

REGELS

PROJECT	Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord
STATUS	vastgesteld
PROJECTNUMMER	NL.IMRO.0626.2021KVlietLdsewgNN-BP32
DATUM	29 april 2021



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 - 744 08 38
085 - 744 08 37

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
	Artikel 1 Begrippen	6
	Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
	Artikel 3 Groen	11
	Artikel 4 Tuin	12
	Artikel 5 Verkeer	14
	Artikel 6 Water	15
	Artikel 7 Wonen - 1	16
	Artikel 8 Wonen - 2	19
	Artikel 9 Waarde - Archeologie 5	22
	Artikel 10 Waterstaat - Waterkering	25
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
	Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	27
	Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	28
	Artikel 13 Algemene bouwregels	29
	Artikel 14 Algemene gebruiksregels	30
	Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	31
	Artikel 16 Algemene parkeerregel	32
	Artikel 17 Algemene procedureregels	33
	Artikel 18 Overige regels	34
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	35
	Artikel 19 Overgangsrecht	35
	Artikel 20 Slotregel	36

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0626.2021KVlietLdsewgNN-BP32 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.2 *plan*

het bestemmingsplan "Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord" van de gemeente Voorschoten.

1.3 *aan huis verbonden bedrijf*

een bedrijf dat in (een gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruiker van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 *aan huis verbonden beroep*

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruiker, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is waarbij beperkte detailhandel via internet mede is toegestaan.

1.5 *aanbouw*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua vorm, ligging en omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 *aanduiding*

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

1.7 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 *afwijking*

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.9 *antenne-installatie*

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 *antennedragers*

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

1.11 *archeologische verwachtingwaarde*

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

1.12 *archeologische waarde*

de aan een gebied toegekende waarde in verband met het voorkomen van archeologische relikten.

1.13 *bebouwing*

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

1.14 *bestaand*

1. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een

- omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
2. bij gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

1.15 *bestemmingsgrens*
de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 *bestemmingsvlak*
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 *bijgebouw*
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua vorm, ligging en omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.18 *bodemingreep*
grondwerkzaamheden, waartoe onder meer worden gerekend:

- a. het afgraven van grond waaronder ook wordt begrepen het verwijderen van bestaande funderingen en het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden,
- c. het verlagen van het waterpeil;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- e. het uitvoeren van hei- en / of boorwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard, of het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanleggen van nieuwe en / of het vervangen en / of uitbreiden van bestaande (ondergrondse) transport-, energie-, riool- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

1.19 *bouwen*
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.20 *bouwgrens*
de grens van een bouwvlak.

1.21 *bouwperceel*
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 *bouwperceelgrens*
de grens van een bouwperceel.

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

1.24 *bouwwerk*
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.25 *bijbehorend bouwwerk*

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

1.26 *dak*

overdekking van een gebouw of onderdeel daarvan, bestaande uit een of meer hellende vlakken of uit een horizontaal vlak.

1.27 *dakkapel*

een uitspringend dakvenster, aangebracht op het hellende dakvlak en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak.

1.28 *dakopbouw*

een toevoeging aan het hoofdgebouw door het verhogen van de nok, de goot of bovenste dakrand van het dak die een onzelfstandige uitbreiding vormt van de onder het dak gelegen woning of andere daar gevestigde rechtmatige functie, en daarvan deel uitmaakt.

1.29 dakterras

Een bouwkundige voorziening op het platte dak van een woning dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit.

1.30 *dakvlak*

een hellend vlak in een dak.

1.31 *gebouw*

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

1.32 *hoofdgebouw*

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

1.33 *huishouden*

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.34 *in-/uitrit*

een in-/uitrit is het gedeelte van een woonperceel bedoeld voor het parkeren of stallen van een voertuig, of voor het bereiken van de bij het huis behorende garage. Een in-/uitrit is altijd direct bereikbaar vanaf de openbare weg.

1.35 *maaiveld*

het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.36 *nutsvoorzieningen*

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

1.37 *peil*

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdam Peil;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

1.38 *prostitutie*

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.39 *seksinrichting*

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

1.40 *sociale huurwoning*

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep is verzekerd.

1.41 *Staat van Bedrijfsactiviteiten*

De staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij dit plan.

