

Klaverblad 7- 9

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	19
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	21
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	21
Artikel 4	Water	24
Artikel 5	Wonen - Grondgebonden - buitengebied	26
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	31
Artikel 7	Waarde - Archeologie 4	33
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	36
Hoofdstuk3	Algemene regels	39
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 10	Algemene bouwregels	40
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	41
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	43
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	44
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	45
Artikel 15	Overige regels	46
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	47
Artikel 16	Overgangsrecht	47
Artikel 17	Overgangsrecht	48
Artikel 18	Hardheidsclausule	49
Artikel 19	Slotregel	50

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan 'Klaverblad 7 – 9 Leidschendam'.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1916.BPKlaverblad7en9-VG01 met de bijbehorende regels.

1.3 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning of een daarbij behorend bijgebouw door een bewoner van die desbetreffende woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft (gezien de aard, omvang en intensiteit), die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hieronder wordt niet verstaan een kleinschalig bedrijf aan huis.

1.4 aan- of uitbouw

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

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van een product (gewassen, dieren) door middel van het telen van gewassen en/of het fokken (en houden) van dieren.

1.8 agrarische deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van agrarische bedrijfsvoering.

1.9 algemene leefbaarheidstoets

toets bij een vergunningaanvraag voor woningsplitsing en kamerverhuur waarbij de leefbaarheid in de directe omgeving van het betreffende gebouw in kaart wordt gebracht zoals opgenomen in de Beleidsnota Woningplitsing en kamerverhuur Leidschendam-Voorburg.

1.10 ambachtelijk bedrijf

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

1.11 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.12 antenne-installatie

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

1.13 antennedrager

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

1.14 archeologische deskundige

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders gestelde of te stellen kwalificaties.

1.15 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden (cultuurhistorie).

1.16 bebouwing

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

1.17 bedrijf

een onderneming, waarbij het accent ligt op:

- het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren en/of verhandelen van goederen of;
- het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren/verlenen van diensten;

al dan niet in combinatie met bedrijfsgebonden detailhandel.

1.18 bedrijfsgebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het bedrijfsproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het bedrijfsproces dan wel de hoofdfunctie van het bedrijf.

1.19 bedrijfsgebouw/-ruimte

een gebouw dan wel ruimte in een gebouw, dat blijkens zijn indeling, inrichting en/of situering is bestemd om te worden gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf dan wel bedrijfsactiviteiten.

1.20 bedrijfswoning

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein (terrein met de bedrijfsbestemming), slechts bedoeld voor bewoning door (het huishouden van) een persoon of een gezin, die behoort bij de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of instelling op het perceel waar de woning zich bevindt, en waarvan de huisvesting ter plaatse noodzakelijk is voor en verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op dat perceel.

1.21 bestaand

de situatie (gebouw, gebruik, afstand, situering, oppervlakte etc.) zoals die rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bijgebouw

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

1.25 bosbouw (bebossen)

een complex van activiteiten die zich richten op de ontwikkeling en instandhouding van de levensgemeenschap bos ten behoeve van houtteelt, natuur, landschap en dagrecreatie.

1.26 Boskoopsecultures

de teelt van heesters en andere siergewassen.

1.27 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.

1.28 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.29 bouwperceel

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

1.30 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak

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

1.32 bouwwerk

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

1.33 cultuurhistorischewaarde

de aan een structuur, terrein, gebied, object en/of bouwwerk toegekende waarde in verband met zijn sociaal-historische, geschiedkundige, architectuurhistorische, (steden)bouwhistorische, archeologische en/of historisch-geografische karakteristiek.

1.34 dagrecreatie

een vorm van recreatie waarbij personen een (gedeelte van een) dag buiten hun directe vaste of tijdelijke woonomgeving doorbrengen om zich in hun vrije tijd te ontspannen, waarbij gebruik wordt gemaakt van al dan niet daarvoor aangelegde dan wel gebouwde voorzieningen, zonder dat daarbij sprake is van overnachten. Voorbeelden van dagrecreatie zijn: surfen, zeilen, zwemmen, wandelen en paardrijden.

1.35 dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van ontspanning in de vorm van sport, spel en verblijf, zonder dat daarbij sprake is van overnachting.

1.36 draf-/renbaan

een ovalen baan voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem, waarop paarden getraind en afgericht kunnen worden, alsmede waar toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden.

1.37 deeltijdactiviteit

een activiteit dan wel functie binnen een agrarische bestemming die in deeltijd wordt uitgeoefend en geen directe relatie heeft met de agrarische bedrijfsvoering. Voorbeelden hiervan zijn: verblijfrecreatie of pensionstalling bij een melkveehouderijbedrijf.

