

Rijswijk



Te Werve Oost

Vast te stellen
bestemmingsplan

Vast te stellen, 26 juni 2024

Te Werve Oost

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Gemengd	13
Artikel 4	Groen	15
Artikel 5	Verkeer	16
Artikel 6	Water	17
Artikel 7	Wonen	18
Artikel 8	Waarde - Archeologie - 2	21
Artikel 9	Waarde - Archeologie - 3	23
Artikel 10	Waarde - Ecologie	25
Hoofdstuk3	Algemene regels	26
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 12	Algemene bouwregels	27
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 15	Overige regels	31
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	35
Artikel 16	Overgangsrecht	35
Artikel 17	Slotregel	36

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Te Werve Oost' met identificatienummer NL.IMRO.0603.bptewerveoost-VA01 van de gemeente Rijswijk;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan- en uitbouw

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 in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererf(gebied)

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.7 antenne-installatie

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

1.8 antennedrager

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

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.10 bebouwing

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

1.11 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, distribueren, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van (commerciële) diensten. Een bedrijf aan huis daaronder niet inbegrepen;

1.12 bedrijf aan huis

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.13 bed & breakfast

een kleinschalige verblijfsaccommodatie in een woning en/of een bijgebouw, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend recreatief nachtverblijf, met het serveren van ontbijt;

1.14 begane grond

de bouwlaag van een gebouw waarvan de vloer zich op maaiveld, of nagenoeg op maaiveld, bevindt;

1.15 bestaand

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van de ontwerpbestemmingsplan van het ontwerpbestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd;
 2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen
- c. bestaande aantal: het aantal zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 beroep aan huis

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.19 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;

1.20 bijzondere woonvorm

met woningen vergelijkbare huisvesting, zoals gezinsvervangende woningen en/of wooneenheden, al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen;

1.21 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;

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond; hieronder wordt niet begrepen

- een onderbouw: een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;
- een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag;
- een onbenoemde ruimte, waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 m, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag;

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

elke constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde of het dakterras is verbonden;

1.28 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.29 daknok

hoogste punt van een schuin dak;

1.30 dakopbouw

de ophoging van de goothoogte en/of bouwhoogte en/of de dakhelling van een gebouw;

1.31 daktuin

een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw, dat is bedoeld als buitenruimte en voor groenvoorzieningen;

1.32 dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

1.33 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending;

1.34 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder: een belwinkel, internetcafé; kapsalon, reisbureau, uitzendbureau, bankfiliaal, wasserette of apotheek, eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht, zulks met uitzondering van horecabedrijven en seksinrichtingen;

1.35 duurzaam gemeenschappelijke huishouding

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

1.36 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.37 gebouw

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

1.38 geluidwerende voorzieningen

geluidsreducerende constructie of bouwwerk in de vorm van voorzieningen zoals geluidsschermen, geluidswallen of aan deze constructies gelijk te stellen bouwwerken of constructies;

1.39 gemotoriseerd verkeer

gemotoriseerd voertuig voor het wegverkeer. Hieronder vallen personenauto's, bedrijfsmotorvoertuigen (bestelauto's, vrachtauto's, trekkers, speciale voertuigen, bussen), motorfietsen en voertuigen met een bromfietskenteken;

1.40 gestapelde woningen

boven elkaar of nagenoeg boven elkaar gebouwde woningen;

1.41 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is 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;

1.42 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, uitgezonderd seksinrichtingen en prostitutie;

1.43 horecacategorie

een aan horeca toegekende categorie volgens de indeling die is opgenomen als Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten bij deze regels;

1.44 huishouden

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren;

1.45 inwoning

bewoning van een onzelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden, zijnde de eigenaar-bewoner(s) of de hoofdhuurder(s), in gebruik is genomen;

1.46 kamerbewoning

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

1.47 kamerwoning

een woonruimte die geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitaire voorzieningen en/of de keuken (onzelfstandige woonruimte);

1.48 kap

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

1.49 kunstobject

beeldende kunst in de vorm van een overig bouwwerk;

1.50 kortdurend recreatief nachtverblijf

een vorm van verblijfsrecreatie voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben voor een periode van maximaal 14 dagen;

1.51 langzaam verkeer

niet-motorvoertuigen, fietsers, voetgangers, en geleiders/berijders van een dier Ook motorvoertuigen met een snelheidsbeperking, zoals landbouwvoertuigen, vallen onder het langzaam verkeer;

1.52 maaiveld

de bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden;

1.53 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen zoals gezondheidszorg, (para)medische en verpleegvoorzieningen, bejaardenvoorzieningen, verzorgingshuizen, welzijnsvoorzieningen, sociale en sociaal-culturele voorzieningen, openbare dienstverlening en verenigingsleven; alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen, met dien verstande dat ziekenhuizen, musea, bibliotheken, voorzieningen voor kinderopvang en onderwijsvoorzieningen hieronder niet worden begrepen;