1.42 *stedenbouwkundig accent*

een gebouw met een afwijkende maximum goot- en/of bouwhoogte ten opzichte van de goot- en/of bouwhoogten in de directe omgeving, dat dient als markering van een bijzondere locatie en/of als oriëntatiepunt.

1.43 *talud*

Kunstmatige glooiing, schuine, verhoogde kant van een berm, waterland, enzovoort.

1.44 *toegangspad*

een toegangspad in de vorm van een oprit.

1.45 *wadi*

waterafvoer door drainage en infiltratie.

1.46 *wonen*

het duurzaam hoofdverblijf houden door één huishouden in een woning.

1.47 *woning*

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

1.48 *woning - gestapeld*

een woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden en al dan niet tevens naast elkaar zijn gesitueerd en waarvan in ieder geval een gedeelte van de tot het gebouw behorende woningen niet direct toegankelijk is vanaf een weg of langzaam verkeersroute.

1.49 *woning - niet gestapeld*

woningen die niet voldoen aan de omschrijving 'woning - gestapeld'.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

het oppervlakte aan gebouwen gedeeld door het oppervlakte van het bouwvlak tenzij dat in de regels anders is bepaald. In dat laatste geval telt de wijze van meten zoals die dan is gegeven.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

- a. vanaf het peil tot aan het snijvlak van de buitenzijde van de zijgevel en de onderkant van het dakvlak;
- b. bij een (vrijwel) plat dak wordt er niet geacht sprake te zijn van een goothoogte;
- c. bij een dakopbouw wordt de daarbij behorende goothoogte buiten beschouwing gelaten.

2.4 de oppervlakte van een bodemingreep

het gebied binnen de buitenwerkse grens van de grondwerkzaamheden opwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 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.

2.6 ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt. Dakopbouwen, dakkapellen en erkers worden als niet-ondergeschikt aangemerkt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen (plantsoenen, grasvelden, bomen);
- b. ondergrondse en/of halfverdiepte parkeervoorzieningen;
- c. speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
- d. onder- en/of bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het inzamelen van huishoudelijk afval;
- e. toegangspaden;
- f. nuts- en energievoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren' is tevens een parkeervoorziening toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - in-/uitrit' is tevens een in-/uitrit toegestaan.

met daarbij behorende:

- j. gebouwen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. paden en voorzieningen voor langzaam verkeer;
- m. calamiteitenontsluiting;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. kabels en leidingen;
- p. waterpartijen, wadi's en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. oppervlakte maximaal 15 m²;
- b. bouwhoogte maximaal 3 m;
- c. afstand tot een bestemmingsgrens minimaal 3 m.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:

- a. maximaal 10 m voor palen en masten;
- b. maximaal 5 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het realiseren van een parkeervoorziening met inachtneming van de volgende regel:

- a. de locatie voor de parkeervoorziening mag geen deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur en/of wijkgroenstructuur.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
met daarbij behorende:
- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. toegangspaden alsmede in-/uitritten;
- e. waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen, fietsen- en containerbergingen en overkappingen geldt dat uitsluitend gebouwen, fietsen- en containerbergingen en overkappingen zijn toegestaan, behoudens het bepaalde in lid 4.2.3 en 4.4.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. windmolens, reclamezuilen en overkappingen zijn niet toegestaan;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
- c. maximaal 2 m voor pergola's;
- d. maximaal 7 m voor vlaggenmasten;
- e. maximaal 1 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder erf- en terreinafscheidingen worden begrepen).

4.2.3 Erker en ingangsportaal

Ten aanzien van het bouwen van een erker en/of ingangspoort aan een woning gelden de volgende regels:

algemeen:

- a. de totale breedte van een erker en/of een ingangspoort mag niet meer dan 67% van de breedte van de betreffende gevel van de woning bedragen;

ten aanzien van erkers:

- b. de diepte uit de betreffende gevel van de woning mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de erker met een maximum van 1,8 m, waarbij geldt dat de tuin over een diepte van ten minste 60% onbebouwd moet blijven;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens of de zijgevel van de woning mag niet minder dan de diepte van de erker bedragen, tenzij het betreft de zijdelingse perceelgrens of zijgevel tussen twee aaneengebouwde woningen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, mag de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minder dan 2 m bedragen, indien het naburige erf een openbare weg of een openbaar water is, ook nadat die weg of dat water zijn openbare bestemming heeft verloren;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m;
- f. in afwijking van het bepaalde onder c, mag de bouwhoogte worden overschreden ten behoeve van een hekwerk ten behoeve van een dakterras.