1.38 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit of voor verbruik ter plaatse.

1.39 erf

het gedeelte van het perceel dat is gelegen buiten de hoofdmassa van het hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is bestemd ten dienste van het gebruik van het -op het perceel gesitueerde hoofdgebouw.

Het een en ander met dien verstande dat wordt verstaan onder:

- achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- voorerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn vóór de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw of voor een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;
- zijerf: gedeelte van het erf, dat is gelegen buiten de oorspronkelijke zijgevel(s).

1.40 erfafscheiding

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

1.41 extensieve recreatie

een vorm van dagrecreatie waarbij recreanten in relatief geringe aantallen gebruik maken van al dan niet aangelegd en aanwezige voorzieningen, zoals wegen, paden, water en wateroevers, teneinde rust dan wel natuur te beleven. Voorbeelden van deze vorm van recreatie zijn:

wandelen, fietsen, kanoën, paardrijden en vissen.

1.42 extensieve weidegang (door paarden)

weidegang door paarden, waarbij het grasland niet intensief wordt gebruikt en als grasland behouden blijft. Voor extensieve weidegang door paarden wordt in het plangebied aangehouden:

- 0,3 ha grasland per veulen;
- 0,5 ha grasland per volwassen paard.

Een pony wordt gelijkgesteld met een paard.

1.43 gebouw

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

1.44 gebruiksgerichte paardenhouderij

een paardenhouderij, waarvan de activiteiten primair gericht zijn op het rijden met een paard dan wel op de ruiter/amazone. Hieronder vallen onder andere: paardenverhuurbedrijven, maneges, paardenpensions, oefenaccommodaties en wedstrijd stallen.

1.45 geluidbelasting

de geluidbelasting vanwege het wegverkeer: de etmaalwaarden van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder, zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

1.46 geluidgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel in Besluiten krachtens die wet.

1.47 glastuinbouwbedrijf

een agrarisch bedrijf dat geheel of overwegend gericht is op het telen van tuinbouwgewassen uitsluitend of hoofdzakelijk in kassen, al dan niet op substraatbasis.

1.48 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf, waarbij de productie hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de bij dat bedrijf behorende (open) gronden, waaronder mede wordt begrepen een paardenfokkerij. Hieronder wordt niet begrepen: een bollenbedrijf, fruitteeltbedrijf, bedrijf met boskoopse cultures, boomkwekerij, houtteeltbedrijf, hoveniersbedrijf, intensief agrarisch bedrijf, (glas)tuinbouwbedrijf en een paardenhouderij, geen paardenfokkerij zijnde. Een grondgebonden agrarisch bedrijf is:

- volwaardig: wanneer de bedrijfsvoering uit één agrarisch hoofdberoep en ten minste één volledige arbeidskracht bestaat en gericht is op het behalen van voldoende bedrijfsresultaat teneinde de continuïteit van de bedrijfsvoering, ook op de langere termijn, te waarborgen.
- reëel: wanneer de omvang van het bedrijf, passend is bij ten minste een halve tot een volledige arbeidskracht, met aannemelijk perspectief op volwaardigheid en/of continuïteit op de langere termijn.
- kleinschalig: wanneer er geen perspectief is op volwaardigheid of de continuïteit van de bedrijfsvoering niet geheel afhankelijk is van de daarmee te genereren inkomsten en de bedrijfsvoering qua aard en omvang niet kan worden aangemerkt als hobbymatig.

1.49 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen op grond van de Wet geluidhinder dan wel Besluiten krachtens die wet.

1.50 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting en/of functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.51 hoofdmassa van een gebouw

de massa van een (hoofd)gebouw, met uitzondering van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

1.52 horeca(bedrijf)

een bedrijf gericht op één of meer van de volgende activiteiten:

- het verstrekken al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
- het exploiteren van zaalaccommodaties;
- het verstrekken van nachtverblijf;

een en ander al dan niet in combinatie met dienstverlening en een vermaaksfunctie (een erotisch getinte vermaaksfunctie uitgezonderd).

1.53 hoveniersbedrijf

een bedrijf dat geheel of overwegend gericht is op de aanleg en onderhoud van tuinen, parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, alsmede op de levering van producten daartoe;

een tuincentrum wordt hieronder niet begrepen.

1.54 huishouden

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

1.55 intensieve agrarische bedrijvigheid

bedrijfsactiviteiten –zelfstandig of als neventak- gericht op het houden (en/of fokken) van slacht-, fok-, of legdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij het houden van dieren niet of zeer beperkt afhankelijk is van de grond als productiemiddel. Voorbeelden hiervan zijn: een varkenshouderij, (edel-)pelsdierhouderij en een pluimveehouderij.