1.54 mantelzorg

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

1.55 ondergeschikte horeca

een horeca-activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdactiviteit en waarvan de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;

1.56 onzelfstandige woonruimte

woonruimte welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitaire voorzieningen en/of de keuken (kamerwoning);

1.57 openbaar toegankelijk gebied

een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994; alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.58 overig bouwwerk

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

1.59 overkapping

een overig bouwwerk voorzien van een gesloten dak, zonder of met ten hoogste één tot de eigen constructie behorende wand of wanden;

1.60 overkraging

een ten opzichte van de gevel voor uitspringend deel van een gebouw dat zich geheel of gedeeltelijk boven de openbare weg of boven andere bestemmingen bevindt;

1.61 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde of het dakterras is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.62 parkeervoorziening

een gebouwde of ongebouwde voorziening die geschikt is om één of meer motorvoertuigen te parkeren, voor privé en/of gemeenschappelijk gebruik, zoals parkeerterreinen, parkeergarages en garageboxen;

1.63 peil

1. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van de weg;
2. in andere gevallen en voor bouwwerken: bovenkant vanaf het gemiddelde maaiveld van het aansluitend afgewerkt terrein.

tenzij elders in deze regels anders bepaald;

1.64 perceel

een begrensde stuk grond;

1.65 plat dak

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw;

1.66 prostitutie

het zich in bedrijfsmatige zin beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.67 setback

teruggelegen verdieping van tenminste 1,0 meter achter de denkbeeldig doorgetrokken voorgevel van een gebouw;

1.68 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 elk geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf; waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;

- d. een seksclub of parenclub,
al dan niet in combinatie met elkaar;

1.69 sociale huurwoning

een huurwoning binnen het betaalbare segment met een aanvangshuurprijs van ten hoogste het bedrag, als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding op grond van het besluit Woningbouwimpuls 2020 voor een periode van tenminste 10 jaren na ingebruikname is verzekerd. Het grensbedrag voor de aanvangshuur wordt met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag, als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, wordt gewijzigd. Na ingebruikname, met toepassing van de maximale aanvangshuurprijs, geldt de door de landelijke overheid vastgestelde wet- en regelgeving waarmee jaarlijkse aanpassing van huurprijzen van woonruimte wordt bepaald;

1.70 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen;

1.71 terras

een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf, respectievelijk het ondergeschikte horecadeel bij een detailhandelsbedrijf, waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.72 vlak dak

dak met een hellingshoek van 0 tot 30 graden;

1.73 verblijfsgebied

gedeelte van de openbare ruimte dat hoofdzakelijk is bestemd en is ingericht voor langzaam verkeer, doch in ondergeschikte mate tevens fungerend als erftoegangsweg;

1.74 voorgevel

de naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een bouwwerk; indien bij een hoofdgebouw meerdere voorgevels kunnen worden aangegeven, geldt als voorgevel de gevel die meetelt in de huisnummering;

1.75 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die buitenwerks strak loopt langs de voorgevel van een gebouw, tot aan de perceelsgrenzen;

1.76 wonen

het gehuisvest zijn in een woning;

1.77 woning

een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.78 woning delen

het in gezamenlijkheid gebruiken van een woonruimte door twee of meer volwassenen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, waarbij gebruik gemaakt wordt van één huurcontract/koopcontract voor de hele woning en dat wordt gezien als een vorm van bewoning van onzelfstandige woonruimte door de gebruikers;

1.79 woningsplitsing

het verbouwen, veranderen en/of vergroten van een woonruimte naar twee of meer zelfstandige woonruimten of in die verbouwde staat te houden;

1.80 woonruimte

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

1.81 zelfstandige woonruimte

woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

1.82 zorgwoning

een woning voor de huisvesting van mensen waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is (24-uurs zorg) dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving;

1.83 24-uurszorg

dag en nacht hulp en ondersteuning, aan huis óf in een instelling. De zorgvrager kan geen moment meer zonder zorg of heeft zorg nodig op vooraf niet in te plannen zorgmomenten (bijvoorbeeld indien met hulp nodig heeft bij de toiletgang, er continue begeleiding, hulp bij dementie nodig is of er sprake is van veel valgevaar). De zorgverlener hoeft zich niet continue in dezelfde ruimte te bevinden, maar is gedurende 24 uur continue oproepbaar.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 de bebouwde oppervlakte

de som van de oppervlakte van alle bouwwerken binnen een bouwperceel, een binnen het bouwperceel aanwezig bouwvlak of ander terrein;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, zie ook de 'Algemene bouwregels';

2.4 de brutovloeroppervlakte (b.v.o.)

binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienst ruimten worden opgeteld;

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 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;

2.7 de grondoppervlakte

buitenwerks en boven peil;

2.8 de inhoud van een bouwwerk

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

2.9 de lengte, breedte of diepte

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

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.11 de verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.)

binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienst ruimten worden hieronder niet begrepen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van gestapelde woningen;
- b. zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- c. gemeenschappelijke ruimten ten behoeve van de woonfunctie als bedoeld onder sub a en b, waaronder gemeenschappelijke woonkamer(s);
- d. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;

met de daarbij behorende:

- e. voorzieningen waaronder tuinen, terrassen bij woningen, parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, groen en water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte in meters mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' ondergrondse en/of halfverdiepte parkeergarages tevens buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. de parkeergarage uit maximaal één bouwlaag beneden maaiveld mag bestaan; en
 2. de bouwhoogte van halfverdiepte parkeergarages ten hoogste 1,5 meter boven maaiveld bedragen.

