fokkerij wordt hieronder niet begrepen;
9. paardenfokkerij: een tak van veeteelt gericht op het bedrijfsmatig fokken van paarden, veelal ten behoeve van de paardensport; een zeker uitloopgebied en/of een rijbak hoort bij de bedrijfsvoering;
10. paardenhouderij/-pension: het bedrijfsmatig houden c.q. stallen van paarden; een zeker uitloopgebied en/of een rijbak hoort bij de bedrijfsvoering;
11. volle grondstuinbouwbedrijf: een agrarisch bedrijf dat gericht is op het telen van gewassen op de open grond; een boom-, bloem-, kruiden-, bollen- of fruitkwekerij wordt hieronder begrepen;

Met betrekking tot deze regels worden onder het begrip agrarisch bedrijf niet begrepen bedrijven als hieronder genoemd:

- agrarische hulp- en nevenbedrijven,
- hoveniersbedrijf,
- inrichting van agrarisch belang,
- landelijk bedrijf.

1.13 agrarische deskundige

zie onder deskundige.

1.14 agrarische bedrijfswoning

Een woning op of bij een agrarisch bedrijf behorende grond en uitsluitend dienend voor de huisvesting van een huishouding waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de agrarische bedrijfsvoering, noodzakelijk is.

1.15 agrarische hulpgebouwen

Buiten agrarische bedrijfscentra (c.q. bebouwingsvlakken) gelegen gebouwen voor een agrarisch bedrijf, zoals veldschuren, schuilgelegenheden voor vee en melkstallen.

1.16 ander werk

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.17 archeologische waarden

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 uit oudere tijden.

1.18 architectonische waarde

De authentieke kenmerken in de verschijningsvorm van gebouwen op basis van een aan een bepaald gebruik gekoppelde bouwvorm, bouwvormen die eigen is aan een bepaalde kunsthistorische stijlperiode of een bouwvorm die karakteristiek is aan gebouwen uit een streek.

1.19 ASVV 2012

Het verkeerskundig standaardwerk van de CROW, het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De ASVV 2012 bevat o.a. parkeercijfers.

1.20 atelier

Een werkruimte voor kunstzinnige beroepsbeoefenaren.

1.21 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde.

1.22 bebouwingspercentage

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.23 bed en breakfast

Een recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen. Een bed en breakfast is een nevenfunctie naast de bestaande bestemming.

1.24 bedrijf

Een inrichting voor de uitoefening van een bepaalde tak van industrie, handel of ambacht, of -indien daar naar verwezen wordt- die vorm van bedrijvigheid die in de Staat van functiemenging met de functie "bedrijf" wordt aangeduid.

1.25 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat, blijkens zijn indeling en inrichting kennelijk, dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.26 bedrijfswoning

Een woning in of bij een bedrijfsgebouw, behorende tot een volwaardig bedrijf dat binnen het bestemmingsvlak actief is. De woning is bestemd voor de huisvesting van één of meerdere personen die feitelijk en duurzaam is belast met de dagelijkse bedrijfsvoering en wiens aanwezigheid gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein en de bedrijfsvoering ter plekke noodzakelijk is.

1.27 bergbezinkbassin/bergingsekelder met bezinkvoorziening

Een geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bergruimte in het rioleringsstelsel voor het tijdelijk opslaan en laten bezinken van rioolwater ter voorkoming van een te grote lozing van verontreinigd rioolwater op het oppervlaktewater.

1.28 *bestaand*

- Bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning.
- Bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.
- Bij peil: het peil zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, dan wel zoals is bepaald krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning.
- Bij agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf dat ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan als zodanig gevestigd is en over een op de verbeelding aangegeven agrarisch bedrijfscentrum beschikt.

1.29 *bestemmingsgrens*

De op de verbeelding als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemming (bestemmingsvlak); voor een aantal bestemmingen is gekozen voor een methodiek waarbij de bestemmingen zijn aangegeven met een symbool (nadere aanduiding).

1.30 *bestemmingsvlak*

Een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.31 *Bevi-inrichting*

Een bedrijfsvoering of -activiteit waarvan de potentiële risico's moeten voldoen aan de normen en zonering zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.32 *bouwen*

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

1.33 *bouwgrens*

De grens van een bouwvlak. De bouwgrens mag niet door gebouwen worden overschreden tenzij in deze regels anders is bepaald.

1.34 *bouwlaag*

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

1.35 *bouwperceel*

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

1.36 *bouwperceelsgrens*

De grens van een bouwperceel.

1.37 *bouwvlak*

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegelaten.

1.38 *bouwwerk*

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.39 *bruto vloeroppervlak*

De vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject, gemeten volgens NEN 2580, op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

1.40 *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 overig bouwwerk, met een dak.

Tot een bijbehorend bouwwerk worden o.a. gerekend: een aan- of uitbouw, een carport, een overkapping, een al dan niet vrijstaand bijgebouw.

1.41 bijgebouw

Een niet voor bewoning bestemd, op zichzelf staand (geen directe verbinding hebbend met het hoofdgebouw), al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht en in gebruik ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

Binnen de Wabo valt een bijgebouw onder de definitie van een bijbehorend bouwwerk.

1.42 commissie voor Welstand en cultureel erfgoed (Wce)

De door Burgemeester en wethouders ingestelde commissie voor advies inzake behoud, herstel, verbetering, herindeling of sanering van monumenten in de gemeente Wassenaar.

1.43 cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens daarvan in de loop der geschiedenis heeft gemaakt.

1.44 dagrecreatie

Dagrecreatie, en met name extensieve dagrecreatie, is recreatie met weinig dynamiek die nauwelijks druk uitoefent op de omgeving. Voorbeelden zijn wandelen, fietsen en natuurkamperen. Er zijn weinig of geen gebouwen nodig en het aantal recreanten (per tijdseenheid of oppervlakte-eenheid) is beperkt.

1.45 dakvlak

Een aaneengesloten deel van een hellend dak dat in één vlak is gelegen.

1.46 deskundige(n)

Een (of meer) door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke vakspecialist(en).

Voorbeeld van vakgebieden zijn: natuur en landschap, cultuurhistorie en agrarische bedrijfsvoeringen. Binnen deze definitie moet ook de commissie voor welstand en cultureel erfgoed worden gelezen.

1.47 dienstverlenend bedrijf en/of instelling

Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar hun aard daarmee te gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.48 bedrijfswoning

Zie begripsomschrijving van een bedrijfswoning.

1.49 ecoduct/ecopassage

Een ecoduct/ecopassage is een viaduct dat speciaal is aangelegd om dieren een weg te laten kruisen. Een ecopassage wordt zo natuurlijk mogelijk ingericht om zo een ongestoorde wildpassage mogelijk te maken.

1.50 eengezinswoning

Een gebouw dat uitsluitend bestaat uit één woning.

1.51 erf

Een aaneengesloten stuk grond rondom een gebouw dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.52 erfscheiding

De feitelijke begrenzing van een erf.

1.53 frontbreedte

De grootste breedte van een gebouw, gemeten in de loodrechte projectie op de voorgevelbouw grens; indien geen voorgevelbouw grens is aangegeven wordt gemeten in de loodrechte projectie op de bestemmingsgrens waarnaar de voorgevel is gericht.

1.54 *gebouw*

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Een bouwwerk is voor mensen toegankelijk als de bouwhoogte tenminste 1,50 meter bedraagt.

1.55 *gemaal*

Een gemaal is een inrichting om water van een lager naar een hoger niveau te brengen. Het brengt of houdt water in een peilgebied op een bepaald peil.

1.56 *groepsrisico*

Het groepsrisico is de kans op het gelijktijdig overlijden van een bepaald aantal mensen als gevolg van een ramp/calamiteit.

1.57 *hoofdgebouw (en)*

Een gebouw, of een gedeelte daarvan, noodzakelijk voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.58 *horecabedrijf*

Bedrijvigheid zoals omschreven in de tot de regels behorende bijlage 1: "Staat van horeca-activiteiten". Een seksinrichting wordt niet begrepen onder horeca.

1.59 *horizontale projectie*

De projectie van een object of deel van een object op het horizontale vlak.

1.60 *hoveniersbedrijf*

Een bedrijf, geen tuincentrum zijnde, dat gericht is op de aanleg en het onderhoud van tuinen, parken en plantsoenen alsmede op de levering van producten daartoe.

1.61 *kavelweg*

Voor agrarisch gebruik bestemde wegen voor de ontsluiting van percelen of kavels, met een niet doorgaand karakter.

1.62 *KNA*

De kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.63 *kopgevel*

Bij een bouwblok of huizenrij: de eerste en laatste gevel van een bouwblok of huizenrij.

Bij een vrijstaande woning: de kortste gevel(s) of, indien alle gevels even lang zijn, de door burgemeester en wethouders als zodanig aangewezen gevel(s).

1.64 *kunstwerk (bouwkundig)*

Een kunstwerk in de bouwkundige betekenis van het woord is een door mensenhanden gemaakt, meestal niet voor bewoning bestemd bouwwerk. De term wordt heden ten dage voorbehouden aan onderdelen van infrastructuur, zoals bruggen en viaducten.

1.65 *landelijk bedrijf:*

Een bedrijf dat qua karakter thuishoort in het buitengebied, dan wel een functionele binding heeft met het buitengebied, zoals een hoveniersbedrijf, hondenkennel, africhtstation, paardenhouderij/-pension.

1.66 *landschappelijke waarde*

Het belang in geomorfologisch (betrekking hebbende op de geologische ontstaanswijze) en landschappelijk-esthetisch opzicht, vooral gericht op de onderlinge samenhang (herkenbaarheid) van deze elementen.

1.67 landschapsontwikkelingsplan

Een plan waarin wordt aangegeven welke natuurwaarden, landschaps- of cultuurhistorische waarden in een gebied aanwezig zijn en op welke wijze ontwikkelingen en beheer voor een gebied zullen worden uitgevoerd. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met noodzakelijke herinrichting van gronden en vervangende beplantingen gericht op een duurzame ontwikkeling van het gebied.

1.68 maaiveld

De gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, zoals deze in het kader van de verlening van een omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders wordt bepaald.

1.69 maatschappelijke doeleinden

Educatieve, sociaal-medische-, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.70 maatvoering

Inhoud, oppervlakte en/of goot- en bouwhoogte van een gebouw of overige bouwwerken.

1.71 medegebruik

Het toestaan van een andere, aanvullend gebruik van gronden en/of panden dan in de betreffende bestemming primair is vastgelegd.

1.72 natuurwaarde

De natuurwaarde van een gebied wordt bepaald door de bestaande of potentiële ecologische en landschappelijke waarde van het gebied, de ligging binnen de natuurlijke structuur en zijn belang voor de natuurlijke waterhuishouding van de omgeving. Het gaat kort gezegd om alle waardevolle natuurlijke elementen en factoren in een gebied.

1.73 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, bergbezinkbassins en apparatuur voor telecommunicatie.

1.74 onderbouw

Het gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 0.80 meter boven maaiveld is gelegen.

1.75 ondergeschikte nevenactiviteit

Ondergeschikte nevenactiviteiten zijn qua aard en omvang ondergeschikt en sluiten aan bij de hoofdactiviteiten die binnen de bestemming zijn toegestaan.

1.76 onderkomen

Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken, voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en andere soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover bovengenoemde zaken niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.77 openbaar toegankelijk gebied

Een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegensverkeerswet, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.78 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde verbonden is.

1.79 overkapping

Dakconstructie op palen met maximaal één wand. Indien een overkapping tegen een gebouw of een ander bouwwerk wordt gebouwd, wordt de wand waar tegenaan wordt gebouwd meegerekend.

1.80 peil (zie maaiveld);

De hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

Indien sprake is van een geaccidenteerd aansluitend terrein wordt het peil door burgemeester en wethouders in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning bepaald.

1.81 praktijkruimte/atelier

Een ruimte voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep (zie ook onder: aan huis gebonden beroep).