1.56 jachthaven

haven waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, afmeren of afgemeerd houden van pleziervaartuigen.

1.57 kamerverhuur

verhuur van een wooneenheid, dat wil zeggen het gedeelte van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur dat bestemd is voor afzonderlijke bewoning, als bedoeld in artikel 1.1 sub 3 van het Bouwbesluit 2012;

1.58 kampeermiddel

- een tent, tentwagen, kampeerauto, (toer)caravan of camper;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.59 kampeerterrein

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht (o.a. voorzieningen), en blijkens de inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of het geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.60 kamperen

een vorm van openluchtrecreatie waarbij men tijdelijk in een kampeermiddel op een buitenterrein verblijft, meestal één of meerdere nachten of tijdens vakanties.

1.61 kantine/foyer

een ondergeschikte verblijfsruimte, als zelfstandig gebouw of in een gebouw, behorende bij een (agrarisch) bedrijf, waar personeel en klanten/bezoekers van het bedrijf ter ontspanning tijdelijk kunnen verblijven en voedsel en/of dranken (geen alcohol zijnde) kunnen kopen/nuttigen. Een horecabedrijf wordt hier niet onder begrepen.

1.62 kassen

(agrarische) bouwwerken, hoofdzakelijk bestaande uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, hoger dan 1 meter. Hieronder wordt mede begrepen: plastic tunnels, boog- of tunnelkassen, schermhallen en hobbykassen. Bij een glastuinbouwbedrijf behorende bedrijfsruimten, zoals sorteerloodsen, ketelhuizen, magazijnen en koelruimten worden hieronder niet begrepen.

1.63 kavelweg

een voor agrarisch gebruik bestemde weg ten behoeve van de ontsluiting van percelen of kavels, met een niet doorgaand karakter.

1.64 kinderopvang (kinderdagverblijf)

kinderdagverblijf (crèche) voor de opvang van kinderen in de leeftijd van 4 tot 6 jaar en/of buitenschoolse opvang voor kinderen van 4 tot 12 jaar die de basisschool bezoeken. Buitenschoolse opvang kan bestaan uit opvang voor schooltijd, na schooltijd, op vrije dagen of tijdens schoolvakanties.

1.65 kleinschalig bedrijf aan huis

het verlenen van diensten (niet zijnde diensten binnen een aan huis verbonden beroep) of het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf, op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, door een bewoner van die desbetreffende woning, waarbij de ruimtelijke uitstraling (de aard, omvang en intensiteit) van de activiteit in overeenstemming dan wel verenigbaar is met de woonfunctie en de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt.

1.66 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

1.67 kwekerij

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak gericht is op de teelt van bomen en Boskoopse cultures, ter levering aan hoveniersbedrijven, al dan niet in combinatie met bedrijfsgebonden detailhandel. De teelt van fruit in boomgaarden en/of bolgewassen, is niet toegestaan. Onder kwekerij wordt niet begrepen: een hoveniersbedrijf of een tuincentrum.

1.68 landelijk bedrijf

een bedrijf dat qua aard en omvang thuishoort in het landelijk gebied of daarmee een functionele binding heeft en geen grootschalig of industrieel karakter draagt, zoals een hoveniersbedrijf, een dierenpension en/of dierenasiel. Onder landelijk bedrijf wordt niet verstaan een agrarisch bedrijf, glastuinbouwbedrijf, paardenhouderij en vormen van niet agrarische bedrijven, die uit functioneel en/of ruimtelijk oogpunt op een bedrijfsterrein thuishoren.

1.69 landschapsdeskundige

een bij de gemeente in dienst zijnde of een door burgemeester en wethouders aangewezen of aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landschapsinrichting, landschapswaarden en daarmee samenhangende aspecten, zoals natuurwaarden.

1.70 langeercirkel

een al dan niet overdekte ruimte in de vorm van een cirkel, waarin paarden onder begeleiding specifieke training kan worden gegeven.

1.71 manege

een paardenhouderij, waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak gericht zijn op het geven van lessen/instructies aan derden, in verschillende disciplines binnen de hippische sport, waarbij gebruik wordt gemaakt van paarden/pony's van het bedrijf (manege) of van derden, zulks in combinatie met één of meer van de volgende activiteiten en/of voorzieningen:

- het in pension houden van paarden en/of pony's;
- een kantine of foyer;
- logies en/of verenigingsaccommodatie;
- het organiseren van wedstrijden of andere evenementen.

1.72 mantelzorgwoning

een woning op het terrein van het huis van iemand die zorg nodig heeft. De woning is bedoeld voor de zorgverlener (vriend, familielid). Het is ook mogelijk dat de persoon die zorg nodig heeft in de mantelzorgwoning woont. In dat geval woont de zorgverlener in het bijbehorende huis;

1.73 melkveehouderij

een grondgebonden agrarisch bedrijf, (overwegend) gericht op houden van zoogdieren (runderen, schapen, geiten en paarden) voor het verkrijgen van melk van het moederdier voor de consumptie door mensen.