3.2.2 Overige bouwwerken

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden voor overige bouwwerken de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken op maaiveld, uitgezonderd overkappingen, bedraagt:
 1. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen met dien verstande dat op een afstand van meer dan 2 meter uit de gevel van het hoofdgebouw, de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheiding ten hoogste 1 meter bedraagt;
 2. maximaal 2 meter voor andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 3. maximaal 3 meter voor speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
 4. maximaal 3 meter voor kunstobjecten;
 5. maximaal 7 meter voor lichtmasten.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aantal wooneenheden

Woningen als bedoeld in lid 3.1 sub a zijn toegestaan met inachtneming van het bepaalde in lid 15.1.1 Aantal woningen.

3.3.2 Aantal zorgwoningen

Het maximum aantal zorgwoningen als bedoeld in lid 3.1 sub b bedraagt 30.

3.3.3 Omvang niet-woonfuncties

Niet-woonfuncties als bedoeld in lid 3.1 sub d zijn toegestaan met inachtneming van het bepaalde in lid 15.2 Maximum omvang niet-woonfuncties.

3.3.4 *Beroep aan huis*

Medegebruik van woningen en/of bijgebouwen voor beroep aan huis is toegestaan onder de voorwaarden, dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 40% van de woning met een maximum van 40 m²;
- b. het beroep aan huis wordt uitgevoerd door degene die woonachtig is in de woning;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
- d. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting en parkeerdruk optreedt;
- e. detailhandel (al dan niet via internet) alleen is toegestaan:
 1. in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt of bewerkt, en mits dit een ondergeschikt deel van de bedrijfsvoering is;
 2. er geen sprake is van winkel- of uitstallingsruimte van goederen ten behoeve van het beroep aan huis.

3.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.4.1 *Bedrijf aan huis*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.4 voor het gebruik van woningen en/of bijgebouwen voor bedrijf aan huis zoals opgenomen in de als Bijlage 1 bij deze regels opgenomen 'Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven' of daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, al dan niet in combinatie met handel in en verkoop van de goederen en diensten via internet, met dien verstande, dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 40% van de woning met een maximum van 40 m²;
- b. het bedrijf aan huis wordt uitgevoerd door degene die woonachtig is op het perceel;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- d. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- e. geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet.

3.4.2 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels*

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het gewenste voorzieningenniveau;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingmogelijkheden en/of gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. bermen en beplanting;
- c. oevers en waterberging;
- d. natuureducatie;

met daaraan ondergeschikt:

- e. speelvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- g. ontsluitingswegen inclusief in- en uitrit van parkeergarages voor gemotoriseerd en langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- h. paden, tunnels en bruggen voor langzaam verkeer, al dan niet ondergronds;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen, waaronder leidingen;
- k. geluidwerende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

De gronden mogen niet worden bebouwd met gebouwen, met uitzondering van een ondergrondse en/of halfverdiepte parkeergarages ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' met dien verstande dat:

- a. de parkeergarage uit maximaal één bouwlaag beneden maaiveld mag bestaan; en
- b. de bouwhoogte van halfverdiepte parkeergarages ten hoogste 1,5 meter boven maaiveld bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 7 meter voor kunstobjecten, licht- en vlaggenmasten;
- b. 4 meter voor reclame- en informatiezuilen
- c. 3 meter voor speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
- d. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
- e. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. erftoegangswegen en verblijfsgebieden voor langzaam en gemotoriseerd verkeer;
- b. in- en uitritten van een parkeergarage;
- c. laad- en losactiviteiten;
- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende:

- e. voorzieningen voor langzaam verkeer.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

De gronden mogen niet worden bebouwd met gebouwen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 7 meter voor kunstobjecten, licht- en vlaggenmasten;
- b. 4 meter voor reclame- en informatiezuilen
- c. 3 meter voor speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
- d. 3 meter voor overkappingen;
- e. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
met daarbij behorende:
- b. voorzieningen, waaronder oevers, bruggen en aanlegsteigers;
- c. ontsluitingswegen ten dienste van langzaam verkeer.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

De gronden mogen niet worden bebouwd met gebouwen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 6.1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning af wijken van het bepaalde in lid 6.2.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen en overkappingen, met dien verstande dat:

- a. gebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 20 m² per bouwwerk;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen maximaal 3 m mag bedragen.