1.82 prostitutie

Het zich tegen betaling beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met één of meer anderen.

1.83 prostitutiebedrijf

Een seksinrichting en/of een escortbedrijf, dan wel bedrijvigheid en/of activiteiten voor een seks-inrichting, een escortbedrijf en alle andere vormen van prostitutie.

1.84 rijstrook

Een gemarkeerde strook van een rijbaan, die voldoende breed is voor rijdende voertuigen, met uitzondering van busstroken, o- en afritten, in- en uitvoegstroken, aansluitingen en opstelplaatsen.

1.85 seksinrichting

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

1.86 selectiebesluit

Een besluit van het bevoegd gezag nadat er een waardering (volgens de protocollen van de KNA) heeft plaatsgevonden van aanwezige archeologische waarden in relatie tot de geplande bodem-ingreep.

1.87 stalling

Een locatie, al dan niet voorzien van een overkapping, die is ingericht met de intentie om caravans, voer- of vaartuigen gedurende langere tijd (langer dan vier weken) te plaatsen.

1.88 straatmeubilair

(Overige) bouwwerken voor openbare nut, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, verkeerslichten, lantaarnpalen;
- b.abri's, mupi's, kunstwerken, zitbanken, bloembakken en speeltoestellen;
- c. kleinschalige bouwwerken voor (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen voor de energievoorziening, voor telecommunicatie (techniekkasten) en brandkranen;
- d. onder- en bovengrondse afvalinzamelsystemen;
- e. draagconstructies voor reclame tot een hoogte van 3 m.

1.89 SVBP 2012

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012; een landelijk geldende standaard met normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen.

1.90 terreinscheiding

Een fysieke scheiding tussen twee percelen.

1.91 toegangshek

Dat deel van het hek of erfscheiding rondom een perceel dat toegang geeft tot dat perceel. Pilasters en/of kolommen worden geacht deel uit te maken van een toegangshek.

1.92 *tuin*

Een onbebouwde deel van een perceel, behorend bij de woonbestemming. De gronden met de bestemming tuin zijn nadrukkelijk geen erf met dien verstande dat vergunningvrij bouwen niet is toegestaan.

1.93 *verkavelingsstructuur*

De wijze waarop en de schaal waarin percelen zijn verkaveld, als typerend samenhangend geheel voor het betreffende (deel)gebied. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen: wijkaanleg, straatverkaveling en individuele verkaveling.

1.94 *verticale projectie*

De projectie van een object of deel van een object op het verticale vlak.

1.95 *vervangende nieuwbouw*

Van vervangende nieuwbouw is sprake als een bestaand hoofdgebouw wordt gesloopt en daarvoor in de plaats op hetzelfde perceel een nieuw hoofdgebouw wordt gerealiseerd. In geval van woongebouwen mag het aantal woningen daarbij niet toenemen.

1.96 *voorgevel*

De naar een (openbare) weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meer dan een zijde naar een (openbare) weg is gekeerd en/of er geen sprake is van een (openbare) weg in de nabije omgeving, de als zodanig door burgemeester en wethouders aangewezen gevel(s).

1.97 *voorgevelbouwgrens*

Dat gedeelte van de bouwgrens dat bij het bouwplan aan de naar een (openbare) weg gekeerde zijde van het bouwvlak of, indien een bouwvlak met meer dan één zijde naar de (openbare) weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aangewezen zijde(n), niet mag worden overschreden.

1.98 *waterberging*

Sinds de problemen met wateroverlast in het eind van de 20e eeuw wordt gezocht naar de mogelijkheden om dit via waterberging in bepaalde gebieden te voorkomen. Daarbij worden wateren voor waterberging aangewezen maar soms ook grote agrarische of natuurgebieden die bij een dreigende overstroming moeten dienen om water tijdelijk op te vangen.

1.99 *woning*

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.100 *zijgevel*

De gevels aan weerszijden van een gebouw, niet zijnde een voorgevel of achtergevel.

1.101 *zijgevelbouwgrens*

De gedeelte van de bouwgrens dat op of aansluitend aan de zijgevels ligt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de lengte, breedte en diepte van een gebouw

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

2.2 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

Indien het terrein voor en achter het gebouw niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel.

Bij kopgevels, zijnde de kortste gevel(s) van een gebouw of bouwblok, wordt geen goothoogte gemeten. Dwarskappen (bij meer dan twee kopgevels) dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm en dus te voldoen aan de maximaal toegestane goothoogte.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 afstanden onderling

De afstanden tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstanden van bouwwerken tot de (zijdelingse) erfscheiding en perceelsgrenzen, en de afstanden van bouwwerken tot de as van de openbare weg of het hart van een leiding worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 de oppervlakte van een overkapping

Tussen de buitenste horizontale projecties van de dakconstructie.

2.8 de inhoud van een bouwwerk

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

2.9 de bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en boven peil met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle bebouwing op het bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt opgeteld;

2.10 afstand vanaf bouwgrenzen

Bij het bepalen van afstanden vanaf een voorgevel-, zijgevel-, of achtergevelbouw grens of de lijn van een bouw- of bestemmingsvlak: de afstanden worden gemeten vanaf het hart van de op de verbeelding aangegeven lijnen.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden buiten beschouwing gelaten ondergeschikte bouwdelen als:

- plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en erkers, mits de overschrijding van bouw- cq. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt;
- balkons, koekoeken, schoorstenen, luifels en ventilatiekanalen, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
- overstekende daken, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,80 meter bedraagt. Voor overstekende daken van bijgebouwen geldt een maat van 0,50 meter;

- liftruimtes aan de achterzijde van een gebouw, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte niet meer dan 6,00 m² bedraagt;
- dakopbouwen ten behoeve van lifthuizen en andere technische voorzieningen, mits de overschrijding van de hoogte niet meer dan 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte van zo'n dakopbouw niet meer dan 8,00 m² bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Paardenfokkerij (A-PF)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch-paardenfokkerij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. paardenfokkerijen;
- b. paddocks, alleen ter plaatse van de aanduiding 'rijbak';
- c. parkeervoorzieningen;
- d. toegangswegen en -paden;
- e. water
- f. agrarisch medegebruik;
- g. bij de bestemming horende overige bouwwerken die qua aard en afmeting bij deze bestemming passen, zoals: een onoverdekte stap/trainingsmolen, voedersilo's, een mestopslag en overige bouwwerken voor hooiopslag.

3.2 Bouwregels

3.2.1

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd. De gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

3.2.2

Aanvullend op lid 3.2.1 gelden voor bedrijfsgebouwen de volgende regels:

- a. van de gebouwen mag de goothoogte maximaal 3 m. en de bouwhoogte maximaal 5 m. bedragen;
- b. de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling maximaal 30° mag bedragen;
- c. indien de goothoogte, bouwhoogte of de dakhelling van de gebouwen op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan al meer bedroeg dan hierboven is aangegeven gelden de bestaande maten als maximum;
- d. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- e. aanvullend op het bepaalde onder sub d mag binnen bouwvlakken waaraan op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- nieuwbouw' is gegeven alleen een uitbreiding van de bestaande bebouwing plaatsvinden nadat buiten het bouwvlak aanwezige gebouwen zijn geamoveerd; indien binnen het bouwvlak een percentage is aangegeven mag de bebouwing niet meer bedragen dan het percentage dat op de verbeelding is aangegeven;
- f. indien op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan gebouwen buiten het bouwvlak zijn gesitueerd én er geen sprake is van een saneringsopgave als bedoeld onder sub e, wordt de maximaal toelaatbare oppervlakte gevormd door die bebouwing, samen met de binnen het bouwvlak toegestane bebouwing;

3.2.3

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan tenzij het hebben van een bedrijfswoning op de verbeelding expliciet wordt toegestaan. Dit kan, bij een volwaardig agrarisch bedrijf op grond van de bestaande situatie, een vrijstaande bedrijfswoning of een in pandige bedrijfswoning zijn.
- b. De vrijstaande woningen met de aanduiding 'bedrijfswoning', zoals bedoeld onder a, hebben een vast bouwvlak gekregen. Dit bouwvlak mag geheel worden bebouwd. De bestaande goothoogte en bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan zijn tevens de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte.
- c. een bijgebouw bij een vrijstaande bedrijfswoning moet worden opgericht ten minste 5 m. achter de lijn, die kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning;
- d. de afstand van een bijgebouw tot de vrijstaande bedrijfswoning bedraagt ten minste 2 meter;
- e. Daar waar de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding is gekoppeld aan een bouwvlak voor bedrijfsbebouwing mag maximaal één in pandige bedrijfswoning met bijbehorende (uitsluitend in pandige) bijgebouwen met een gezamenlijke inhoud van maximaal van 350 m³ worden gerealiseerd. Indien de inhoud van een bestaande in pandige bedrijfswoning groter is dan 350 m³, dan geldt die bestaande inhoudsmaat als maximaal toegestane inhoudsmaat.
- f. In geval van algehele herbouw van de bedrijfswoning wordt deze woning op nagenoeg dezelfde plaats gesitueerd als de te vervangen bedrijfswoning, dit in overleg met de gemeente;

- g. De noodzaak van een bedrijfswoning moet worden aangetoond. Over de noodzaak van een bedrijfswoning horen burgemeester en wethouders een agrarische deskundige.

3.2.4

Voor overige bouwwerken geldt dat:

- a. binnen iedere bestemmingsvlak, ter plaatse van de aanduiding 'paddock', maximaal één paddock van maximaal 25 x 60 m. en één tredmolen mag worden aangelegd;
- b. de bouwhoogte van hekwerken rond een paddock / buitenbak of andere terreinafscheidingen maximaal 1,50 m. mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, niet zijnde terreinafscheidingen, maximaal 5 m. mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van voedersilo's maximaal 6 m. mag bedragen;
- e. het plaatsen van lichtmasten niet is toegestaan.
- f. overige bouwwerken moeten op een afstand van tenminste 5 m. van de bestemming 'Water' worden gebouwd.

Deze strook van 5 meter moet ook worden vrijgehouden van obstakels zoals bomen om onderhoud aan de watergang mogelijk te maken. Als de landschappelijk inpassing van een functie of activiteit het aanbrengen van houtopstanden binnen deze strook noodzakelijk maakt, is dit alleen toegestaan nadat het hoogheemraadschap binnen wiens beheergebied de watergang ligt daarvoor een watervergunning heeft afgegeven.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en/of voorzieningen als deze eisen gewenst of noodzakelijk zijn in relatie tot de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeersbelangen en/of de bijzondere waarden van een gebied. Deze waarden zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015.

Uitgangspunt is dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een inpassingsplan ter beoordeling voorligt dat recht doet aan de kwaliteiten van het betreffende (deel)gebied en aan een goede landschappelijke inpassing. Aan de hand van dit inpassingsplan kunnen burgemeester en wethouders eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering van bedrijfsgebouwen binnen de paardenfokkerij als dit voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk of gewenst is en geen afbreuk doet aan landschapsopbouw / ruimtelijke kwaliteit dan wel de landschappelijke openheid; concreet kan worden geëist dat:
 1. de situering van bedrijfsgebouwen niet leidt tot het aaneen bouwen van bestaande en nieuwe gebouwen;
 2. de gebouwen zodanig worden gesitueerd dat zij aansluiten bij de aanwezige kavelstructuur en slotenpatroon;
 3. de gebouwen zodanig worden gesitueerd dat vanaf de weg doorzichten blijven bestaan naar achter de gebouwen gelegen functies en terreinen;
 4. voordat burgemeester en wethouders voornoemde eisen stellen horen zij een agrarische deskundige en/of een landschapsdeskundige;
- b. de situering van gebouwen ten opzichte van monumenten waarbij kan worden geëist, dat:
 1. gebouwen worden opgericht achter de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van het monument;
 2. gebouwen worden opgericht achter de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de achtergevel;
 3. gebouwen zodanig worden gesitueerd dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de visuele waarde van het te beschermen object;
 4. burgemeester en wethouders laten zich hierbij adviseren door een deskundige met betrekking tot cultureel erfgoed.
- c. De situering van de in/uitrit, waarbij vast staat dat niet meer dan één in/uitrit is toegestaan;
- d. de situering van parkeervoorzieningen;
- e. de situering van paddocks, met het oog op de inpassing in de ter plaatse aanwezige landschappelijke en natuur- en cultuurhistorische waarden.