1.74 natuurdeskundige

een bij de gemeente in dienst zijnde of een door burgemeester en wethouders aangewezen of aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van natuurwaarden, natuurontwikkeling en daarmee samenhangende aspecten, zoals landschapswaarden.

1.75 nevenactiviteit

een activiteit binnen een (agrarische) bedrijfsvoering, die:

- niet zelfstandig wordt uitgeoefend;
- ruimtelijk, functioneel en bedrijfseconomisch gezien, ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit/-functie van het bedrijf;
- een direct verband heeft met de hoofdactiviteit/-functie, daaruit voortvloeit dan wel samenhangt met hetgeen binnen de bedrijfsvoering wordt voortgebracht.

Hieronder wordt mede begrepen bedrijfsgebonden detailhandel. De uitoefening van een neventak is binnen de (hoofd)bestemming, tenzij anders vermeld, rechtstreeks toegestaan.

1.76 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf, dat functioneel geheel niet of beperkt afhankelijk is van de bij dat bedrijf behorende gronden als productiemiddel.

1.77 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.78 onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn oorspronkelijke bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, kampeermiddel, loods, keten of een ander soortgelijke verblijfsmiddel.

1.79 paardenbak/buitenrijbaan

een afgezet stuk grond of weiland, waarop al dan niet een laag zand of enig ander materiaal is aangebracht, dan wel een (omheinde) niet-overdekte ruimte of piste, waarvan de bodem bewerkt of aangepast is, bestemd voor de vrije loop, het berijden en/of het africhten/trainen van paarden, waar eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden.

1.80 paardenfokkerij

een paardenhouderij, die uitsluitend gericht is op het fokken/opfokken van paarden, de verkoop hiervan en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij; het africhten van eigen (geen paarden van derden) gefokte paarden en/of het verhandelen hiervan, is uitsluitend als onderschikt onderdeel van de bedrijfsvoering toegestaan.

1.81 paardenhouderij

een bedrijf, waarbij de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op paarden, zoals het houden, fokken/opfokken, africhten, trainen, verhandelen en/of het berijden van paarden. Een paardenhouderij is:

- volwaardig: wanneer de bedrijfsvoering uit één hoofdberoep en ten minste één volledige arbeidskracht bestaat en gericht is op het behalen van voldoende bedrijfsresultaat teneinde de continuïteit van de bedrijfsvoering, ook op de langere termijn, te waarborgen;
- kleinschalig of in deeltijd: wanneer de continuïteit van de bedrijfsvoering niet geheel afhankelijk is van de daarmee te genereren inkomsten en de bedrijfsvoering qua en aard omvang niet kan worden aangemerkt als hobbymatig.

1.82 paardenpension/pensionstal(ling)

een paardenhouderij, zelfstandig of in combinatie met een ander bedrijfsfunctie, die gericht is op het houden van paarden van derden; hieronder wordt mede verstaan de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland en het verzorgen van paarden; een pony wordt gelijkgesteld met een paard.

1.83 paddock

een ruimte, al dan niet geheel of gedeeltelijk overdekt, waar één of meerdere paarden ter ontspanning vrij kunnen bewegen.

1.84 peil

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

1.85 perceel

een aaneengesloten stuk grond, al dan niet voorzien van bebouwing; een perceel kan samenvallen met een erf, maar kan ook meer omvatten.

1.86 perceelafschieding

een afschieding op en rond een perceel.

1.87 permanente bewoning

een zodanig gebruik van een gebouw, dat dit noopt tot inschrijving in het bevolkingsregister van de gemeente, overeenkomstig de ter zake geldende regels.

1.88 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het uitoefenen van een beroep (aan huis).

1.89 productiegerichte paardenhouderij

een paardenhouderij, waarvan de activiteiten primair om (de productie van) het paard zelf draait en niet zozeer om de ruiter/amazone, zoals een paardenfokkerij en een stoeterij;

1.90 prostitutie

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

1.91 prostitutiedoeleinden

bedrijvigheid en/of activiteiten ten behoeve van een seksinrichting, raamprostitutie, thuisprostitutie, een escortbedrijf en andere vormen van prostitutie.