6.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De afwijkingsmogelijkheden zoals genoemd in lid 6.3.1 kunnen slechts worden toegepast indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden en/of gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. op een goede manier in de (extra) parkeerbehoefte wordt voorzien.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden en gestapelde woningen;
- b. gemeenschappelijke ruimten ten behoeve van de woonfunctie als bedoeld onder sub a, waaronder gemeenschappelijke woonkamer(s);
- c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- d. dienstverlening uitsluitend op de begane grond;
- e. daktuinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - daktuin' met dien verstande dat bij grondgebonden woningen daktuinen op platte daken te allen tijde zijn toegestaan;

met de daarbij behorende:

- f. voorzieningen waaronder terrassen, tuinen, parkeervoorzieningen, ontsluitingen, in- en uitritten van parkeergarages inclusief inritconstructies, hekwerken, straatmeubilair, fietsenstallingen, bergingen, stijgpunten, (ondergrondse) afvalinzameling en containervoorzieningen, erven, paden, groen en water.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte in meters mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- d. de goot- en bouwhoogte in meters mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)';
- e. gebouwen van meer dan zeven bouwlagen dienen een setback te krijgen aan de zijde van de Karel Doormanlaan;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage ondergrondse en/of halfverdiepte parkeergarages tevens buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. de parkeergarage uit maximaal één bouwlaag beneden maaiveld mag bestaan; en
 2. de bouwhoogte van halfverdiepte parkeergarages ten hoogste 1,5 meter bedragen.

7.2.2 Erfbebouwing

Op ieder perceel met een grondgebonden woning mogen in het achtererfgebied aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 40 m²;
- b. indien de oppervlakte van het bouwperceel meer bedraagt dan 1.000 m², mag - in afwijking van het bepaalde onder a - de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel niet meer dan 100 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- e. aan de achterzijde van de woning, vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de woning, een aan- of uitbouw gerealiseerd mag worden met een maximale diepte van 3 m;
- f. alle erfbebouwing op het zijerf dat grenst aan openbaar gebied tenminste op 3 m afstand van de perceelsgrens geplaatst dient te worden;
- g. alle erfbebouwing op het zijerf op tenminste 1 m achter het verlengde van de voorgevellijn geplaatst dient te worden;
- h. de breedte van aan- en uitbouwen op het zijerf niet meer bedraagt dan 3 m;

7.2.3 *Bestaande erfbebouwing*

Bestaande legale erfbebouwing die niet voldoet aan de maatvoering als bedoeld in lid 7.2.2 mag worden gehandhaafd en herbouwd waarbij de bestaande maatvoering als maximale maatvoering geldt en de situering van het gebouw niet mag worden gewijzigd.

7.2.4 *Overige bouwwerken*

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden voor overige bouwwerken de volgende bouwregels:

- a. indien de maximum bouwhoogte van het hoofdgebouw, als bedoeld in lid 7.2.1 sub c, is bereikt, dan mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - daktuin' de bouwhoogte worden overschreden ten behoeve van overige bouwwerken, waarbij de bouwhoogte van het overige bouwwerk - gemeten vanaf de dakrand - bedraagt:
 1. maximaal 2,5 meter ten behoeve van een pergola;
 2. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen met dien verstande dat op een afstand van meer dan 2 meter uit de gevel van het hoofdgebouw, de bouwhoogte van de erfafscheiding ten hoogste 1 meter mag bedragen waarbij de bouwhoogte in afwijking van lid 2.3 wordt gemeten vanaf de bovenzijde van het platte dak;
 3. maximaal 1 meter voor andere overige bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken op maaiveld, uitgezonderd overkappingen, bedraagt:
 1. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen met dien verstande dat op een afstand van meer dan 2 meter uit de gevel van het hoofdgebouw, de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheiding ten hoogste 1 meter bedraagt;
 2. maximaal 2 meter voor andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3 **Specifieke gebruiksregels**

7.3.1 *Aantal wooneenheden*

Woningen als bedoeld in lid 7.1 sub a zijn toegestaan met inachtneming van het bepaalde in lid 15.1 Maximum aantal woningen.

7.3.2 *Omvang niet-woonfuncties*

Niet-woonfuncties als bedoeld in lid 7.1 sub c en d zijn toegestaan met inachtneming van het bepaalde in lid 15.2 Maximum omvang niet-woonfuncties.

7.3.3 *Beroep aan huis*

Medegebruik van woningen en/of bijgebouwen voor beroep aan huis is toegestaan onder de voorwaarden, dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 40% van de woning met een maximum van 40 m²;
- b. het beroep aan huis wordt uitgevoerd door degene die woonachtig is in de woning;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
- d. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting en parkeerdruk optreedt;
- e. detailhandel (al dan niet via internet) alleen is toegestaan:
 1. in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt of bewerkt, en mits dit een ondergeschikt deel van de bedrijfsvoering is;
 2. er geen sprake is van winkel- of uitstallingsruimte van goederen ten behoeve van het beroep aan huis.