3.4 Afwijken van bouwregels

3.4.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in de leden 3.2.3 en 3.2.4 in die situaties waarbij binnen de bestemming 'agrarisch-paardenfokkerij' sprake is van een vrijstaande bedrijfswoning. De bevoegdheid voor het verlenen van een ontheffing betreft de bouw van bijgebouwen en overige bouwwerken ten dienste van die vrijstaande bedrijfswoningen, met dien verstande dat:

- a. Voor bijgebouwen de volgende regels gelden:
 1. De afstand tussen een bijgebouw en het bouwvlak voor een woning moet ten minste 2 m. bedragen.
 2. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per woning mag maximaal 50% van de oppervlakte van de woning mag bedragen met een maximum van 30 m². De bovengenoemde maatvoering is inclusief de oppervlakte van de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande aangebouwde bijgebouwen;
 3. De goothoogte en de bouwhoogte van de bijgebouwen mogen maximaal 2,75 m. respectievelijk en 5 m. bedragen.
 4. Voor zover op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan de maatvoering van bijgebouwen afwijkt van het bepaalde onder sub 2 en 3 geldt de bestaande maatvoering als maximum, mits de inhoud niet wordt vergroot.
- b. voor overige bouwwerken de volgende regels gelden:
 1. voor zover van overige bouwwerken redelijkerwijs een oppervlakte/inhoud kan worden gemeten, mag de oppervlakte maximaal 10 m² bedragen;
 2. de bouwhoogte van erfscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - I. 1 m. als zij worden geplaatst vóór de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevel;
 - II. 2 m. voor het overige;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag maximaal 3.00 m bedragen.
 4. voor zover op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan de maatvoering van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die een cultuur- historische waarde hebben afwijkt van het bepaalde onder sub 1 en 2, dan geldt de bestaande maatvoering als maximum, mits de oppervlakte/inhoud niet wordt vergroot;
- c. voor een onoverdekt zwembad en/of het aanleggen van een tennisbaan met bijbehorende andere bouwwerken de volgende regels gelden:
 1. per woning maximaal één zwembad en/of maximaal één tennisbaan is toegestaan;
 2. de oppervlakte van het zwembad niet meer dan 65 m² mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van een zwembad maximaal 0,50 meter mag bedragen;
 4. tennisbanen uitsluitend zijn toegestaan op percelen groter dan 5.000 m² waarbij de oppervlakte van de tennisbaan niet meer dan 650 m² mag bedragen;
 5. zwembaden en tennisbanen uitsluitend zijn toegestaan achter en minstens 5 meter uit de voorgevelbouw grens of een in het verlengde daarvan te trekken lijn;
 6. de afstand tot een watergang die op de verbeelding de bestemming Water heeft gekregen ten minste 5 meter moet bedragen en tot de watergangen die op de verbeelding niet specifiek als water is bestemd (secundaire wateren) ten minste 2 meter;
 7. de afstand tussen een zwembad en/of een tennisbaan tot aan de perceelgrens minimaal 5.00 meter moet bedragen.

3.4.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b. De bevoegdheid biedt ruimte voor het vergroten van vrijstaande bedrijfswoningen, waarbij het op de verbeelding aangegeven bouwvlak met ten hoogste 15% van de oppervlakte mag worden uitgebreid. De uitbreiding mag slechts plaatsvinden in de vorm van een aan- en/of uitbouw.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1

Ten aanzien van gebruik gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

3.5.2

Agrarisch medegebruik, in de zin van het weiden en stallen van ander vee dan paarden, zoals rundvee, schapen en vergelijkbare veesoorten, is binnen de bestemming toegestaan, mits aan milieuhygiënische randvoorwaarden wordt voldaan.

3.5.3

Binnen de bestemming dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

3.6 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden*

3.6.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor aanlegwerkzaamheden) binnen de in lid 3.1 bedoelde gronden de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het afgraven, bodemverlagen, ophogen, vergraven of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen en/of verharden van ontsluitingswegen, fiets-, voet- en ruitpaden;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- e. het keren van gronden;
- f. diepploegen;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen, het aanleggen van drainagebuizen, ondergrondse beregeningsinstallaties, dijken, dammen, stuwen, duikers en dergelijke werken die de waterhuishouding en/of waterstand in een gebied beïnvloeden;
- h. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en taluds;
- i. het vellen of rooien van houtgewassen met een specifieke landschaps- en/of cultuurhistorische waarde, die niet onder het regime van de kapverordening vallen;
- j. het beplanten van gronden met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- k. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen buiten de erven/bouwvlakken van woningen en bedrijven en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- l. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten;
- m. de aanleg van picknickplaatsen en het plaatsen bijbehorend meubilair;
- n. diepte-infiltratie van water;
- o. het scheuren van grasland, anders dan voor een omzetting van grasland in bouwland.

3.6.2

Een vergunning als bedoeld in lid 3.6.1 is slechts toelaatbaar, als aan de hand van een onderbouwing wordt aangetoond dat door die werken en/of werkzaamheden het waterstaat- kundig belang, de natuur- en/of landschapswaarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast. Dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Een vergunning is ook toelaatbaar als een integrale afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

3.6.3

- a. Het bepaalde in lid 3.6.1 is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied.
- b. Het bepaalde in lid 3.6.1 is eveneens niet van toepassing op het uitvoeren van werkzaamheden binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden (A-NLW)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling van een duurzame landbouw;
- b. het behoud van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden bestaande uit onder meer weidvogels, graslandvegetaties en vegetatie van slootoevers;
- c. de openheid en het verkavelings-/slotenpatroon;
- d. het behoud van de graslandvegetaties en de daarmee samenhangende vogelkundige en cultuurhistorische waarden van het gebied;
- e. kleinschalige landschapselementen;
- f. extensief recreatief medegebruik,

Voor zover de bestemmingen als bedoeld onder f zijn afgestemd op de daarvoor genoemde doelen en omschrijvingen, zijn de daarbij behorende overige bouwwerken toegestaan.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal 1,50 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte van overige bouwwerken maximaal 5 m² mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en/of voorzieningen als deze eisen gewenst of noodzakelijk zijn in relatie tot de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeersbelangen en/of de bijzondere waarden van een gebied. Deze waarden zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015.

Uitgangspunt is dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een inpassingsplan ter beoordeling voorligt dat recht doet aan de kwaliteiten van het betreffende (deel)gebied en aan een goede landschappelijke inpassing.

4.4 Afwijken van bouwregels

4.4.1

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2 voor het oprichten van agrarische hulpgebouwen uitsluitend voor een agrarisch bedrijf dat op de verbeelding van het moederplan (Landelijk Gebied 2015) de aanduiding agrarische bouwstede heeft gekregen, indien:

- a. dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsuitoefening noodzakelijk is in verband met de exploitatie van de bij het bedrijf behorende gronden of in verband met dierenwelzijn;
- b. er sprake is van fysieke hindernissen tussen de agrarische bouwstede en het perceel waarop de (hulp)bebouwing zal worden gerealiseerd en daardoor de rijafstand onevenredig groot is;
- c. de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke en/of natuurwaarden van het gebied waarbinnen het hulpgebouw wordt gesitueerd. Hierbij kunnen zo nodig nadere voorwaarden worden gesteld aan onder meer de situering van het hulpgebouw.

Ten aanzien van de agrarische hulpgebouwen gelden overigens nog de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen mag per bedrijf maximaal 100 m² bedragen;
- b. de grondoppervlakte mag per gebouw maximaal 30 m² bedragen;
- c. van de gebouwen mag de goothoogte maximaal 3 m. en de bouwhoogte maximaal 5 m. bedragen;
- d. het gebied waarop de ontheffing betrekking heeft ten minste 10 ha. zal bedragen;
- e. Agrarisch hulpgebouwen moeten op een afstand van tenminste 5 m. van de bestemming 'water' worden gesitueerd.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

4.5.2

Het is verboden de in lid 4.1 bedoelde gronden te gebruiken voor:

- a. het scheuren van grasland voor een omzetting van grasland in bouwland;
- b. het gebruik van de gronden voor boomgaarden, bomenteelt, tuinbouw, Boskoopse cultures en/of bollenteelt;
- c. het gebruik van de gronden voor de bosbouw;
- d. het aanleggen van paardentrainingsbanen, paardenbakken, longeerruimten en andere oefen-gelegenheden voor paarden;
- e. het opbrengen van zand en ander materiaal voor het wijzigen van het gebruik van grasland in andere vormen van grondgebruik;
- f. het aanleggen van foliemestbassins;
- g. het beplanten van de gronden met bomen of andere houtopstanden;
- h. het gebruik van gronden voor gebiedsvreemde functies / bestemmingen.

4.6 *Afwijken van gebruiksregels*

4.6.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.5.2 onder a voor de teelt van voedergrassen op de gronden gelegen ten noordwesten van de Veenwatering, uitsluitend voor een agrarisch bedrijf, voor maximaal 10 % van de oppervlakte van de bij een agrarisch bedrijf behorende gronden, op voorwaarde dat de verkavelingsstructuur daardoor niet wordt gewijzigd.

De ontheffing wordt uitsluitend verleend als de gevraagde activiteit:

- a. past in een beheer dat noodzakelijk is voor een structurele instandhouding van een veehouderij-bedrijf, dat op de verbeelding is aangegeven met een agrarische bouwstede;
- b. geen onaanvaardbare aantasting met zich brengt van de in het gebied aanwezige landschaps- en natuur- en cultuurwaarden.

Alvorens ontheffing te verlenen horen burgemeester en wethouders een agrarisch deskundige en/of een deskundige inzake natuur en landschap.

4.6.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.5.2 onder h voor de aanleg van (kleinschalige) parkeerterreinen, fiets- of wandelpaden ten dienste van de dag-recreatieve functie van het gebied, waarbij het bepaalde in lid 4.7.1 onder d van toepassing blijft.

4.6.3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.5.2 onder h voor de aanleg van landschapselementen en de plaatsing van houtopstanden voor een ruimtelijke inpassing van bebouwing en/of een verhoging van de landschappelijke of natuurwaarde van het gebied. Alvorens ontheffing te verlenen horen burgemeester en wethouders een deskundige inzake natuur en landschap.

4.7 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden*

4.7.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning voor aanlegwerkzaamheden) binnen de in lid 4.1 bedoelde gronden, buiten de agrarische bouwsteden/bouwpercelen, de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het afgraven, bodemverlagen, ophogen, vergraven of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen en/of verharderen van paden ten dienste van de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf (buiten een agrarische bouwstede/bouwperceel);
- c. het aanleggen en/of verharderen van fiets-, voet- en ruiterspaden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het scheuren of frezen van grasland, bijvoorbeeld voor het omzetten van grasland in bouwland anders dan bedoeld in lid 4.5.3 en 4.6.1;
- f. het keren van gronden of diepploegen;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- h. het aanleggen van drainagebuizen, ondergrondse beregeningsinstallaties, dijken, dammen, stuwen, duikers en dergelijke werken die de waterhuishouding en/of waterstand in een gebied beïnvloeden;
- i. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en taluds;

- j. het vellen of rooien van houtgewassen met een specifieke landschaps- en/of cultuurhistorische waarde, die niet onder het regime van de kapverordening vallen;
- k. het beplanten van gronden met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- l. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (geen bouwwerken zijnde);
- m. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten.