1.92 recreatief nachtverblijf

logies dan wel overnachtingsaccommodaties ten behoeve van een, veelal kortdurend, verblijf van recreanten/toeristen, waarbij in dit plan onderscheid wordt gemaakt in de volgende vormen van logies/overnachtingsaccommodaties:

- een appartement of studio: een logiesruimte die binnen een bedrijfsgebouw en/of de bedrijfswoning is ondergebracht, waarbij in de ruimte ook een keukenblok en eventueel sanitaire voorzieningen zijn aangebracht en een zelfstandige entree;
- een kamer: een logiesruimte die binnen een bedrijfsgebouw en/of de bedrijfswoning is ondergebracht, waarbij in de ruimte geen keukenblok en sanitaire voorzieningen zijn aangebracht met een zelfstandige entree;

- bed & breakfast: logiesgelegenheid waarbij de logiesruimte is ondergebracht in de bedrijfswoning dan wel in de daarmee verbonden aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, waarbij in de ruimte geen keukenblok is aangebracht, gebruik wordt gemaakt van een bestaande entree en er gelegenheid is om "in huis" ontbijt te nuttigen.

Hieronder wordt niet begrepen: overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoengebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.93 recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet, (sta)caravan of andere constructie op wielen zijnde, bedoeld en bestemd om uitsluitend ten behoeve van recreatief verblijf te worden gebruikt door een persoon, gezin of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, die het hoofdverblijf elders heeft/hebben, waarbij het betreffende gebruik zich beperkt tot slechts een gedeelte van het jaar, overwegend het zomerseizoen.

1.94 reëel toekomstperspectief

aannemelijk perspectief op volwaardigheid en/of continuïteit op de langere termijn.

1.95 Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf

de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf, die in bijlage 1 bij de regels is opgenomen en van deze regels deel uitmaakt.

1.96 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar, activiteiten in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een bordeel of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.97 sportstal

een bedrijf waarvan de omzet uitsluitend of in hoofdzaak wordt behaald uit een combinatie van training van paarden, het uitbrengen van paarden in de sport en het geven van instructie aan derden op paarden, die niet in eigendom zijn van het bedrijf. Diverse sportdisciplines die van toepassing kunnen zijn: dressuur, springen, eventing, endurance, voltige, westernriding, drafsport, rensport en de aangespannen sport. Een entrainment is een stal waar dravers of volbloeden getraind worden voor de drafsport.

1.98 Staat van bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die in bijlage 2 bij de regels is opgenomen en van deze regels deel uitmaakt.

1.99 stille opslag/stalling

het voor langere tijd uitsluitend bewaren van goederen, materiaal en/of andere zaken, zonder dat die opslag/stalling gepaard gaat met enige bedrijvigheid (zoals onderhoud, bewerking of handel) ter plaatse en waarbij het aantal verkeersbewegingen uiterst beperkt is.

1.100 stoeterij

een bedrijf dat gericht is op het houden, fokken, africhten, trainen en verhandelen van (eigen gefokte) paarden, alsmede paarden van derden.

1.101 streekproducten/ambachtelijke producten

goederen, voedsel en/of dranken, die met een specifieke naam in een bepaalde streek en/of op een ambachtelijke wijze worden gemaakt.

1.102 theetuin/-schenkerij

een erf, tuin, een al dan niet (gedeeltelijk) overdekte ruimte en/of een gebouw op een agrarisch bouwperceel of op een woonboerderij, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens de inrichting bestemd om bedrijfsmatig daarop of daarin thee, koffie en andere niet-alcoholische dranken en versnaperingen, zoals broodjes, ijs, gebak, aan passerende recreanten te verkopen en ter plaatse te laten nuttigen, zulks al dan niet in combinatie met speelgelegenheid voor kinderen. In dit verband mogen ter plaatse geen activiteiten worden uitgeoefend die onder de milieuwetgeving en/of drank- en horecawetgeving vallen.

1.103 tuin

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

1.104 tuincentrum

een bedrijf, waarbinnen bedrijfsmatig uitsluitend en in hoofdzaak boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen en attributen voor onder andere de verfraaiing en het onderhoud van tuinen en daarbij behorende hulpmiddelen te koop worden aangeboden.

1.105 volkstuin

een particuliere tuin, die ingericht is dan wel gebruikt wordt als moestuin en/of siertuin, gesitueerd op een in het plan daarvoor bestemd, niet bij de woning (woonadres) van de eigenaar/gebruiker van de volkstuin gesitueerd, perceel, met bijbehorende voorzieningen.

1.106 volkstuintencomplex

een complex van volkstuinten, veelal in verenigingsverband.

1.107 voorgevel

de naar de weg gekeerde (oorspronkelijke) gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.108 voorgevel(rooi)lijn

langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:

- de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als hiervoor bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:

- bij een wegbreedte van ten minste 10 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
- bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg.

1.109 voorkeursgrenswaarde

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

1.110 woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dan wel een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouding.