ten aanzien van ingangsportalen:

- g. de diepte uit de betreffende gevel van de woning mag niet meer bedragen dan 1,2 m;
- h. de afstand tot de perceelgrens mag niet minder dan 2 m bedragen;
- i. de breedte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- j. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in verband met het ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het bouwen van:

- a. een fietsenberging, tot een oppervlakte van 3 m² en een bouwhoogte van 1,2 m;
 - b. een containerberging, tot een oppervlakte van 2 m² en een bouwhoogte van 1,2 m;
- waarbij geldt dat een omgevingsvergunning alleen wordt verleend indien een dergelijke voorziening niet inpandig of elders bij de betreffende woning kan worden gerealiseerd, met een redelijke bereikbaarheid en toegankelijkheid vanaf de openbare weg.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeerswegen, bestaande uit maximaal 2 rijstroken (uitgezonderd voorsorteerstroken);
- b. openbaar vervoer voorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. laad- en losplaatsen;
- e. pleinen, woonerven, voet- en fietspaden, bermen en trottoirs;

met daarbij behorende:

- f. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- g. groenvoorzieningen;
- h. straatmeubilair.
- i. voorzieningen voor afvalinzameling
- j. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. kabels en leidingen.

5.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

5.2.1 *Gebouwen*

Gebouwen zijn niet toegestaan.

5.2.2 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:

1. maximaal 10 m voor verkeers- en openbaarvervoersvoorzieningen, waaronder bruggen;
2. maximaal 15 m voor palen en masten;
3. maximaal 5 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
4. maximaal 5 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder landschappelijke taluds.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. waterwegen;
- e. vijvers en plassen;

met daarbij behorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. oevers en kaden;
- h. bruggen en andere oeververbindingen;
- i. perceelontsluitingen;
- j. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

6.2.1 *Gebouwen*

Gebouwen zijn niet toegestaan.

6.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:

1. maximaal 7 m voor palen en masten;
2. maximaal 5 m voor bruggen;
3. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder landschappelijke taluds .

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen - niet gestapeld, waaronder vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijwoningen;
- b. ter plaatse van de bestemmingen 'Wonen - 1 en 'Wonen - 2" zijn in totaal maximaal 135 woningen toegestaan;
met bijbehorende
 - c. gebouwen;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - e. erven en tuinen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. toegangswegen en -paden alsmede in-/uitritten;
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. laad- en losvoorzieningen;
 - j. pleinen, woonerven, voet- en fietspaden, bermen en trottoirs;
 - k. voorzieningen voor afvalinzameling;
 - l. straatmeubilair
 - m. nutsvoorzieningen;
 - n. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - o. kabels en leidingen.

7.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

7.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangeduid;
- d. een hoofdgebouw dient overwegend schuin afgedekt te worden, met een kap (of kappen) die bestaat (bestaan) uit schuine dakvlakken met in het midden, op het hoogste punt, een nok waarin de schuine dakvlakken bij elkaar komen;
- e. een platte afdekking van een hoofdgebouw is toegestaan waar de bouwhoogte van het plat afgedekte deel van het hoofdgebouw (plat afgedekte dakkapellen buiten beschouwing gelaten) niet meer bedraagt dan 6 meter;
- f. een platte afdekking van een hoofdgebouw is ook toegestaan waar de bouwhoogte van het plat afgedekte deel van het hoofdgebouw (plat afgedekte dakkapellen buiten beschouwing gelaten) meer bedraagt dan 6 meter, maar uitsluitend indien daarmee niet meer dan 15% van de oppervlakte van dat deel van het hoofdgebouw dat hoger is dan 6 meter, plat is afgedekt;

7.2.2 Dakkappen

- a. op het dakvlak van (het dak van) een hoofdgebouw is een dakkapel toegestaan, mits op het betreffende dakvlak, voor zover behorende bij de betreffende woning, niet reeds een dakkapel aanwezig is;
- b. de afstand van een dakkapel tot aan de onderzijde van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 m en maximaal 1 m;
- c. de afstand van een dakkapel tot aan de bovenzijde van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 m;
- d. de afstand van een dakkapel tot aan de zijkant van het dakvlak, dan wel woningscheidende muur, bedraagt minimaal 0,5 m;