4.7.2

Een vergunning als bedoeld in lid 4.7.1 is slechts toelaatbaar, als aan de hand van een onderbouwing wordt aangetoond dat door die werken en/of werkzaamheden het waterstaatkundig belang, de natuur- en/of landschapswaarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast. Dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Een vergunning is ook toelaatbaar als een integrale afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

4.7.3

Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld onder 4.7.1 geldt niet voor:

- a. werken en/of werkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied, waaronder begrepen de normale agrarische bedrijfsvoering voor zover niet anders is bepaald;
- b. werken en/of werkzaamheden binnen een agrarisch bedrijfscentrum ter plaatse van een op de verbeelding aangegeven agrarische bouwstede of agrarisch bouwperceel.

Het bepaalde in lid 4.7.1 onder e inzake het scheuren van grasland is niet van toepassing indien dit scheuren geschiedt ter verbetering van de graslandvegetatie en het scheuren direct wordt gevolgd door herinzaai van de gronden.

Artikel 5 Bedrijf - Bronbemaling (B-BB)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Bronbemaling' aangewezen gronden zijn bestemd voor een bronbemalingsbedrijf met de daarbij behorende bouwwerken, parkeervoorzieningen, opslagterrein, los- en laadgelegenheden, toegangspaden en groenvoorzieningen. Een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is uitgesloten.

5.2 Bouwregels

5.2.1

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, waarbij:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- c. van de gebouwen de goothoogte, dakhelling en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de maatvoering zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

5.2.2

De bouwhoogte van overige bouwwerken binnen het bouwvlak mag maximaal de bouwhoogte bedragen die is toegestaan voor gebouwen. Overeenkomstig het bepaalde in lid 5.2.1. onder c mag dit niet meer zijn dan de bestaande maatvoering ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

De bouwhoogte van overige bouwwerken buiten het bouwvlak mag maximaal 3 m. bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en/of voorzieningen als deze eisen gewenst of noodzakelijk zijn in relatie tot de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeersbelangen en/of de bijzondere waarden van een gebied. Deze waarden zijn beschreven in de toelichting van het moederplan (bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015).

Uitgangspunt is dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een inpassingsplan ter beoordeling voorligt dat recht doet aan de kwaliteiten van het betreffende (deel)gebied en aan een goede landschappelijke inpassing. Aan de hand van dit inpassingsplan kunnen binnen deze bestemming concreet nadere eisen worden gesteld ten aanzien van:

- a. de situering van in/uitritten, waarbij vast staat dat niet meer dan één in/uitrit is toegestaan;
- b. de situering van parkeervoorzieningen;
- c. de landschappelijke inpassing van de bedrijfsvoering.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1

Ten aanzien van gebruik gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

5.4.2

Binnen de bestemming dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

5.5 Afwijken van gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.4.1, voor het gebruik van de gebouwen voor andere bedrijven / bedrijfsactiviteiten die naar aard en uitstraling, zoals vastgelegd in de publicatie Bedrijven en milieuzonering van de VNG, vergelijkbaar of minder belastend zijn genoemd dan het bestaande bronbemalingsbedrijf.

Artikel 6 Groen (G)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) afscherpende groenvoorzieningen, bermen en/of bosstroken/bomengroepen;
- b) voet- en fietspaden, ruiterspaden en (toegangs)paden;
- c) water en waterberging;
- d) nutsvoorzieningen;

6.2 Bouwregels

6.2.1

Op gronden als bedoeld in het eerste lid mogen uitsluitend overige bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal 3 m. mag bedragen;

6.2.2

De bouwhoogte van straatmeubilair mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.2.3

De bouwhoogte van erfscheidingen mag maximaal 2 m. bedragen. Erfscheidingen moeten vanaf de grond een open constructie hebben, met dien verstande dat ten minste 75 % van de verticale projectie van de erfscheiding open moet zijn.

6.2.4

Nutsvoorzieningen, geen gebouw zijnde, mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 2 m² en niet hoger zijn dan 1,50 m..

6.2.5

Overige bouwwerken dienen op een afstand van tenminste 5 m. van de bestemming 'Water' te worden gebouwd. Deze strook van 5 meter moet ook worden vrijgehouden van obstakels zoals bomen om onderhoud aan de watergang mogelijk te maken.

Als de landschappelijk inpassing van een functie of activiteit het aanbrengen van houtopstanden binnen deze strook noodzakelijk maakt, is dit alleen toegestaan nadat het hoogheemraadschap binnen wiens beheergebied de watergang ligt daarvoor een watervergunning heeft afgegeven.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de groenstructuur als deze eisen gewenst of noodzakelijk zijn in relatie tot de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeersbelangen en/of de bijzondere waarden van een gebied. Deze waarden zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015.

Uitgangspunt is dat bij een ingreep in (delen van) groenstructuren een inpassingsplan ter beoordeling voorligt dat recht doet aan de kwaliteiten van het betreffende (deel)gebied. Burgemeester en wethouders kunnen eisen dat wordt aangetoond hoe de bestaande waarden in stand worden gehouden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning voor aanlegwerkzaamheden) binnen de in lid 6.1 bedoelde gronden de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, waterpartijen en parkeergelegenheden dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het vellen of rooien van de houtopstanden;
- c. het uitvoeren van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden beogen dan wel tot gevolg hebben.

6.5.2

Een vergunning als bedoeld in lid 6.5.1 is slechts toelaatbaar, als aan de hand van een onderbouwing wordt aangetoond dat door die werken en/of werkzaamheden de natuur- en/of landschapswaarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast. Dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Een vergunning is ook toelaatbaar als een integrale afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

6.5.3

Het bepaalde in lid 6.5.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden gericht op het normale onderhoud van de gronden en de daarop aanwezige groenvoorzieningen;

Artikel 7 Verkeer - 3 (V)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een aansluiting van de rijksweg A44 op de provinciale weg N343, inclusief in- en uitvoegstroken, busbanen, kunstwerken en tunnelbakken;
- b. een faunapassage met bijbehorende kunstwerken;
- c. fietspaden;
- d. geluidschermen;
- e. een bergbezinkvoorziening nabij de Veenwatering onder de rijbanen van de N343;
- f. straatmeubilair;
- g. groenvoorzieningen, bermen en laanbeplanting;
- h. boscompensatie overeenkomstig het rapport Boscompensatie Maaldrift respectievelijk het Bomencompensatieplan Rijnlandroute Wassenaar, voor zover deze zich niet digitaal eenduidig op de verbeelding laat positioneren en om die reden niet in de bestemming Groen (artikel 6) is vastgelegd.
- i. water, waterberging;
- j. nutsvoorzieningen, waaronder ook een gemaal wordt gerekend;
- k. overige verhardingen;

7.2 Bouwregels

7.2.1

De aan te leggen wegen, fietspaden en faunapassage, inclusief bijbehorende kunstwerken, moeten in overeenstemming zijn met het Tracébesluit A44 Rijnlandroute, vastgesteld op 17 december 2014. Het Tracébesluit, voornoemd, is als bijlage bij de regels gevoegd en wordt geacht daarmee onderdeel uit te maken van deze regels.

7.2.2

Aanvullend op het bepaalde in lid 7.2.1. bedraagt de bouwhoogte van straatmeubilair zoals verkeersportalen, lantaarnpalen maximaal 10 meter.

7.2.3

In aanvulling op het bepaalde lid 7.1. moet de positionering en de hoogte van te plaatsen geluidschermen in overeenstemming zijn met het in bijlage 1 opgenomen Tracébesluit A44 Rijnlandroute, vastgesteld op 17 december 2014.

7.2.4

Bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken moeten op een afstand van tenminste 5 m. van de bestemming 'Water' worden gebouwd. Deze strook van 5 m. moet ook worden vrijgehouden van obstakels om onderhoud aan de watergang mogelijk te maken.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van voorzieningen als deze eisen gewenst of noodzakelijk zijn in relatie tot de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeersbelangen en/of de bijzondere waarden van een gebied. Deze waarden zijn beschreven in de rapportages die ten grondslag liggen aan het Tracébesluit.

Uitgangspunt is dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een inpassingsplan ter beoordeling voorligt dat recht doet aan een goede landschappelijke inpassing in relatie tot de bestaande verkeersbelangen. Binnen deze bestemming kunnen concreet nadere eisen worden gesteld ten aanzien van de plaats en de afmetingen van overige bouwwerken in relatie tot:

- a. de verkeersveiligheid: als gevolg van bebouwingsmogelijkheden mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan;
- b. de sociale veiligheid: voorkomen dient te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;
- c. de situering van parkeervoorzieningen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van gebruik gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

Artikel 8 Water (WA)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water(gangen) ;
- b. waterberging;
- c. oevers;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. de bij de bestemming behorende overige bouwwerken.

De gronden met de bestemming 'water' dienen mede voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde landschaps-, natuur- en/of cultuurhistorische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1

Op de gronden als bedoeld in lid 8.1 mogen uitsluitend overige bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de waterhuishouding worden gebouwd. Bij deze overige bouwwerken moet gedacht worden aan bruggen, dammen en/of duikers en kunstwerken, steigers en oeverbeschoeiingen.

De bouw van nieuwe bruggen valt hier niet onder.

8.2.2

De bouwhoogte van overige bouwwerken die noodzakelijk zijn voor de waterhuishouding, oeverbescherming en/of verbinding van oevers, mag maximaal 2 m. bedragen. Deze overige bouwwerken moeten voldoen aan de op dat moment geldende Keur en beleidsregels van het hoogheemraadschap. In voorkomende gevallen dient een vergunning bij het hoogheemraadschap te worden gevraagd.

8.2.3

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de watergang.

8.2.4

De hoogte van oeverbeschoeiingen mag maximaal 0,00 meter boven NAP bedragen (waterpeil is 0,60 meter onder NAP).

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en de afmetingen van overige bouwwerken in relatie tot de instandhouding van de aan de watergangen eigen zijnde cultuurhistorische waarden. In geval van ingrepen in (delen van) de waterstructuren die onderdeel uitmaken van de cultuurhistorische hoofdstructuur moet onderbouwd hoe die waarden in stand gehouden worden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1

Ten aanzien van gebruik gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

8.4.2

Onverminderd het bepaalde in lid 8.4.1 is het in ieder geval verboden de in lid 8.1 bedoelde gronden te gebruiken als ligplaats voor vaartuigen.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor aanlegwerkzaamheden) binnen de in lid 8.1 bedoelde gronden de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het afgraven, bodemverlagen, ophogen, vergraven of egaliseren van gronden;
- b. het dempen van de watergangen en/of het wijzigen van het profiel van de watergangen;

- c. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en taluds;
- d. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (geen bouwwerken zijnde);
- e. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten;

8.5.2

Een vergunning als bedoeld in lid 8.5.1 is slechts toelaatbaar, als aan de hand van een onderbouwing wordt aangetoond dat door die werken en/of werkzaamheden de natuur- en/of landschapswaarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast. Dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Een vergunning is ook toelaatbaar als een integrale afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder het waterstaatsbelang, tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

8.5.3

Het bepaalde in lid 8.5.1 is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied.

8.5.4

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de watergang.

Artikel 9 Leiding-Gas (L-G) (dubbelbestemming)

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1

De voor 'Leiding-Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk gas-transportleiding (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

9.1.2

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen geldt de voorrangregeling zoals vastgelegd in artikel 21.

9.2 Bouwregels

9.2.1

Op of in de in lid 9.1.1 bedoelde gronden en binnen een belemmeringenstrook van 5 m. ter weerszijden van de hartlijn van een 66,2 bar-leiding mogen uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

9.2.2

Op of in de in lid 9.1.1 bedoelde gronden en binnen een belemmeringenstrook van 4 m. ter weerszijden van de hartlijn van een 40 bar-leiding mogen uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

46.2.3

De bouwhoogte van de overige bouwwerken als bedoeld in lid 9.2.1. mag maximaal 1 m. bedragen.