1.111 woonboerderij

een voormalig agrarisch bouwperceel, waarop een veehouderij gevestigd is geweest en waarvan de inrichting karakteristiek is voor deze agrarische erven, met in ieder geval een voormalige agrarische bedrijfswoning, vaak met daarachter een aangebouwde stal, waarbij de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen haaks op de weg zijn gesitueerd en de voormalige bedrijfswoning voor de overige gebouwen uitsteekt, en dat in dit plan een woonfunctie vervult of overeenkomstig een in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid een woonfunctie krijgt.

1.112 zorgboerderij

een grondgebonden agrarisch bedrijf of een paardenhouderij, waar mensen of groepen mensen met een zorgvraag (bijvoorbeeld verstandelijk gehandicapten, psychiatrische patiënten, jongeren met sociale moeilijkheden etc.) worden opgevangen, een passende dagbesteding vinden en/of (mee)werken op het bedrijf, al dan niet in combinatie met logeermogelijkheid in weekenden of vakanties.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden

daar waar de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van een bouwwerk tot de perceelsgrens, het kleinst is.

2.2 bebouwd oppervlak

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

2.3 bebouwingspercentage

het percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak respectievelijk bouwperceel aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd; ondergronds bouwen wordt hier niet meegerekend.

2.4 bedrijfsvloeroppervlak

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

2.5 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, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.6 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.7 brutovloeroppervlak

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

2.8 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.9 goothoogte/boeiboordhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, het boeiboord, of daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot of het boeiboord van de dakkapel of dakopbouw als goot- of boeiboordhoogte aangemerkt.

2.10 grondoppervlakte

van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten boven peil en buitenwerks bij een verticale projectie van de gevelvlakken.

2.11 hoogte van een windmolen/-turbine

vanaf het peil tot aan het middelpunt van de (wieken)as van de windmolen respectievelijk windturbine.

2.12 inhoud van een bouwwerk

tussen het peil, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren), de buitenzijde van daken en de dakkapellen.

2.13 overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen

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

2.14 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenkant van de gevelvlakken (en/of het hart van de scheidingsmuren), neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.15 verkoopvloeroppervlak

de voor het publiek toegankelijke ruimte waar goederen zijn tentoongesteld en/of uitgesteld ten behoeve van verkoop.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. de instandhouding, versterking en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, bestaande uit de openheid, het verkavelings-/slotenpatroon en landschapselementen;
2. het behoud van graslandvegetaties en de daarmee samenhangende vogelkundige en cultuurhistorische waarden van het gebied;

en mede bestemd voor:

1. extensieve recreatie en bijbehorende voorzieningen, zoals wandelpaden, picknickplaatsen, uitkijkpunten, voor zover deze functie wordt afgestemd op de onder a en b genoemde waarden en aan deze waarden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan;
2. een paardenbak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenbak' (saw-05);

met daaraan ondergeschikt:

1. het hobbymatig houden van paarden van/door particulieren, die op de aan deze gronden grenzende woonbestemmingen woonachtig zijn, met dien verstande dat: per woning of woonerf maximaal 4 paarden mogen worden gehouden en dit gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan de onder a en b genoemde waarden;

met de daarbij behorende:

1. bebouwing;
2. ontsluitingswegen/kavelwegen en (wandel)paden;
3. ruitersporen en menroutes;
4. groenvoorzieningen, waaronder afschermdende beplanting langs bouwpercelen;
5. waterlopen.

3.1.2 Dubbelbestemming

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen, indien noodzakelijk voor en ten behoeve van de bestemming, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3.2.2 Maatvoering bebouwing

Voor bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1 geldt de volgende maatvoering:

1. erfgrans- en perceelgrensafscheidings, hekwerken en andere soorten afscheidingen mogen niet hoger zijn dan 1 m;
2. andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen niet hoger zijn dan 2 m, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 5 m².

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

3.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op en/of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanleggen en/of verharden van (kavel)wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, proportionele toeritten naar bouwwerken op percelen uitgezonderd;
2. het verlagen van de bodem, het afgraven, ontgrondingen, ophogen en/of egaliseren van de gronden, het ophogen van gronden (meer dan 10 cm) in verband met grootschalige verwerking van bagger;
3. het aanleggen en/of dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen of het aanleggen van natuurelementen, zoals paddenpoels, tot een oppervlakte van 250 m²;
4. het aanbrengen van boven- en/of ondergrondse transport-, energie- en telecomunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
5. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
6. diepwoelen of diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 m of meer diep);
7. het beplanten met houtopstanden of het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en/of diepwortelende beplanting, waaronder begrepen rietplanting (landschapselementen);
8. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor normaal onderhoud, graslandverbetering of voor ruwvoederteelt;
9. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
10. het aanleggen/plaatsen van -niet als bouwwerk aan te merken- (folie)mestbassins, sleufsilo's en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
11. het aanleggen van draf-/renbanen, paardenbakken, longeer-ruimten en/of andere vergelijkbare voorzieningen voor paarden, alsmede het opbrengen van een laag zand voor het houden van paarden;
12. het opbrengen van zand en/of ander materiaal ten behoeve van een ander gebruik van het grasland.