- e. de ruimte tussen dakkapellen bedraagt minimaal 1 m;
- f. de hoogte van een dakkapel bedraagt maximaal 65% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak
- g. de breedte van een dakkapel bedraagt maximaal 50% van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 3 m;
- h. indien op een dakvlak, behorende bij meerdere woningen, reeds een dakkapel aanwezig is, geldt dat de boven- en onderzijde van de te bouwen dakkapel in dezelfde horizontale lijn moet liggen als respectievelijk de boven- en onderzijde van de reeds aanwezige dakkapel;
- i. indien op een dakvlak, behorende bij meerdere woningen, reeds meerdere dakkapellen aanwezig zijn, geldt dat de boven- en onderzijde van de te bouwen dakkapel in dezelfde horizontale lijn moet komen te liggen als respectievelijk de boven- en onderzijde van de dichtstbij gelegen, reeds aanwezige dakkapel.

7.2.3 *Aanbouwen en bijgebouwen*

- a. bij ieder hoofdgebouw zijn aanbouwen en bijgebouwen toegestaan;
- b. de diepte van een aanbouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag maximaal 70 m² bedragen, mits:
 - 1. niet meer dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bij die woning behorende gronden buiten het bouwvlak wordt bebouwd;
 - 2. de oppervlakte van een aanbouw of bijgebouw maximaal 30 m² bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogte van een aanbouw of bijgebouw mag niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedragen;
- e. aanbouwen en bijgebouwen mogen niet worden voorzien van dakkapellen of balkons;
- f. bijgebouwen mogen niet worden voorzien van dakterrassen.

7.2.4 *Dakopbouwen*

- a. dakopbouwen zijn toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- b. de breedte van dakopbouwen (totale breedte per dakvlak per woning) mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van het dakvlak (gemeten ter hoogte van de goothoogte) waar de dakopbouw doorheen steekt.

7.2.5 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:

- 1. maximaal 1 m voor erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn;
- 2. maximaal 2 m voor overige erfafscheidingen ter plaatse van de perceelsgrens met uitzondering van pergola's;
- 3. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3 **Specifieke gebruiksregels**

7.3.1 *Beroep-aan-huis*

In of bij een woning is de uitoefening van een beroep-aan-huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voor de beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag niet meer dan 30% van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 50 m² per woning bedragen;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- f. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

7.3.2 *Bedrijf-aan-huis*

In of bij een woning is de vestiging van een bedrijf-aan-huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend bedrijfsactiviteiten, behorende tot milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie Bijlage 1) zijn toegestaan;

- b. de index voor verkeersaantrekkende werking in de Richtafstandenlijsten (zie bijlage 1) voor milieubelastende activiteiten mag niet hoger zijn dan 1P of 1G (potentieel geringe verkeersaantrekkende werking voor personen- en goederenvervoer);
- c. horeca- en detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan;
- d. een seksinrichting, porno-, of escortbedrijf is niet toegestaan;
- e. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een bedrijf-aan-huis, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte bedoeld voor beroep-aan-huis (zie lid 7.3.1), mag niet meer bedragen dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte bedoeld van de betreffende woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- f. op erven en tuinen is buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf niet toegestaan;
- g. het bedrijf mag niet leiden tot vergroting van de parkeerdruk, tenzij hierin op eigen terrein volledig kan worden voorzien;
- h. vanwege de bedrijfsactiviteiten mogen geen parkeerplaatsen op eigen terrein verloren gaan;
- i. behoudens vervoersbewegingen, mogen geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden;
- j. de bedrijfsactiviteit moet hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden;
- k. het aanbrengen van reclamevoorwerpen (zoals lichtbakken) is niet toegestaan, met uitzondering van een naambordje van ten hoogste 0,16 m² (40 x 40 cm);
- l. de bedrijfsactiviteit mag slechts worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Vergroten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 in die zin dat het woongebouw maximaal 10% buiten het bouwvlak mag treden onder de voorwaarde dat de afstand tot de dichtstbijzijnde woning niet wordt verkleind.