7.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

7.4.1 *Bedrijf aan huis*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.3.3 voor het gebruik van woningen en/of bijgebouwen voor bedrijf aan huis zoals opgenomen in de als Bijlage 1 bij deze regels opgenomen 'Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven' of daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, al dan niet in combinatie met handel in en verkoop van de goederen en diensten via internet, met dien verstande, dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 40% van de woning met een maximum van 40 m²;
- b. het bedrijf aan huis wordt uitgevoerd door degene die woonachtig is op het perceel;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- d. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- e. er geen meldingsplichtige en/of vergunningplichtige inrichtingen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen worden opgericht;
- f. geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet.

7.4.2 *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.3.3 en toestaan dat een deel van de woning of de aanbouw, de uitbouw of het bijgebouw bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning) wordt gebruikt, met dien verstande, dat:

- a. een dergelijke bewoning aantoonbaar noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een wooneenheid aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per wooneenheid maximaal één situatie van inwoning ten behoeve van mantelzorg is toegestaan;
- e. maximaal 75 m² van het hoofdgebouw en/of van de aanbouw, de uitbouw of het bijgebouw mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- f. na de beëindiging van de mantelzorgsituatie de wooneenheid weer in oorspronkelijke vorm wordt teruggebracht.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

8.1.2 Prioriteitenstelling

Indien er strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2'.

8.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd die dieper reiken dan 0,50 m onder maaiveld en een oppervlakte hebben van meer dan 100 m².

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2, voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de in lid 8.1.1 bedoelde bestemming, mits de archeologische waarden niet worden geschaad. Alvorens de omgevingsvergunning (voor het bouwen) te kunnen verlenen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een archeologisch rapport te overleggen danwel schriftelijk advies van de gemeentelijke archeoloog.

8.3.2 Voorwaarden aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen

Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen deskundige op archeologisch gebied;
- c. de verplichting een opgraving te laten uitvoeren als een behoudenswaardige archeologische vindplaats door de voorgenomen bodemingrepen wordt bedreigd.

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

8.4.1 Verbod zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het aanleggen van kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies installaties of apparatuur;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- h. het permanent opslaan van goederen.

8.4.2 *Uitzonderingen op het verbod*

Het verbod van lid 8.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. tussen maaiveld en 0,50 m onder maaiveld worden uitgevoerd en de oppervlakte minder dan 100 m² beslaat;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. die normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. die van geringe omvang zijn of gericht op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de leiding;
- f. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

8.4.3 *Adviesprocedure*

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 8.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijk archeoloog omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de archeologie niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 9 Waarde - Archeologie - 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

9.1.2 Prioriteitenstelling

Indien er strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3'.

9.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd die dieper reiken dan 0,50 m onder maaiveld.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2, voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de in lid 9.1.1 bedoelde bestemming, mits de archeologische waarden niet worden geschaad. Alvorens de omgevingsvergunning (voor het bouwen) te kunnen verlenen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een archeologisch rapport te overleggen danwel schriftelijk advies van de gemeentelijke archeoloog.

9.3.2 Voorwaarden aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen

Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen deskundige op archeologisch gebied;
- c. de verplichting een opgraving te laten uitvoeren als een behoudenswaardige archeologische vindplaats door de voorgenomen bodemingrepen wordt bedreigd.

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

9.4.1 Verbod zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het aanleggen van kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies installaties of apparatuur;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- h. het permanent opslaan van goederen.

9.4.2 *Uitzonderingen op het verbod*

Het verbod van lid 9.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. tussen maaiveld en 0,50 m onder maaiveld worden uitgevoerd;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. die normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. die van geringe omvang zijn of gericht op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de leiding;
- f. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

9.4.3 *Adviesprocedure*

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 9.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijk archeoloog omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de archeologie niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 10 Waarde - Ecologie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomend bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van ecologische waarden, zoals beschreven in het inspiratie- en toetsingsdocument *Natuurinclusief toekomstperspectief Te Werve Oost* dat als Bijlage 5 bij deze planregels is opgenomen, gericht op ontwikkeling en instandhouding van ecologische netwerken;
- b. voorzieningen ten behoeve van en behorende bij de onder a bedoelde doeleinden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bouwen ten behoeve van de bestemming

Op en in de gronden, bedoeld in deze dubbelbestemming, mogen bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

10.2.2 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Op en in de gronden, bedoeld in deze dubbelbestemming, mogen ten behoeve van de andere bestemmingen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd voor zover die bouwwerken het functioneren van de gronden als bedoeld in het eerste lid als geheel niet onevenredig in de weg staan

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Overschrijding bouwgrenzen

12.1.1 Algemeen

Het in deze regels ten aanzien van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen gestelde is niet van toepassing op:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de bouwgrens en/of bestemmingsgrens niet meer dan 0,2 m bedraagt;
- c. liftschachten en technische ruimten, voor zover deze de maximaal toegestane bouwhoogte met niet meer dan 3 m overschrijden en per liftschacht een maximum oppervlak van 25 m² geldt;
- d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen en gevelreclame, voor zover deze de bouwgrens en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 m overschrijden;
- e. galerijen voor zover deze de bouwgrens en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 2,5 m overschrijden;
- f. luifels voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 2 m overschrijden;
- g. erkers en balkons voor zover deze de bouwgrens en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 2,0 m overschrijden;
- h. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- i. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwgrens en/of bestemmingsgrens met meer dan 1 m overschrijden.