3.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden: het aanleggen en/of verharden van (kavel)wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

1. het normale beheer en/of onderhoud van graslanden;
2. reeds in uitvoering zijnde (legale) werken en werkzaamheden bij de tervisielegging van het ontwerp van dit plan of werken en werkzaamheden waarvoor reeds een aanlegvergunning is verleend;
3. de aanleg en/of normaal onderhoud van natuurvriendelijke oevers;

3.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 wordt slechts verleend, indien en voor zover de werken en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft:

1. het normale beheer en/of onderhoud van graslanden;
2. geen onevenredige aantasting met zich meebrengen voor de landschappelijke, cultuurhistorische, vogelkundige en/of archeologische waarden van de gronden;
3. de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate verkleinen;
4. noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming, waaronder ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
5. geen belemmering met zich meebrengen voor bestaande agrarische bedrijfsvoeringen en/of de inrichting dan wel uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijfsperven;

en indien:

een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het agrarisch belang, en voor zover aan de orde, de belangen die met de in dit bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemmingen worden gediend, tot uitkomst heeft dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

3.3.4 Advies omtrent omgevingsvergunning

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. water;
2. oevers, taluds en groenvoorzieningen.
3. watergangen en -partijen;
4. waterhuishouding en -berging;
5. verkeer te water;
6. objecten van beeldende kunst;
7. waterkeringen;
8. vaarwegen;
9. water- en oeverrecreatie;
10. voorzieningen ten behoeve van de bestemming zoals aanlegsteigers, oeverbeschoeiingen, remmingswerken, dukdalven, stuwdammen, duikers en inlaatwerken;
11. bruggen;

en mede bestemd voor:

1. water- en oeverrecreatie, voor zover door deze functie geen afbreuk wordt gedaan aan de onder m. bedoelde waarden;
2. instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van voorkomende dan wel potentiële natuur-, ecologische, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden, bestaande uit onder meer oevervegetaties en de openheid, ter plaatse van de aanduiding 'natuur' (n);

met de daarbij behorende:

1. voorzieningen ten behoeve van water- en oeverrecreatie, zoals zwem- en visplaatsen;

4.1.2 Dubbelbestemming

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

1. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

4.2.2 Inrichting bestemmingsvlak en maatvoering bebouwing

Voor de bouw van bouwwerken als bedoeld in lid 4.2.1 gelden de volgende regels:

1. voor het bouwen van een brug geldt dat een doorvaarthoogte van ten minste 1,25 meter moet worden gerealiseerd c.q. gewaarborgd;
2. de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte (m)</i>
inlaatwerken	4
kunstwerken	5
overige bouwwerken	3

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

4.3.1 Algemeen

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

1. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
2. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
3. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

1. het normale beheer en/of onderhoud van graslanden;
2. reeds in uitvoering zijnde (legale) werken en werkzaamheden bij de tervisielegging van het ontwerp van dit plan of werken en werkzaamheden waarvoor reeds een aanlegvergunning is verleend;
3. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
4. de aanleg en/of normaal onderhoud van natuurvriendelijke oevers.

4.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 wordt slechts verleend, indien en voor zover de werken en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft:

1. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de historisch-ruimtelijke, cultuurhistorische- en/ of archeologische waarden van het terrein.

4.3.4 Advies omtrent omgevingsvergunning

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 5 Wonen - Grondgebonden - buitengebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - Grondgebonden' (W-Ggeb-b) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

1. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen resp. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
2. verkoop via internet;
3. het hobbymatig houden van paarden, met dien verstande dat:
 - a. per woning maximaal 4 paarden mogen worden gehouden;
 - b. dit gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan het wonen dan wel aan de waarden verbonden aan de bestemming van de gronden die aan de onder a. genoemde bestemming grenzen;
4. kleinschalige sportvoorziening ten behoeve van het woongenot;

met de daarbij behorende:

1. bebouwing;
2. tuinen en erven;
3. ontsluitingswegen, verhardingen, paden en parkeerplaatsen;
4. groen- en nutsvoorzieningen;
5. waterlopen.