Er kan alleen gebruik worden gemaakt van deze bevoegdheid onder de voorwaarde dat het bouwvlak aan een andere zijde met een zelfde oppervlakte als de overschrijding wordt verkleind.

7.4.2 Het toelaten van gestapelde woningen, met vervallen van de maximale goothoogte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om gestapelde woningen toe te laten (afwijking van artikel 7.1 lid a), waarbij de maximum goothoogte vervalt (afwijking van artikel 7.2.1 lid c), uitsluitend indien het bevoegd gezag een stedenbouwkundig accent op de beoogde locatie wenselijk acht én de belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

7.5 Voorwaardelijke verplichting klimaatadaptiviteit en duurzaamheid

- a. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen-1' is het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bebouwing voor woondoeleinden alleen toegestaan als de inrichting van de openbare ruimte, uiterlijk 4 jaar nadat de direct aan die openbare ruimte grenzende bebouwing is gerealiseerd, is gerealiseerd overeenkomstig het Inrichtingsplan klimaatadaptiviteit en duurzaamheid in bijlage 3 bij de regels.
- b. Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in artikel 7.5 lid a, een omgevingsvergunning verlenen om de gestelde realisatietermijn voor de inrichting van de openbare ruimte te verlengen met een extra termijn van 1 jaar indien naar het oordeel van het bevoegd gezag realisatie anders onmogelijk zal zijn.

7.6 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen

Ter plaatse van de bestemmingen 'Wonen-1' is het bouwen van woningen alleen toegestaan als in of aan de woningen natuurinclusieve voorzieningen zijn aangebracht zoals beschreven in bijlage 4 bij de regels (per woning minimaal 1 voorziening; clustering van de voorzieningen van meerdere woningen is toegestaan).

Artikel 8 Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen - niet gestapeld, waaronder vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijwoningen;
- b. woningen - gestapeld;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': uitsluitend gestapelde woningen;
- d. ter plaatse van de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' zijn in totaal maximaal 135 woningen toegestaan;
met bijbehorende
 - e. gebouwen;
 - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - g. erven en tuinen;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. toegangswegen en -paden alsmede in-/uitritten;
 - j. parkeervoorzieningen;
 - k. laad- en losvoorzieningen;
 - l. pleinen, woonerven, voet- en fietspaden, bermen en trottoirs;
 - m. voorzieningen voor afvalinzameling;
 - n. nutsvoorzieningen;
 - o. straatmeubilair;
 - p. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - q. kabels en leidingen.

8.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

8.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. gestapelde woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden gerealiseerd;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – passend bebouwingsprofiel' mogen slechts woningen worden gebouwd indien deze woningen (de drie huizenrijen in hun onderlinge samenhang beschouwd) voldoen aan de in bijlage 2 opgenomen bebouwingskenmerken waar het gaat om:
 1. de mate van gevarieerdheid van de gevelwanden;
 2. de mate van aanwezigheid van bijzondere woningtypen;
 3. de mate van aanwezigheid van een stedelijke of dorpse bebouwingskarakteristiek.

8.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:

1. maximaal 1 m voor erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn;
2. maximaal 2 m voor overige erfafscheidingen ter plaatse van de perceelsgrens met uitzondering van pergola's;
3. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Beroep-aan-huis

In of bij een woning is de uitoefening van een beroep-aan-huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voor de beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag niet meer dan 30% van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 50 m² per woning bedragen;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- f. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

8.3.2 Sociale huurwoningen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale huurwoningen' zijn slechts sociale huurwoningen toegestaan.