9.3 Afwijken van bouwregels

9.3.1

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1

Ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en overige bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

9.4.2

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding-Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van verharde wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals: lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van een drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergaven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- h. het leggen van leidingen, inclusief drainageleidingen, dieper dan 0,5 m. beneden het maaiveld.

9.5.2

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van functie van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.5.3

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig schaden.

9.5.4

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in lid 9.5.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leidingen niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden moeten worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 10 Leiding-Hoogspanning (L-Hs) (dubbelbestemming)

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1

De voor 'Leiding-Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een 50 kV hoogspanningsleiding.

10.1.2

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen geldt de voorrangregeling zoals vastgelegd in artikel 21.

10.2 Bouwregels

10.2.1

Op of in de in lid 10.1 bedoelde gronden en binnen een zone van 2,50 m. ter weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsleiding mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding worden gebouwd. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn niet toegestaan.

10.2.2

De bouwhoogte van de overige bouwwerken als bedoeld in lid 10.2.1. mag maximaal 1 m. bedragen.

10.3 Afwijken van bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en overige bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

10.5.1

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding-Hoogspanning' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van verharde wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals: lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend: afgraven, woelen, mengen, diep-ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van een drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergaven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- h. het leggen van leidingen, inclusief drainageleidingen, dieper dan 0,5 m. beneden het maaiveld.

10.5.2

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van functie van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

10.5.3

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig schaden.

10.5.4

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in lid 10.5.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leidingen niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden moeten worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 11 Leiding-Water (L-W) (dubbelbestemming)

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1

De voor 'Leiding-Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van (rivier)watertransportleidingen.

11.1.2

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen geldt de voorrangregeling zoals vastgelegd in artikel 21.

11.2 Bouwregels

11.2.1

Op of in de in lid 11.1 bedoelde gronden en binnen een zone van 8 m. ter weerszijden van de hartlijn van de (rivier)watertransportleidingen mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn niet toegestaan.

11.2.2

De bouwhoogte van de overige bouwwerken als bedoeld in lid 11.2.1. mag maximaal 1 m. bedragen.

11.3 Afwijken van bouwregels

11.3.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 11.2.1 en 11.2.2:

- a. voor gebouwen ten dienste van de bestemming indien deze voor het functioneren van de leiding noodzakelijk zijn, waarbij de grondoppervlakte maximaal 5 m² en de maximum bouwhoogte maximaal 2,50 m. mag bedragen ;
- b. voor de bouw van overige bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 5 m. ten dienste van de leidingen.

Alvorens een ontheffing te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

11.3.2

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en overige bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

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

11.5.1

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding-Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van verharde wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals: lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend: afgraven, woelen, mengen, diep-ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van een drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;

- f. het aanleggen, vergaven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- h. het leggen van leidingen, inclusief drainageleidingen, dieper dan 0,5 m. beneden het maaiveld.

11.5.2

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringsstrook of ten aanzien van functie van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

11.5.3

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig schaden.

11.5.4

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in lid 11.5.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leidingen niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden moeten worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 12 Waarde – Archeologie 3 (WR-A3) (dubbelbestemming)

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1

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

12.1.2

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen geldt de voorrangregeling zoals vastgelegd in artikel 21.

12.2 Bouwregels

12.2.1 algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken: .

- 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;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

12.2.2 Selectiebesluit

De uitzonderingen, zoals genoemd in lid 12.2.1 onder b en c, 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 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 lid 12.3 onder b zijn van overeenkomstige toepassing.

12.2.3 Advies

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

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 indien:

- a. de aanvrager van de afwijking een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, zoals onder lid 12.3 onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning 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 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. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

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 als bedoeld in lid 12.1 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 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.

12.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 51.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 12.3 onder a en b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in artikel 45 van de monumentenwet 1988;
- g. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- h. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

12.4.3 Selectiebesluit

De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 12.4.2 onder b en c is 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 lid 12.4.5 onder c zijn van overeenkomstige toepassing.

12.4.4 Advies

Indien er sprake is van een activiteit waarvoor een vergunning is vereist, moet de aanvrager van de omgevingsvergunning vooraf schriftelijk een archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

12.4.5 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, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, zoals bedoeld in lid 12.4.5 sub b., 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. het doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
5. het begeleiden van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

12.5 Beoordeling

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.3 en 12.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

Artikel 13 Waarde - Cultuurhistorie (WR-CH) (dubbelbestemming)

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere voorkomende bestemmingen, bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden zoals beschreven in bijlage 6 bij deze regels.

13.1.2

Voor zover dit op de verbeelding is aangegeven zijn de gronden, panden en objecten mede bestemd voor de overige aangegeven bestemmingen, waarbij het bepaalde bij deze nader aangegeven bestemmingen van overeenkomstige toepassing is.

13.1.3

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen geldt de voorrangregeling zoals vastgelegd in artikel 21.

13.2 Bouwregels

13.2.1

Het bouwen op de gronden als bedoeld in lid 13.1.1 is mogelijk. Hiervoor gelden aanvullend op de onderliggende bestemmingen de volgende regels:

- c. de aanwezige cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een (overig) bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden die in het geding zijn;
- e. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in lid 13.2.1, sub a en b adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige;
- f. de omgevingsvergunning voor het bouwen van het bouwwerk wordt verleend als uit de bij de aanvraag behorende onderbouwing als genoemd in lid 13.2.1, sub b gebleken is dat de bedoelde bouwwerken en werkzaamheden onoverkomelijk zijn vanuit (bouw)veiligheid dan wel redelijk zijn gelet op het met het bouwen gepaard gaande belang van de aanvrager;
- g. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden als dat noodzakelijk is vanuit de aanwezige cultuurhistorische waarden zoals beschreven in bijlage 6 bij deze regels.

13.2.2

Slopen van bouwwerken als bedoeld in lid 13.1.2 kan slechts worden toegestaan indien hiervoor een omgevingsvergunning is verleend door het bevoegd gezag. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt verleend indien de (gedeeltelijke) sloop niet zorgt voor een onevenredige aantasting van de waarde;
- b. een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt tevens verleend indien gebleken is dat dit onoverkomelijk is vanuit (bouw)veiligheid dan wel redelijk is gelet op het met sloop gepaard gaande belang van de aanvrager;
- c. om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom het slopen gewenst is en dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden welke verloren gaan;
- d. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in lid 13.2.2, sub a, b en c adviseren door de Commissie Welstand en Cultuurhistorie Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige;
- e. aan de omgevingsvergunning voor het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op de te beschermen cultuurhistorische waarden.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en/of voorzieningen als deze eisen gewenst of noodzakelijk zijn in relatie tot de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeersbelangen en/of de bijzondere waarden van een gebied. Deze waarden zijn beschreven in de toelichting.

Uitgangspunt is dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een inpassingsplan ter beoordeling voorligt dat recht doet aan de kwaliteiten van het betreffende (deel)gebied en aan een goede landschappelijke inpassing. Aan de hand van dit inpassingsplan kunnen binnen deze bestemming concreet nadere eisen worden gesteld ten aanzien van:

- a. de dakafdekking van gebouwen waarbij eisen kunnen worden gesteld aan de dakvorm of dakhelling en de nokrichting;
- b. voor de terreininrichting en landschappelijke inpassing van de diverse functies in relatie tot de cultuurhistorische waarden binnen het betreffende deel van het plangebied.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/ of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige cultuurhistorische waarden onevenredig worden aangetast;
- b. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in lid 13.4, sub a adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aange-
wezen deskundige.

13.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

13.5.1

Onverminderd het bepaalde bij de in lid 13.1 bedoelde bestemming is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) op de in lid 13.1.1 bedoelde gronden de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m;
- d. het omzetten van grasland in bouwland;
- e. het rooien van houtopstanden, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van houtopstanden of het anderszins bebossen van gronden;
- g. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, telecommunicatieleidingen of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
- i. het graven, verbreden of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- j. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten;
- k. alle overige werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale onderhoud van de gronden.

13.5.2

Het bepaalde in lid 13.5.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn;

13.5.3

Een vergunning als bedoeld in lid 13.5.1 is slechts toelaatbaar, als aan de hand van een onderbouwing wordt aangetoond dat door die werken en/of werkzaamheden de natuur- en/of landschapswaarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast. Dit ter beoordeling van burgemeester en

wethouders.

Een vergunning is ook toelaatbaar als een integrale afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het agrarisch belang en het belang van de openbare drinkwatervoorziening, tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid bestaat tot het doen van oudheidkundige waarnemingen, dan wel dat er geen aantasting van de cultuurhistorische waarden zal optreden.

13.5.4

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 13.5.1 en gelegen in gebieden bedoeld in lid 53.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies gevraagd aan een daartoe bevoegde deskundige.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie' te verwijderen als dat op basis van nader verkregen cultuurhistorische kennis wenselijk is. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed en de WCE.

Artikel 14 Waterstaat - Waterkering (WS-WK) (dubbelbestemming)

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voor komende bestemming(en), mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van waterstaatkundige werken.

14.1.2

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen geldt de voorrangregeling zoals vastgelegd in artikel 21.

14.2 Bouwregels

14.2.1

Ten dienste van deze bestemming zijn uitsluitend overige bouwwerken (bouwwerken, geen gebouw zijnde) toegestaan die noodzakelijk zijn voor het onderhoud, beheer en de bescherming van deze bestemming.

14.2.2

De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 meter.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de bepalingen van deze voorschriften omtrent de volgende onderwerpen, indien na afweging van de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeersbelangen en belangen die direct of indirect te maken hebben met de plan-doelstellingen of de bijzonder waarden van een gebied, het stellen van de hieronder genoemde eisen ten aanzien van de bebouwing redelijk gewenst of noodzakelijk is. Nadere eisen kunnen concreet worden gesteld ten aanzien van de terreininrichting en landschappelijke inpassing van de diverse functies binnen het plangebied.

14.4 Afwijken van bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaald in lid 14.2 voor het bouwen van (overige) bouwwerken in de beschermingszone van de waterkering, ten dienste van de secundaire bestemmingen als bedoeld in lid 14.1.2, indien en voor zover het bouwen aantoonbaar verenigbaar is met het belang van de in lid 14.1.1 genoemde primaire bestemming. De omgevingsvergunning ingevolge de secundaire bestemmingen wordt niet verleend dan nadat advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering en de bebouwing past binnen de bestemmingsregeling van de betreffende bestemming. Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwwerken de belangen in verband met de waterkering niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden moeten worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

14.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

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

14.6.1

Het is binnen de zone van de waterkering verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van verharde wegen, paden, banen en/of het aanbrengen van andere gesloten oppervlakteverhardingen met een grotere plaatselijke oppervlakte dan 50 m²;
- b. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden met een grotere hoogte dan 30 centimeter;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- e. het in de bodem drijven van voorwerpen of delen van constructies.

14.6.2

Het bepaalde in lid 14.6.1 is slechts toelaatbaar, als door de uit te voeren werkzaamheden geen schade aan de waterkering wordt of kan worden veroorzaakt.

14.6.3

Het bepaalde in lid 14.6.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de waterkering. Dit geldt in het bijzonder voor werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de handhaving van de zeewering. Het verbod als bedoeld in lid 14.6.1 geldt evenmin voor het uitvoeren van beheer en onderhoud aan het kustfundament middels suppletiewerkzaamheden, zoals strand en vooroeversuppleties om de basiskustlijn in stand te houden.

14.6.4

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 14.6.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenoemde werken of werkzaamheden de belangen in verband met de waterkering niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbelregel

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 16 Algemene bouwregels

16.1 Voorkomen strijdigheid door gebouw

Geen gebouw mag worden opgericht, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een situatie zou ontstaan, waarbij aan deze regels niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking zou worden vergroot.

16.2 Voorkomen strijdigheid door overig bouwwerk of uitvoeren van een werk

Geen overig bouwwerk, werk -geen bouwwerk zijnde- of werkzaamheid mag worden uitgevoerd, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een situatie zou ontstaan, waarbij aan deze regels niet langer meer zou worden voldaan, dan wel reeds bestaande afwijking zou worden vergroot.