12.1.2 Afwijking

1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 12.1.1 voor het overschrijden van de bouwgrenzen met ten hoogste 1,50 m, indien het betreft:
 - a. toegangen van bouwwerken;
 - b. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
 - c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - e. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
 - f. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
 - g. kelderingen en kelderkoekoeken;
2. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 12.1.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen ten behoeve van het bouwen van verbindingen (loopbruggen) tussen gebouwen, mits die uit oogpunt van stedenbouwkunde en verkeersveiligheid aanvaardbaar wordt geacht.

12.1.3 Ondergronds bouwen

De planregels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen, met dien verstande, dat dit niet van toepassing is op situaties als bedoeld in 12.1.1, onder f;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,50 m onder peil.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Wonen

13.1.1 Algemene gebruiksregels

- a. Het is niet toegestaan een woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen.
- b. Bij herbouw van één of meerdere woning(en) mag een gelijk aantal woningen als het bestaande aantal worden gebouwd.
- c. Het is niet toegestaan meerdere woningen samen te voegen tot een kleiner aantal woningen

13.1.2 Afwijkingsbevoegdheid woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.1.1 sub a en 13.1.1 sub b en woningsplitsing toestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid en er geen onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat (in de omgeving) is. Of hier sprake van is, wordt ingevuld aan de hand van de 'Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad gemeente Rijswijk 2023' en de eventuele rechtsopvolger(s) daarvan.

13.1.3 Afwijkingsbevoegdheid samenvoeging

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1.1 sub c en samenvoeging van woningen toestaan, mits het woningen betreft die in het verleden door splitsing van een woning tot stand zijn gekomen.

13.1.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik voor kamerbewoning;
- b. het gebruik voor inwoning;
- c. het gebruik voor woning delen;
- d. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

13.1.5 Afwijkingsbevoegdheid kamerbewoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1.1 sub a en kamerbewoning toestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid en er geen onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat (in de omgeving) is. Of hier sprake van is, wordt ingevuld aan de hand van de 'Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad gemeente Rijswijk 2023' en de eventuele rechtsopvolger(s) daarvan.

13.1.6 Afwijkingsbevoegdheid inwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1.1 sub b en inwoning toestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid en er geen onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat (in de omgeving) is. Of hier sprake van is, wordt ingevuld aan de hand van de 'Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad gemeente Rijswijk 2023' en de eventuele rechtsopvolger(s) daarvan.

13.1.7 Afwijkingsbevoegdheid woning delen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1.1 sub c en woning delen toestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid en er geen onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat (in de omgeving) is. Of hier sprake van is, wordt ingevuld aan de hand van de 'Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad gemeente Rijswijk 2023' en de eventuele rechtsopvolger(s) daarvan.

13.1.8 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikelen 3 en 7, voor zover de gronden zijn bestemd voor wonen, en een bed & breakfast toestaan, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed & breakfast maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woning bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf

30 m² mag bedragen;

- c. de bed & breakfast uitgeoefend wordt door de bewoner(s) van de betreffende woning.
- d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 2 slaapkamers ten behoeve van maximaal 2 meerderjarigen per kamer toegestaan, waarbij minimaal één slaapkamer beschikbaar blijft voor de bewoner(s) van de betreffende woning;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform het geldende parkeerbeleid.

13.2 Gebruik onbebouwde gronden

Onder verboden gebruik van onbebouwde gronden wordt in ieder geval verstaan:

- a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- e. het opslaan van vuurwerk en/of andere gevaarlijke stoffen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (artikel 1 onder g).

13.3 Uitzonderingen gebruiksverbod

Het bepaalde in lid 13.2 van dit artikel is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
- c. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

13.4 Gebruik bouwwerken

Onder verboden gebruik van gronden en van bouwwerken wordt in ieder geval verstaan:

- a. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. prostitutie;
- c. seksinrichtingen;
- d. het opslaan van vuurwerk en/of andere gevaarlijke stoffen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (artikel 1 onder g).