8.3.3 Bedrijf-aan-huis

In of bij een woning is de vestiging van een bedrijf-aan-huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend bedrijfsactiviteiten, behorende tot milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie Bijlage 1) zijn toegestaan;
- b. de index voor verkeersaantrekkende werking in de Richtafstandenlijsten (zie bijlage 1) voor milieubelastende activiteiten mag niet hoger zijn dan 1P of 1G (potentieel geringe verkeersaantrekkende werking voor personen- en goederenvervoer);
- c. horeca- en detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan;
- d. een seksinrichting, porno-, of escortbedrijf is niet toegestaan;
- e. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een bedrijf-aan-huis, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte bedoeld voor beroep-aan-huis (zie lid 8.3.1), mag niet meer bedragen dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte bedoeld van de betreffende woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- f. op erven en tuinen is buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf niet toegestaan;
- g. het bedrijf mag niet leiden tot vergroting van de parkeerdruk, tenzij hierin op eigen terrein volledig kan worden voorzien;
- h. vanwege de bedrijfsactiviteiten mogen geen parkeerplaatsen op eigen terrein verloren gaan;
- i. behoudens vervoersbewegingen, mogen geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden;
- j. de bedrijfsactiviteit moet hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden;
- k. het aanbrengen van reclamevoorwerpen (zoals lichtbakken) is niet toegestaan, met uitzondering van een naambordje van ten hoogste 0,16 m² (40 x 40 cm);
- l. de bedrijfsactiviteit mag slechts worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Vergroten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 in die zin dat het woongebouw maximaal 10% buiten het bouwvlak mag treden onder de voorwaarde dat de afstand tot de dichtstbijzijnde woning niet wordt verkleind.

Er kan alleen gebruik worden gemaakt van deze bevoegdheid onder de voorwaarde dat het bouwvlak aan een andere zijde met een zelfde oppervlakte als de overschrijding wordt verkleind.

8.4.2 *Gestapelde woningen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om gestapelde woningen toe te laten (afwijking van artikel 8.2.1 sub b) uitsluitend indien het bevoegd gezag een stedenbouwkundig accent op de beoogde locatie wenselijk acht én de belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

8.5 **Voorwaardelijke verplichting klimaatadaptiviteit en duurzaamheid**

- a. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen-2' is het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bebouwing voor woondoeleinden alleen toegestaan als de inrichting van de openbare ruimte, uiterlijk 4 jaar nadat de direct aan die openbare ruimte grenzende bebouwing is gerealiseerd, is gerealiseerd overeenkomstig het Inrichtingsplan klimaatadaptiviteit en duurzaamheid in bijlage 3 bij de regels
- b. Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in artikel 8.5 lid a een omgevingsvergunning verlenen om de gestelde realisatietermijn voor de inrichting van de openbare ruimte te verlengen met een extra termijn van 1 jaar indien naar het oordeel van het bevoegd gezag realisatie anders onmogelijk zal zijn.

8.6 **Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen**

Ter plaatse van de bestemmingen 'Wonen-2' is het bouwen van woningen alleen toegestaan als in of aan de woningen natuurinclusieve voorzieningen zijn aangebracht zoals beschreven in bijlage 4 bij de regels (per woning minimaal 1 voorziening; clustering van de voorzieningen van meerdere woningen is toegestaan).

Artikel 9 Waarde - Archeologie 5

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 5' 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.

De voor 'Waarde - archeologie -5' aangewezen gronden zijn, naast voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende te verwachten archeologische waarden.

9.2 Voorrangsbepaling

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 voorrangsregeling zoals vastgelegd in artikel 18.2.

9.3 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 9.1 bedoeld, slecht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - slecht worden gebouwd, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld in lid 9.3, onder b sub 1 door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem 9.3.1 kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in lid 9.3, onder a en b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. 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;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 9.3 onder a 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 9.4 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.

9.5 Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 Werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 9.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 9.3, onder a en b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 m²;
- c. een diepte bereiken van ten hoogste 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 vergunning;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.5.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.5.1 wordt slechts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

9.5.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.5.1 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in lid 9.5.3. Bij een negatief advies verzoekt het bevoegd gezag de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de begrenzing van dubbelbestemming te wijzigen dan wel de dubbelbestemming te verwijderen indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 Voorrangsbepaling

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 voorrangsregeling zoals vastgelegd in artikel 18.2.

10.3 Bouwregels

10.3.1 Algemeen

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.

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

10.4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de bepalingen van deze regels omtrent de volgende onderwerpen, indien na afweging van de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, steden- bouwkundige, 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.

10.5 Afwijken van bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3 met inachtneming van de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. voordat een omgevingsvergunning wordt verleend hoort het bevoegd gezag het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
 2. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschroeiingen, aanlegplaatsen of

verhardingen ten behoeve van de watersport.