16.3 Regel inzake ondergronds bouwen

Bij de beoordeling van ondergrondse bouwwerken gelden de regels van de bovenliggende bestemming, tenzij in de regels anders is bepaald, dan wel voor de onderlaag een afzonderlijke bestemming is gegeven in welk geval de regels van die bestemming gelden.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

17.1 Gebruiksbeplanning

Het is verboden gronden en bouwwerken te (laten) gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de op de verbeelding aangegeven bestemming en deze voorschriften.

17.2 Strijdig gebruik van onbebouwde gronden

17.2.1

Onder strijdig gebruik van onbebouwd blijvende gronden als bedoeld in het eerste lid wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 7.2 Wro, in elk geval verstaan:

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan
- c. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- e. andere doeleinden dan toegestaan na een vrijstellings- of wijzigingsbesluit;
- f. detailhandelsdoeleinden, voor zover zulks niet ingevolge de bestemmingsbepalingen is toegestaan;
- g. een seksinrichting, prostitutiedoeleinden en/of erotisch getinte horeca, tenzij voldaan wordt aan het gemeentelijk locatiebeleid inzake seksinrichtingen.

17.2.2

Aanvullend op het bepaalde in lid 17.2.1 is het verboden de in het plan begrepen gronden - voor zover zij onbebouwd blijven- te gebruiken voor:

- a. het aanbrengen van bovengrondse en/of ondergrondse transportleidingen met bijbehorende constructies, installaties of apparatuur, wanneer deze leidingen een diameter hebben van 500 mm of meer, dan wel potentieel verontreinigende stoffen vervoeren;
- b. het aanleggen van bovengrondse of ondergrondse energieleidingen met bijbehorende constructies, installaties of apparatuur, met een spanning van meer dan 10 kV;
- c. het aanleggen van bovengrondse of ondergrondse telecommunicatieleidingen van meer dan plaatselijk belang;
- d. het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden voor doeleinden of gebruiksvormen, welke in strijd zijn met de bestemming.

17.2.3

Het bepaalde in lid 17.2.1 is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. opslag van goederen voor de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;
- b. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen die nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
- c. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en watergangen;

17.2.4

- a. het bepaalde in lid 17.2.2 is niet van toepassing op het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit een oogpunt van ruimtelijke ordening van ondergeschikte betekenis;
- b. het bepaalde in lid 17.2.2 sub a t/m c is niet van toepassing op de bestemmingen als bedoeld in artikel 9 tot en met 11 (dubbelbestemmingen voor leidingen).

17.3 *Strijdig gebruik van bouwwerken*

17.3.1

Het is verboden bouwwerken anders te gebruiken dan ten dienste van de in de voorschriften aan de bijbehorende grond gegeven bestemming.

17.3.2

Onverminderd het bepaalde in lid 17.3.1 is het in ieder geval verboden:

- a. de bouwwerken te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden, voor zover dit niet ingevolge de bestemmingsbepalingen is toegestaan;
- b. de woning te gebruiken voor beroeps- of bedrijfsmatige werkruimten behoudens het bepaalde in de bestemmingen 'Gemengd - Uit te werken' (artikelen 5);
- c. de bouwwerken te gebruiken voor/als seksinrichting, prostitutiedoeleinden en/of erotisch getinte horeca;
- d. de bouwwerken, welke zijn opgericht na toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor deze uitwerking is vastgesteld.

17.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

17.4.1

Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in de leden 17.1, 17.2 en 17.3 indien strikte toepassing van de regel zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

18.1.1

De gronden die op de verbeelding de aanduidingen `vrijwaringszone – molenbiotoop 1' en `vrijwaringszone – molenbiotoop 2' hebben gekregen, zijn -naast de andere bestemmingen die op deze gronden gelden- mede bestemd voor het garanderen van de vrije windvang en de zicht op de molen.

18.1.2

Binnen de op de verbeelding aangegeven zone `vrijwaringszone – molenbiotoop 1' en de bijbehorende molen mag, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande molenwiek.

18.1.3

Binnen de op de verbeelding aangegeven zone `vrijwaringszone – molenbiotoop 2' en de bijbehorende molen mag, binnen een straal vanaf 100 m. tot 400 m., gerekend vanuit het middelpunt van de molen, geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, die hoger is dan 1/100 deel van de afstand tussen het bouwwerk/de beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogte-maat van de onderste punt van de verticaal staande molenwiek.

18.1.4

Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd de overige relevante regels in dit plan en gehoord de eigenaar en de eventuele beheerder van de betreffende molen, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in de leden 18.1.2 en 18.1.3 voor de bouw van hogere bouwwerken, of het aanbrengen van beplanting, als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de windvang, het functioneren en de zichtbaarheid van de molen. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de provincie hierover heeft geadviseerd.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

19.1

Indien niet op grond van een andere regel ontheffing kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende regels in dit plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten en afmetingen tot een maximum van 10%, indien in verband met de realisering van de bestemming of ingekomen bouwaanvraag, de afwijking noodzakelijk is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van derden; deze ontheffing mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerder verleende ontheffing;
- b. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats en de richting van bebouwingsgrenzen of aanduidingen, mits deze nodig zijn in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, dan wel nodig zijn in verband met de juiste inpassing van de gebouwen binnen de bebouwingsvlakken, waarbij: de grenzen met niet meer dan 3 m. mogen worden verschoven; de in dit lid bedoelde ontheffing mag niet leiden tot een feitelijke vergroting van bestemmings- of bouwvlakken;
- c. het oprichten van overige bouwwerken van openbaar nut (o.a. straatverlichting, verkeersgeleiders en/of –borden), met dien verstande dat de hoogte van deze overige bouwwerken niet meer mag bedragen dan 10 meter;
- d. de bouw van straatmeubilair binnen bestemmingen waar dit niet rechtens is toegestaan;
- e. de bouw van overige bouwwerken ten dienste van het landelijk alarmeringsnetwerk waarbij de bouwhoogte bij vrijstaande bouwwerken niet meer mag bedragen dan 25 meter;

19.2 Voorwaarden toepassing afwijkingsregels

19.2.1

Ontheffingen mogen slechts worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

19.2.2

Aan de onder 19.1 genoemde ontheffingsmogelijkheden zal slechts medewerking worden verleend als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van de gebiedsbestemming(en) waarop de aanvraag betrekking heeft en geen onevenredige aantasting van cultuurhistorische en ecologische waarden wordt gedaan en niet een onevenredige verspreiding van gecultiveerde elementen over het gebied ontstaat.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet de ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen als de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 150 m³, een goothoogte van ten hoogste 3,50 m. en een hoogte van ten hoogste 5 m., die in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en voor zover deze op grond van artikel 18, lid 18.1 onder c, niet kunnen worden gebouwd;
- b. een andere situering en/of begrenzing van de bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen en bebouwingsvlakken, als bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwvoorwaarden nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bebouwingsvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- c. het wijzigen van gebieden met de bestemming 'Agrarisch met waarden- natuur- en landschaps-waarden' naar de bestemming 'natuur' als de agrarische activiteiten in het betreffende gebied worden gestaakt.

Alvorens de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast horen burgemeester en wethouders een agrarisch deskundige en/of een deskundige inzake natuur en landschap en/of een deskundige

Artikel 21 Overige regels

21.1 Voorrangregeling dubbelbestemmingen

Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen gelden:

in de eerste plaats de regels van de bestemming Waterstaat – Waterkering;

in de tweede plaats de regels van de bestemming Leiding – Gas;

in de derde plaats de regels van de bestemming Leiding – Hoogspanning;

in de vierde plaats de regels van de bestemming Leiding – Water;

in de vijfde plaats de regels van de bestemming Waarde – Archeologie -3 resp. Waarde - Cultuurhistorie

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht bouwwerken

22.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning/ omgevingsvergunning, 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 een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

22.2

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

22.3

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

Artikel 23 Overgangsrecht gebruik

23.1

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

23.2

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

23.3

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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.

23.4

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

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het “bestemmingsplan herziening Landelijk Gebied 2015 Tracébesluit A44 Rijnlandroute”

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Wassenaar van 5 juni 2018.

Voorzitter:

Griffier:

Bijlagen behorende bij de regels

Bijlage 1: Tracébesluit A44 Rijnlandroute, d.d. 17 december 2014

Bijlage 2: kaart(en) behorende bij het Tracébesluit A44 Rijnlandroute

Bijlage 3: Bomencompensatieplan Rijnlandroute Wassenaar; januari 2017, Van Heesch

Bijlage 4: Boscompensatie Maaldrift, oktober 2016, Vista landschapsarchitectuur en stedenbouw

Bijlage 5: Projectverkenning droge en natte verbinding Horst en Voorde, maart 2017, Vista landschapsarchitectuur en stedenbouw

Bijlage 6: Uitgangspunten voor toepassing van artikel 13 Waarde - Cultuurhistorie.

Bijlage 6 Uitgangspunten bij de toepassing van artikel 13 dubbelbestemming waarde-cultuurhistorie

Toelichting

De bestemmingsomschrijving luidt: “De voor ‘Waarde - Cultuurhistorie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor andere voorkomende bestemmingen, bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden zoals beschreven in bijlage 6 bij deze regels.”

De definitie, zoals in het bestemmingsplan omschreven onder artikel 1.43 met betrekking tot cultuurhistorische waarde luidt: “De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens daarvan in de loop der geschiedenis heeft gemaakt.” Vertaald voor de ruimtelijke ordening betekent het dat cultuurhistorie betrekking heeft op zowel (infra- en groen)structuren, zoals een dijk, een laanbeplanting of een watergang, als gebouwde elementen, zoals een jachtpaal, een buitenplaats of een boerderij (etc). Artikel 13 heeft derhalve betrekking op alle in/aan/op de aangewezen gronden aanwezige cultuurhistorische waarden, met uitzondering van de archeologische waarden (ondergronds erfgoed) die in eigen regels zijn beschermd. Deze bijlage bevat een nadere toelichting met betrekking tot de cultuurhistorische waarden en de te hanteren uitgangspunten. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 sluiten deze uitgangspunten nauw aan bij de uitgangspunten uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 (LG 2004). Artikel 13 brengt verschillende artikelen uit het LG 2004 (inbegrepen de 3^{de} gedeeltelijke herziening uit 2009) onder in één artikel. De actualisering betreft uitsluitend toevoegingen in het kader van sinds 2004 vastgesteld wet- en regelgeving, zoals eisen vanuit het Rijk en provincie vanuit respectievelijk het beschermde dorpsgezicht en de provinciale verordening ruimte 2014. Een nadere toelichting op het beleid staat in de plantoelichting, hoofdstuk 2.

Landelijk Gebied 2015

Algemene uitgangspunten ten aanzien van behoud karakteristiek van het plangebied

Bij de toepassing van artikel 13 staat zeer nadrukkelijk het beschermen en versterken van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten voorop; zij mogen niet onevenredig worden aangetast.

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van bouwwerken, het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden dan wel het realiseren van veranderingen waaronder sloop dient te worden beoordeeld of ten gevolge van de aanvraag een onevenredige aantasting van genoemde waarden/kwaliteiten en waardevolle elementen aan de orde is.

Er dient gestreefd te worden naar het behoud van de karakteristieke schaal en functies van de bebouwing.

Er wordt alleen een omgevingsvergunning afgegeven indien ontwikkelingen een positieve bijdrage leveren aan handhaving of verbetering van de cultuurhistorische kwaliteiten.

Geen medewerking zal worden verleend aan gebruiksvormen indien dat gebruik onomkeerbare gevolgen heeft of kan hebben voor de beoogde ruimtelijke kwaliteit.

Het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van artikel 13 adviseren door de Commissie Welstand en Cultuurhistorie Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen.