13.5 Uitzondering gebruiksverbod

Het bepaalde in lid 13.4 van dit artikel is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de bouwwerken;
- b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:
1. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de oppervlakte ten hoogste 35 m² en de goothoogte ten hoogste 4 m mag bedragen; gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
 2. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
 3. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, waarbij gebouwen maximaal 3 meter mogen worden verhoogd;
 4. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van overige bouwwerken met maximaal 10% met ten hoogste 2 meter;
 5. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, op een koppeling van voorzieningen met bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied.
 6. de bouw van overige bouwwerken, zoals een kunstobject, antennes en dergelijke tot een bouwhoogte van 15 m;
 7. het houden van evenementen voor de duur van maximaal 15 dagen per evenement, inclusief op- en afbouw van voorzieningen ten behoeve van dat evenement;
 8. het toestaan van geluidwerende voorzieningen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
 9. het toestaan van één vlaggenmast per perceel, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m;
 10. het toestaan van één reclame- en/of informatiezuil of -bord per perceel, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m;
- b. Afwijken is alleen mogelijk indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:
1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. een goede woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Maximum aantal woningen

15.1.1 Aantal woningen

- a. Onverminderd het bepaalde in Artikel 3 Gemengd en Artikel 7 Wonen zijn maximaal 583 woningen toegestaan in het plangebied;
- b. Minimaal 50% van de woningen zoals opgenomen in lid 15.1.1 onder a, moet gebruikt worden als sociale huurwoning.

15.1.2 Afwijken van het aantal woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.1.1 meer wooneenheden toestaan tot en met een maximum van 613 woningen voor het gehele plangebied, met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:

- a. de 30 zorgwoningen als bedoeld in lid 3.3.2 niet zijn gerealiseerd;
- b. het bepaalde in lid 15.1.3 dient onverkort in acht te worden genomen;
- c. voldaan moet worden aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 1. luchtkwaliteit;
 2. parkeerbehoefte;
 3. geluid;
 4. bodemkwaliteit;
 5. watertoets;
 6. archeologie;
 7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 8. ecologie, toetsing Wet natuurbescherming en andere ecologische doelstellingen;
 9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

15.1.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het gewenste voorzieningenniveau;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingmogelijkheden en/of gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
 8. ecologie, toetsing Wet natuurbescherming en andere ecologische doelstellingen;
- c. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte overeenkomstig de verplichting zoals opgenomen in artikel 15.4.

15.2 Maximum omvang niet-woonfuncties

15.2.1 Maximum aantal m² bvo

Onverminderd het bepaalde in Artikel 3 Gemengd en Artikel 7 Wonen bedraagt de omvang van de niet-woonfuncties als bedoeld in artikel 3.1 sub d en artikel 7.1 sub c en d ten hoogste 600 m², met dien verstande dat:

- a. de volledige 600 m² bvo mag worden ingevuld voor een buurthuis;
- b. 300 m² bvo mag worden ingevuld voor overige niet-woonfuncties als bedoeld in Artikel 3 sub d en Artikel 7 sub c en d.

15.2.2 Afwijken van het maximum aantal m² bvo

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.1 en een groter bruto vloeroppervlak toestaan, met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:

- a. het bruto vloeroppervlak als bedoeld in artikel 15.2.1 (600 m²) met maximaal 500 m² mag toenemen;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het gewenste voorzieningenniveau;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden en/of gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte overeenkomstig de verplichting zoals opgenomen in artikel 15.4.

15.3 Voorwaardelijke verplichting geluid

- a. Voor de functie wonen zoals bedoeld in artikel 3.1 sub a en artikel 7.1 sub a geldt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien vaststaat dat de geluidsbelasting op de gevel(s) van de woningen de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (Hogere waarde) ingevolge een besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit Hogere waarde gestelde voorwaarde(n), niet zal worden overschreden.
- b. Het in gebruik nemen van woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als Bijlage 3 bij de regels is gevoegd, is uitsluitend toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden;
- c. Afwijking van de in sub b bedoelde voorwaarden is mogelijk wanneer maatregelen van gelijke strekking worden getroffen en deze worden voorgelegd aan en akkoord zijn bevonden door de Omgevingsdienst Haaglanden.

15.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren - auto

- a. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de functies zoals bepaald in lid 3.1 sub a en b en lid 7.1 sub a, wordt slechts verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de in Bijlage 4 genoemde parkeernormen, tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding van bouwwerken en/of gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte;
- b. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de functies zoals bepaald in lid 3.1 sub d en lid 7.1 sub c en d, wordt slechts verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de normen die zijn neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Gemeente Rijswijk' zoals vastgesteld op 8 februari 2011. Als deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing indien op basis van het advies van een verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- d. de in sub a en b genoemde parkeerbehoefte dient te worden opgelost op eigen terrein, indien dit niet mogelijk is, mag deze buiten het eigen terrein worden opgelost, mits dit binnen een afstand van maximaal 250 meter is;
- e. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

15.5 Voorwaardelijke verplichting parkeren - fiets

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden, zoals toegestaan in de regels van dit plan, wordt slechts verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor fietsen overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2011', of de rechtsopvolger(s) daarvan, tenzij de aard en omvang van het gebruik niet leidt tot significante extra parkeerbehoefte voor fietsen;
- b. Een (fiets)berging bij een woning, die niet voldoet aan de eisen van artikel 4.30 tot en met 4.32 van het Bouwbesluit, voldoet in ieder geval aan de gelijkwaardigheidsbepaling van artikel 1.3 van het Bouwbesluit als wordt voldaan aan de in onderstaande leden genoemde eisen;
- c. Een gemeenschappelijke fietsenberging voorziet in onderstaand aantal fietsparkeerplaatsen per woning in combinatie met een interne berging in de woning:

Gebruiksoppervlakte woning (m ²)	Aantal plekken voor bewoners in een fietsrek	Benodigde interne berging (m ²)
Tot 50	2 (minimum 2 plekken)	geen
50 tot 75	2	2,7
75 tot 100	3	2,7
100 en groter	4	2,7

- d. Er is per woning ten minste één plek in een laag rek;
- e. Fietsparkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden;
- f. Het bepaalde onder e is niet van toepassing indien:
 1. de gerealiseerde fietsparkeergelegenheid wordt verplaatst na goedkeuring van de gemeentelijke verkeerskundige;
 2. het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen wordt verkleind door rechtsopvolgend beleid;
 3. één jaar na oplevering of later aantoonbaar sprake is van een overschot aan fietsparkeergelegenheid en na goedkeuring van de gemeentelijke verkeerskundige;
- g. De gemeenschappelijke fietsberging voor bewoners is een afsluitbare bergruimte;
- h. De fietsberging ligt in de directe nabijheid van de entree van het woongebouw of de liftschacht en/ of trappenhuis;
- i. Een fietsberging dient vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar te zijn via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte;
- j. Het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen voor bezoekers bedraagt 0,25 per woning;
- k. Het oppervlak dat een warmwatertoestel, een ruimteverwarmingstoestel of een andere gebouw-gebonden installatie inneemt, wordt niet meegerekend bij het bepalen van het oppervlak van de interne berging.

15.6 Voorwaardelijke verplichting waterberging

De gronden met de bestemming 'Gemengd' en de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend overeenkomstig de bestemmingsomschrijving worden gebruikt, mits:

- a. Uiterlijk acht jaar na ingebruikname van een hoofdgebouw is voorzien in de aanleg en instandhouding en het te allen tijde binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan effectief beschikbaar houden van minimaal 646 m³ waterbergingscapaciteit.
- b. Om de waterberging als bedoeld in lid 15.6 sub a effectief in stand te houden dient aan de volgende randvoorwaarden te worden voldaan:
 1. een opvangcapaciteit voor berging van hemelwater van minimaal 646 m³;
 2. vertraagde afvoer van minimaal 24 tot maximaal 48 u of een neerslag gestuurde lediging dit zodanig wordt ingesteld dat voorafgaand aan een bui een hoeveelheid waterberging naar rato van de verwachte neerslag wordt vrijgemaakt en dat de duurzame instandhouding en het beheer is geborgd.
- c. Het college van B&W zijn bevoegd om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a door toe te staan dat een langere termijn wordt aangehouden voor de realisatie van de vereiste maatregelen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het aanhouden van een langere termijn is noodzakelijk vanuit het oogpunt van de

- verwezenlijking van de bestemming;
2. het aanhouden van een langere termijn leidt niet tot waterhuishoudkundige problemen;
 3. vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Defland.

15.7 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie

De hoofdgebouwen zoals bedoeld in artikel 3.2.1 en artikel 7.2.1 mogen uitsluitend worden gebouwd indien geborgd is dat natuurinclusief en klimaatadaptief gebouwd wordt en de te treffen maatregelen in stand gehouden worden. Hierbij gelden de volgende regels:

Natuurinclusief bouwen

- a. er dient inzicht gegeven te worden in de te nemen maatregelen op gebouwniveau en de wijze hoe deze in stand gehouden worden.
- b. om te beoordelen of de te nemen maatregelen voldoende zijn, vraagt het college advies aan een deskundige. Deze deskundige toetst of de maatregelen bijdragen aan de gewenste biodiversiteit in het gebied, op basis van het inspiratie- en toetsingsinstrument *Natuurinclusief toekomstperspectief Te Werve Oost*, dat als Bijlage 5 bij deze planregels is opgenomen, als richtlijn.

Klimaatadaptatie

- c. bij de aanvraag omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat de maatregelen zoals bedoeld in bijlage A.1. en de daarbij behorende bijsluiters van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen dat als Bijlage 6 bij de regels is gevoegd, gerealiseerd en in stand gehouden worden.
- d. andere klimaatadaptieve maatregelen zijn mogelijk, indien toepassing daarvan leidt tot een vergelijkbaar effect;
- e. het college vraagt advies aan een deskundige ten behoeve van de beoordeling van het bepaalde onder d.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 Algemeen

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,

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

16.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 16.1.1 met maximaal 10%.

16.1.3 Uitzondering

Lid 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 Algemeen

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

16.2.2 Afwijkingsmogelijkheid

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.2.3 Verlooptermijn

Indien het gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, 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.

16.2.4 Uitzondering

Lid 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan 'Te Werve Oost' van de gemeente Rijswijk.