- b. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt geweigerd indien door de uitvoering van de onder a bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het normaal functioneren van de waterkering wordt of kan worden aangetast.
- d. Voordat een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend hoort het bevoegd gezag het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Vrijwaringszone - landgoedbiotoop

11.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - landgoedbiotoop' zijn de gronden primair bestemd voor het beschermen, verbeteren en/ of versterken van de volgende kenmerken en waarden van de landgoedbiotoop:

- a. de buitenplaats, bestaande uit het hoofdhuis met bijgebouwen en het bijbehorende park of tuin, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
- b. de structuur waaraan het landgoed bewust is gekoppeld, direct of door middel van zichtlijnen: een weg, een waterloop of beide;
- c. het panorama: de ontworpen zichtrelatie tussen het hoofdhuis en een deel van de openbare ruimte van de buitenplaats, bijvoorbeeld gezien vanaf een weg;
- d. de zichtlijn: een nauw ingekaderde, ontworpen lijn, die van buiten de buitenplaats zicht geeft op het hoofdhuis en vice versa;
- e. het blikveld: de vrije ruimte rondom de buitenplaats die nodig is om de buitenplaats te herkennen in het landschap.

11.1.2 Verhouding vrijwaringszone - bestemming

Daar waar een bestemming samenvalt met de aanduiding 'Vrijwaringszone - landgoedbiotoop' geldt primair het bepaalde ten aanzien van de aanduiding. De bouw- en gebruiksregels van de onderliggende bestemming zijn uitsluitend van toepassing indien en voor zover zij niet in strijd zijn met het bepaalde ten aanzien van de aanduiding.

11.1.3 Bouwregels

Om de onder 11.1.1 bedoelde kenmerken en waarden van de landgoedbiotoop te beschermen geldt, tenzij deze kenmerken en waarden in de bestaande situatie al zijn aangetast, voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - landgoedbiotoop' dat bouwwerken slechts mogen worden opgericht indien en voor zover de belangen van het landgoed dit toestaan.

11.1.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.1.3 voor het bouwen van gebouwen en/ of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het bepaalde in de bij de onderliggende bestemming behorende regels, mits:
 1. er sprake is van een groot openbaar belang;
 2. er geen reële andere mogelijkheid is;
- b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wint het bevoegd gezag advies in bij een onafhankelijk deskundige, zoals bijvoorbeeld de Commissie Welstand en Monumenten.

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Bestaande maatafwijkingen

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover het betreft parkeren en overigens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als opslagplaats van hout, niet zijnde snoeiafval, en/of aannemersmaterialen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden;
- d. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie.

14.2 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd het gebruik:

- a. van gebouwen voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen als detailhandel, met uitzondering van het verkopen of ten verkoop aanbieden van:
 1. goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf;
 2. agrarische producten afkomstig van en geteeld op het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf;
- b. van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen, voor permanente bewoning;
- c. van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Bouwwerken voor algemeen nut

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor het oprichten van bouwwerken voor algemeen nut mits de oppervlakte van een gebouw niet meer bedraagt dan 30 m² en de bouwhoogte van de bouwwerken niet meer zal bedragen dan 3 m.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt niet verleend indien daardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen in onevenredige mate worden of kunnen worden beperkt en/of indien ter plaatse aanwezige waarden op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 16 Algemene parkeerregel

16.1 Parkeerregel

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van gebouwen wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang van de gebruiksfunctie van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, zoals deze zijn opgenomen in CROW publicatie 317, of de rechtsopvolgers hiervan.

16.2 Afwijking van parkeerregel

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.1 indien:

- a. op basis van gegronde redenen kan worden aangetoond dat op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien en deze in stand wordt gehouden en;
- b. aangetoond wordt dat dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk in de directe omgeving.

Artikel 17 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van de in deze regels bedoelde beslissingen omtrent het stellen van nadere eisen gelden de volgende bepalingen:

- a. het ontwerpbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. het bevoegd gezag maakt de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit naar voren te brengen bij het bevoegd gezag;
- d. het bevoegd gezag delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Verwijzing naar andere regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de terzieslegging van het ontwerp van dit plan.

18.2 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van de bestemming Waterstaat – Waterkering;
- b. in de derde plaats de regels van de bestemming Waarde – Archeologie - 5.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 18.1 sub a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 18.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 18.2 sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld in het lid 18.2 sub a na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 18.2 sub a 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 20 Slotregel

20.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord van de gemeente Voorschoten.'