Voor de aangewezen gronden binnen de zone duingebied gelden als aanvullende uitgangspunten:

- cultuurhistorische waardevolle elementen en structuren die kenmerkend zijn voor de ontwikkelingsgeschiedenis van het duingebied en zoals beschreven in “Cultuursporen in het duin” conform het convenant “Momo in de duinen” in balans met andere waarden behouden, versterken of ontwikkelen;
- de kenmerkende overgang tussen overstuivende duinen naar het polderland behoud of versterken.

Voor de aangewezen gronden binnen de zone Landgoederen / strandwallen / strandvlakten gelden als aanvullende uitgangspunten:

- behoud van de waardevolle contrasten tussen de besloten landgoedbossen en de open graslanden;
- behoud van die binnen de landgoederen gelegen graslanden; omzetting van grasland in bouwland of bos is niet toegestaan;
- versterking van de verschijningsvorm van het aanwezige landschapstype, waarbij met name de openheid van de strandvlakte behouden dient te blijven;
- het voorkomen van een (verdere) verdichting c.q. aantasting van natuurwaarden en versnippering door bebouwing;
- het behoud van de in de polders aanwezige (laan)beplantingselementen en hakhoutbossen.

Voor de aangewezen gronden binnen de zone Zeekleigebied/polders gelden als aanvullende uitgangspunten:

behoud van de openheid en de aanwezigheid vanuit landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurwetenschappelijk oogpunt waardevolle beplantingselementen en hakhoutbossen.

Uitgangspunten nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de bepalingen van artikel 13 omtrent de volgende onderwerpen, indien na afweging van de in het geding zijnde belangen, zoals cultuurlandschappelijke en cultuurhistorische belangen en belangen die direct of indirect te maken hebben met de plandoelstellingen of de bijzonder waarden van een gebied, het stellen van de hieronder genoemde eisen ten aanzien van de bebouwing redelijk gewenst of noodzakelijk is:

- de situering van vrijstaande bebouwing, waarbij nadere eisen gesteld kunnen worden met betrekking tot de afstand en de positionering tot de overige bebouwing alsmede met betrekking tot de oriëntatie van de hoofdgevel, daarbij het onderscheid in hoofd- en bijgebouwen (dienst- gebouwen) in aanmerking nemende; waarbij binnen de landgoederen ten aanzien van bijgebouwen kan worden geëist dat deze verscholen gesitueerd worden, met tenminste één zijde aan of in de bosrand en ten aanzien van dienstwoningen dat deze gesitueerd worden naast of achter het hoofdhuis of terzijde van de oprijlaan;
- de situering van bebouwing ten opzichte van landschappelijke, dan wel stedenbouwkundige en/of cultuurhistorische zichtlijnen en structuren;
- de situering van bebouwing binnen de context van de te beschermen waarden van het plan- gebied;
- de situering van bebouwing binnen de context van de tuin- en landschapsaanleg.

Uitgangspunten cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Bij de toepassing van artikel 13 staat het behoud, versterking en/of herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische waarde, zulks mede uit een oogpunt van handhaving van de karakteristiek van het landelijk gebied voorop. Wat er onder deze waarden valt, is (voor zoverre het geen gemeentelijke of rijksmonumenten betreft) verwoord in de pandenbeschrijvingen die in het kader van het MIP (begin 1990) en het GIP (2012/2013) zijn opgesteld en in de beschrijving van het beschermde dorpsgezicht (zie hieronder).

In afwachting van de uitwerking van het amendement van 13 oktober 2014 worden geen panden en objecten in dit plan opgenomen.

Binnen het plangebied ligt de nadruk op het behoud, versterking en/of herstel van elementen die behoren tot de hoofdthema's van het verhaal van Wassenaar, namelijk:

- agrarisch erfgoed;
- buitenplaatscultuur;
- Atlantikwall en
- Bad- en sportcultuur.

Ter bescherming van de waardevolle bebouwing kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van bebouwing en de uitvoering van werken of werkzaamheden.

Ter bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle elementen kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van bij de te beschermen objecten te plaatsen (bij)gebouwen (zie: nadere eisen).

Aan de verbouw van bebouwing met cultuurhistorische waarde of de sloop van (onderdelen van) daarvan zal slechts medewerking worden verleend, indien handhaving van de bebouwing om zwaarwegende redenen niet kan worden geëist, bijvoorbeeld uit oogpunt van veiligheid.

Bij de toepassing van artikel 13 dient rekening gehouden te worden met de verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland.

Bij het behouden en versterken van de molenbiotoop van de Zuidwijkse molen dient behalve de verordening de handreiking molens van de provincie als uitgangspunt.

Bij het behouden en versterken van buitenplaatsen dienen de uitgangspunten van de verordening ruimte ten aanzien van landgoed- en kasteelbiotopen meegewogen te worden. Deze uitgangspunten hebben als doel de opzet van een buitenplaats ervaarbaar en beleefbaar te houden. Dit houdt in dat zichtassen, infrastructuur en structuur van de buitenplaats gevrijwaard moeten blijven van storende elementen. De instandhouding van de buitenplaats richt zich daardoor zowel binnen als buiten de directe begrenzing van de buitenplaats. De historisch-ruimtelijke en visuele kwaliteit van de buitenplaats is gebaat bij het herkenbaar houden van de ruimtelijke samenhang.

Binnen de contouren van het van rijkswege beschermde dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam' staat het behoud en versterken van de volgende aspecten centraal (conform toelichting bescherming, naar toepassing monumentenwet 1988 artikel 35)

- de landhuizen, gebouwd tot 1918, vormen een grotere architectonisch eenheid met toegangshekken, dienst- en portierswoningen en garages of koetshuizen die in dezelfde stijl zijn opgetrokken en enige particuliere elektriciteitsgenerator- en pomphuizen. Daarnaast verwijzen jacht- en grenspalen naar vroegere rechten;
- van bijzondere betekenis zijn de boerderijen, waarvan er verscheidene nog (deels) uit de 17de eeuw dateren. De meeste zijn veebedrijven van het Rijnlands type, waarvan de meeste een langgerekte of L-vormige plattegrond en een onderkelderde opkamer hebben;
- noemenswaard is een aantal transformatorhuisjes, die ten dele tot stand kwamen door particuliere maatschappijtjes, maar die rond 1930 zijn overgenomen (aan de Paauwlaan, de Rijksstraatweg, de Schouwweg, de Menkenlaan). Ook komen nog op vrij ruime schaal vooroorlogse palen van de elektrische straatverlichting voor, onder meer in het park van Rust en Vreugd en bij de Zijdeweg.

Voor de typering van de relatie tussen landschappelijke structuur en bebouwing is van belang:

- het sterk lineaire karakter van de bebouwingsstructuur vormt een afspiegeling van de geologische structuur van het gebied en daarnaast ook van de verkeerstechnische ontwikkelingen die er plaatsvonden;
- de natuurlijke en landschappelijke voorwaarden, zoals het geaccidenteerde en beboste landschap van binnenduinen en strandwallen dat een ideale vestigingsplaats voor buitenplaatsen in landschapsstijl vormde. De Rijksstraatweg en de hieraan parallelle buurwegen vormen zo de bases van enkele kenmerkende linten van buitenplaatsen en landhuizen, terwijl de tussen de strandwallen gelegen en aanvankelijk vrijwel onbebouwd gebleven strandvlakten en het veen- gebied een hoofdzakelijk agrarische bestemming kregen;
- het oorspronkelijke lineaire bebouwingskarakter komt wellicht het beste tot uiting in het boerderijlint op de in het veld nauwelijks waarneembare lage strandwal in het veen ten oosten van de Rijksstraatweg. De boerenbedrijven liggen op ruime afstand van de weg en zijn slechts via lange oprijlanen vanuit het westen te bereiken.

Functionele waarden:

- de dominantie van de woonfunctie voor welgestelden en middenstandklasse;
- de zandvaarten, die getuigen van het voor de streek typerende zanderijbedrijf, dat tot in de vroeg-20ste eeuw voortgang heeft gevonden. Zoals de vaart die achter De Paauw naar het noordwesten loopt en die de vroegere zanderij op De Hertenkamp - ten zuiden van Duinrell - ontsloot. De vroegere zandwinning liet ook een duidelijk spoor na aan de oostzijde van de Rijksstraatweg, nabij de Duivenvoordse Weg.

Uitgangspunten omgang buitenplaatsen/landgoederen

Bij de toepassing van artikel 13 staat het duurzame, ongedeelde behoud, versterking en zo mogelijk herstel van de structuren van de landgoederen / buitenplaatsen met name voor wat betreft de samenhang tussen bebouwing, parkaanleg, bossen en landbouwgronden, alsmede de natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorop.

Voor de landgoederen / buitenplaatsen is het beleid gericht op een beheer dat recht doet aan de daaraan eigen cultuurhistorische, natuurwetenschappelijke, landschappelijke en (dag)recreatieve waarden. Ter uitvoering van dit beleid wordt gestreefd naar het opstellen van integrale beheers- en ontwikkelingsplannen.

De belangrijkste uitgangspunten bij ontwikkelingen zijn:

- het bebouwd volume mag niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie;
- het streven naar een concentratie van de bebouwing is het uitgangspunt;
- de nieuwe functie dient ruimtelijk in het bestaande landschap ingepast te worden;
- geen toename van de druk door de nieuwe functie op milieugevoelige bestemmingen in de directe omgeving of voor de natuurwaarden op het perceel en in de omgeving;
- de nieuwe functies dienen te passen binnen de algehele beleidsuitgangspunten voor het plangebied en dienen te worden afgestemd op de specifieke beleidsuitgangspunten voor het gebied waarin het perceel is gelegen.
- sanering van voormalige (bedrijfs)bebouwing en bebouwing die bouwkundig in slechte tot zeer slechte staat verkeert en/of de oorspronkelijke functie verloren heeft is gericht op het reduceren van bouwvolume, waarbij onder voorwaarden medewerking kan worden verleend aan (gedeelte-lijke) vervangende nieuwbouw elders;
- toevoeging van nieuwe functies ter compensatie van te saneren functies en bebouwing;
- toevoeging van nieuwe functies in het kader van een verantwoord economisch en maatschappelijk beheer van het landgoed / buitenplaats;
op voorwaarde dat:
 - een bijdrage wordt verleend aan de doelstellingen van het plan waaronder begrepen de duurzame, ongedeelde revitalisering van de landgoederen en buitenplaatsen;
 - deze ontwikkelingen passen binnen de voor het betreffende gebied opgestelde beheers- en ontwikkelingsplannen;
 - een bijdrage wordt verleend aan de doelstellingen van het bestemmingsplan en/of de specifieke waarden van het gebied waarbinnen het landgoed / de buitenplaats is gelegen.

Voor de transformatie en veranderingen binnen landgoederen en buitenplaatsen dient door de initiatiefnemer, als basis voor de besluitvorming, een notitie (landgoedontwikkelingsplan of landschapontwikkelingsplan) te worden opgesteld waarbij aandacht wordt besteed aan:

- een opname van de huidige situatie (waaronder een cultuurhistorische analyse);
- de te nemen saneringsmaatregelen (sloop van gebouwen of verwijderen van niet langer noodzakelijke bouwwerken);
- een uitgewerkt inrichtingsplan, waarbij aandacht wordt besteed aan de situering van gewenste bebouwing en de toekomstig gewenste terreininrichting;
- de fasering van de herinrichting;
- het toekomstig te voeren beheer.

Uitgangspunten cultuurhistorisch waardevolle structuren

Bij de toepassing van artikel 13 geldt dat er geen afbreuk mag worden gedaan aan de cultuur-historische waarden van het gebied. Ter bescherming van de waardevolle structuren kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van bebouwing en de uitvoering van werken of werkzaamheden.

Het complex van structuren dient behouden te blijven, waaronder inbegrepen:

- de open-dicht verhouding
- de lange lijnen van wegen en watergangen in of parallel aan de strandwallen structuur
- verkavelingspatronen, boerderijlinten, hakhoutbossen, houtsingels, hagen en de landgoederen met bijbehorende bebouwing en parkaanleg.

De te beschermen waarden in het plan zijn:

- Herkenbaarheid van het landschap met cultuurhistorisch functioneel gebruik, reliëf, gradiënten en natuurrijkdom.
- Hoofdstructuur van wegen, lanen en waterlopen en lineaire bebouwingsstructuren zoals de boerderijlinten.
- Het historische verkavelingspatroon in de weidegebieden herkenbaar aan de poldersloten en in voorkomende gevallen aan de opgaande begroeiing.
- Erf-, laan, en haagbeplantingen, bossingels en houtwallen
- (opgedeelde) landgoederen en buitenplaatsen met onderling integrerende lanen en zichtassen op overwegend rechthoekige kavels.
- Erf- en tuinscheidingen van de landgoederen, buitenplaatsen en huiskavels die de karakteristieke verkavelingsstructuur visualiseren.
- Ensemblewaarde van de gebouwen op de landgoederen en buitenplaatsen en hun bijbehorende historisch functionele samenhang en plaats op het terrein.
- Park- en tuinaanleg van de diverse landgoederen, wegens stijl, stilistische kwaliteit, zeldzaamheid en intrinsieke samenhang tussen aanleg, bebouwing en (gebouwde) objecten.
- Park en tuinaanleg vanwege de ruimtelijke en functionele relaties
- Jacht- en grenspalen
- De stedenbouwkundige relatie tussen wegenpatroon, groenaanleg en architectuur.
- de bijzondere relatie met landelijke omgeving.
- De structuur van duinontginningen samen met het rijksmonument Boerderij Meijendell en de rijbeplantingen;
- Binnen de valleien Meijendell, Bierlap en Kijfhoek de ontginningsresten uit de tweede en derde kwart van de 19^e eeuw zoals weiden, akkers, windsingels, houtwallen alsmede agrarische bebouwing: de grondwerken ten behoeve van de duinwaterontginning (19 d/20a) de doorgaande verbindingswegen en de verkeersinfrastructuur van 1916-1918; delen van de grovere verkavelingsstructuur.

Ten aanzien van het agrarische erfgoed geldt aanvullend het behoud van:

- de sterke ruimtelijk-historische en ruimtelijk-functionele relatie tussen de complex-onderdelen onderling en de erfindeling en -beplanting;
- de openheid van de vlakten met de boerderijen genesteld in de verder besloten, beboste randen;
- de typologie van de ruimtebegrenzingsen;
- de specifieke verkaveling;
- profiel-indelingen c.q. vorm van wegen, straten en waterlopen;
- de historisch-geografische patronen, zeker zolang deze patronen (wegen, waterlopen, dijken en kades) nog een functie hebben;
- de herkenbaarheid van deze patronen.

Binnen de contouren van het sinds 2007 van rijkswege beschermde dorpsgezicht 'Landgoederen-zone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam' staat het behoud en versterken van de volgende aspecten centraal (conform toelichting bescherming, naar toepassing monumentenwet 1988 artikel 35):

- het meerassige, van oorsprong middeleeuwse wegennet dat zich uitstrekt langs de flanken van de strandwallen en enige dwarsverbindingen of voorden tussen die wegen. Karakteristiek zijn de laanbeplanting met hoog opgaande bomen en het smalle profiel van enige van deze wegen zoals de Raaphorstlaan, Schouwweg en Horstlaan;
- het stelsel van parallelle wateringen zoals de Veenwatering, de Schenk, de Zijlwatering en de Dobbewatering;
- de grotendeels midden-19de-eeuwse structuur van zichtassen en integrerende wegen van voormalige landgoederen die nog steeds een visuele, verbindende functie hebben tussen onderdelen van het gebied;
- de regelmatige blokverkaveling in de weidegebieden binnen de strandvlakten en veengebieden;
- de strokenverkaveling aan de oostzijde van Wassenaar waarbij de langgerekte kavels, gescheiden door een dicht netwerk van sloten;
- de buitenplaatsen op de strandwallen op gewoonlijk (zeer) grote, min of meer rechthoekige kavels gesitueerd;

- de in de loop van de 20ste eeuw opgedeelde landgoederen, grote buitenplaatsen en weidegebieden, in kavels haaks op de ontsluitingswegen en lanen;
- de erf- en tuinafscheidingen der landgoederen, buitenplaatsen en huiskavels, meestal bestendig door hekwerken, muren, greppels en hagen die een karakteristiek en belangrijk aspect van de verkavelingsstructuur vormen.
- de reeks (grotendeels) intacte 18de-, 19de- en vroeg-20ste-eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, enige ensembles van 19de- en 20ste-eeuwse landhuizen en villa's en een aantal vroeg-20ste-eeuwse villaparken en woonwijken voor de gegoede middenstand;
- de structuur en de visuele en historisch-functionele samenhang der gebouwen en de plaatsing in tuinen en parken;
- de inrichting van de open ruimte, waar openbare en particuliere groenaanleg elkaar raken;
- de in Landschapsstijl aangelegde landgoederen op de Horsten, waaronder het in Voorschoten gelegen Ter Horst, behorend tot het 19de-eeuwse kroondomein De Horsten en in samenhang hiermee de overige buitenplaatsen van Prins Frederik (De Paauw, Groot-Haesebroek, Backershagen);
- de (voormalige) buitenplaatsen Rust en Vreugd, Langenhorst, Beukenhorst, Blankenburg, Voorlinden, Wittenburg en Zuidwijk, wegens de stilistische kwaliteit, zeldzaamheid en eenheid van park en bebouwing;

Voor de typering van openbare ruimte en groenvoorziening is van belang:

- verscheidene van de oorspronkelijk particuliere parken en tuinen die als openbaar groen voor het publiek toegankelijk zijn. Het belangrijkste deel hiervan strekt zich van noord naar zuid uit van De Paauw tot aan de Houtlaan. In dit door wandel- en fietspaden doorsneden gebied ten westen van de Rijksstraatweg, dat zich nu eens verwijdt en dan weer zeer smal is, liggen onder meer gazons, bospartijen, wateren en bestaan ook - al dan niet kunstmatige - hoogteverschillen. Met name de vroeg landschappelijke waterpartijen en slingerpaden van Rust en Vreugd (ca. 1765), Backershagen en Wiltzangk (nabij de uitzichtkoepel/ruïne; eind 18de eeuw) en die bij De Paauw (eerste helft 19de eeuw) zijn van grote cultuurhistorische betekenis. De tuinen tonen fasen in de ontwikkeling van de Landschappelijke Stijl;
- de koninklijke landgoederen De Horsten bevatten eveneens een belangrijke park- en tuinaanleg in landschappelijke Stijl en zijn een hoogtepunt in het oeuvre in Nederland van tuinarchitect Petzold. Daarnaast verwijzen de aanwezige of herbouwde boerderijen en de dienstwoningen naar de tijd waarin zulke landgoederen een functionele eenheid vormden met het agrarisch en het overige maatschappelijk leven;
- de oude en jongere (laan)beplantingen. De oude beplanting die gewoonlijk een voortzetting is van een eeuwenlange traditie en die soms ook teruggaat op zichtassen van landgoederen, bestaat uit soorten hoog opgaande bomen (kastanjes, beuken en eiken). Deze komen voor langs verscheidene oude wegen zoals de Oud-Wassenaarse Weg, Schouwweg, Nachtegaallaan, Buurtweg, Raaphorstlaan, Rijksstraatweg en Papeweg, waar ze aspecten van beslotenheid en van diepte ondersteunen. Jongere laan-beplanting is soms in samenhang met het betrokken villapark aangebracht en in een aantal gevallen daarna ook nog vernieuwd;
- het zeer groene en boomrijke karakter van Wassenaar, karakteristiek door de vele contrasten, en in deze omvang zeldzaam in het westen van het land.

Uitgangspunten voor afweging aanlegvergunningstelsel

Bij de toepassing van 13.5.1 dienen de volgende algemene uitgangspunten:

In zijn algemeenheid geldt dat de activiteiten in het plangebied er niet toe mogen leiden dat de doelstellingen van de betrokken bestemming (zie 13.1.1.) onevenredige schade zal oplopen. De te beschermen waarden zijn het behoud van:

- het contrast openheid-beslotenheid;
- de kenmerkende landschappelijke overgangen tussen bebouwde kom en buitengebied;
- karakteristieke (laan)beplantingen en de (hakhout)bossen;
- het graslandkarakter in de strandvlakten;
- het aanwezige reliëf;
- de specifieke verkaveling;
- karakteristieke profiel-indelingen c.q. vorm van wegen, straten en waterlopen;

- de historisch-geografische patronen, zeker zolang deze patronen (wegen, waterlopen, dijken en kades) nog een functie hebben;
- de herkenbaarheid van deze patronen.

Aantasting kan worden voorkomen door het stellen van nadere voorwaarden, zoals fasering, beperking in oppervlakte en compenserende maatregelen. Een en ander zal dienen te geschieden in overleg met de aanvrager en zo nodig, na ingewonnen advies of onder begeleiding van ter zake deskundigen.

Bij de beoordeling omtrent de toelaatbaarheid van een werk en/of werkzaamheid gelden nog de volgende maatstaven:

werken en/of werkzaamheden die verband houden met (een van) de aangegeven doeleinden-omschrijving en gevolgen (kunnen) hebben voor de landschapswaarde en/of cultuurhistorische waarde dienen naar evenredigheid nader op hun aanvaardbaarheid te worden beoordeeld; daarbij dient te worden bezien of door het stellen van voorwaarden de negatieve effecten op de cultuur- of landschapswaarde kunnen worden verminderd, dan wel, bij een al dan niet beperkte aantasting, de mogelijkheden voor herstel kunnen worden vergroot.

Bij de toetsing van een aanvraag voor een vergunning in het kader van artikel 13.5.1 spelen de onderstaande afwegingsaspecten een rol:

1. *De locatie van de geplande activiteit*

De locatie betreft de plaats waar de te ondernemen activiteit plaats zou moeten vinden. Indien nodig, dient onderzocht te worden of er plaatsen zijn waar de activiteit minder schadelijke effecten heeft op de realisering van de bestemmingsdoeleinden. Het is mogelijk dat er geen geschikte locaties aanwezig zijn.

2. *De omvang van de activiteit*

Bij de omvang van de activiteit wordt gekeken naar het oppervlak waarop de activiteit zou moeten worden uitgeoefend en naar de reikwijdte van de effecten van de activiteit binnen de bestemming. Indien nodig, dient onderzocht te worden of het mogelijk is de activiteit op een kleiner oppervlak te laten plaats vinden.

3. *De aard van de activiteit*

Met de aard van de activiteit wordt bedoeld dat de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd en het beoogde effect daarvan nauwkeurig omschreven dienen te zijn. Bepaalde activiteiten kunnen dermate schadelijk zijn voor de realisering van de bestemmingsdoeleinden, dat de aanlegvergunning niet kan worden verleend.

4. *Het tijdvak waarin de activiteit wordt ondernomen*

Het kan voorkomen dat een activiteit in sommige maanden van het jaar of bepaalde delen van een etmaal minder of juist meer schadelijk is, waardoor het de voorkeur verdient het tijdstip van uitvoering daarop aan te passen teneinde de schadelijkheid zo laag mogelijk te houden.

5. *De mogelijkheden voor herstel*

Het kan mogelijk zijn dat een schadelijke activiteit gecompenseerd kan worden door deze na de ingreep te herstellen, voorwaarden te scheppen voor herstel of door de waarden die verloren gaan door de activiteit op een andere plaats te realiseren. De compensatie kan in een andere bestemming worden gerealiseerd.

6. *Het maatschappelijk belang in relatie tot het economisch belang*

De effecten op de te beschermen waarde (maatschappelijk belang) dient te worden afgewogen tegen het economisch belang van de aanvrager.