5.1.2 Dubbelbestemming

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

1. hoofdgebouwen;
2. bijbehorende bouwwerken gebouwen zijnde;
3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

met dien verstande dat:

1. de bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk goed dient te worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van (woon)erven en het gebied;
2. burgemeester en wethouders over de landschappelijke inpassing van bebouwing advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen als bedoeld in lid 5.2.1 gelden de volgende regels:

1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
2. per bestemmingsvlak is één woongebouw toegestaan, bestaande uit één hoofd woning met bijbehorende aan-, uit-, bijgebouwen en voorzieningen, voor zover op de verbeelding ter plaatse van het bestemmingsvlak geen aanduiding 'aantal' (woningen) is aangegeven; met een geïntegreerde ondergeschikte tweede wooneenheid,
3. het bouwvlak mag met maximaal het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage worden

- bebouwd;
4. indien op de verbeelding geen percentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
 5. indien op de verbeelding ter plaatse van een bestemmingsvlak een gevellijn is opgenomen, dient het hoofdgebouw achter de gevellijn gesitueerd te worden.
 6. de afstand van een woning tot de weg mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand;
 7. de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m, met dien verstande dat indien de bestaande afstand minder is dan 3 m, de bestaande afstand als minimum dient te worden aangehouden en niet mag worden verkleind;
 8. de grondoppervlakte per woning mag niet meer bedragen dan 150 m²;
 9. voor zover de grondoppervlakte ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan reeds meer bedraagt dan het bepaalde in lid j. geldt de bestaande grondoppervlakte als maximum en mag deze maat niet worden vergroot;
 10. woningen dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 50° bedraagt;
 11. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter en de goothoogte niet meer dan 4,5 meter of niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
 12. indien ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan de goothoogte, dakhelling en/of bouwhoogte van woningen afwijkt van het vorenstaande, geldt de bestaande goothoogte, dakhelling en/of bouwhoogte voor deze gebouwen als maximum en mag deze niet worden vergroot.

5.2.3 Voorwaardelijke verplichting nieuwbouw

De omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woning wordt niet eerder verleend dan nadat een inrichtingsplan ter goedkeuring is overgelegd aan burgemeester en wethouders waarin bij de ruimtelijke vormgeving van de nieuwe woning en het erf rekening wordt gehouden met de landschappelijke cultuurhistorische waarden van de locatie zoals omschreven in bijlage 1 Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf (paragraaf 5.5, Zoetermeerse Meerpolder).

5.2.4 Bijbehorende bouwwerken, gebouwen zijnden

1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (inclusief kassen) mag per woning niet meer bedragen dan hetgeen wettelijk maximaal vergunningsvrij is toegestaan, zie bijlage 4;
2. de maximum bouwhoogte mag niet meer zijn dan hetgeen wettelijk vergunningsvrij is toegestaan, zie bijlage 4;
3. indien op de verbeelding de bouwaanduiding 'bijgebouwen' [bg] is opgenomen mogen bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van deze aanduiding.
4. de afstand van een bijgebouw tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 m;
5. voorzieningen voor mestopslag en (hobby)kassen zijn toegestaan;
6. Bijbehorende bouwwerken dienen te worden afgedekt met een kap of afdekking, waarvan de dakhelling ten minste 45° en ten hoogste 60° bedraagt;
7. indien ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan de oppervlakte, goothoogte, dakhelling en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken afwijkt van het vorenstaande, geldt de bestaande goothoogte, dakhelling en/of bouwhoogte voor deze gebouwen als maximum en mag deze niet worden vergroot;
8. de totale oppervlakte van voorzieningen voor mestopslag mag per woning niet meer bedragen dan 10 m²;
9. de gezamenlijke grondoppervlakte van (hobby)kassen mag per woning niet meer bedragen dan 18 m²;
10. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m en de goothoogte niet meer dan 3 m of niet meer dan op de verbeelding is weergegeven.

5.2.5 Bouwwerken geen gebouw zijnde

1. indien op de verbeelding een gevellijn is opgenomen, dienen bouwwerken geen gebouw zijnde uitsluitend achter deze gevellijn te worden gebouwd, met uitzondering van erf- en perceelafscheidings.
2. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 30m²;
3. de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel.

<i>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i>	<i>maximale bouwhoogte (m)</i>
erf- en perceelafscheidings vóór de voorgevelrooilijn	1
erf- en perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn	2
voorzieningen voor mestopslag	1
vlaggenmast	6
schotelantenne	3
tuinmeubilair	2
speeltoestellen voor particulier gebruik	5
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Dakterras

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikel 5.2.2 en artikel 5.2.4 ten behoeve van het realiseren van een dakterras, mits er toepassing wordt gegeven aan de regels welke zijn opgenomen in de nota 'Het dak op!', beleidsnotitie met sneltoets criteria voor dakterrassen (bijlage 3).

5.3.2 Hogere bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.4 ten behoeve van het realiseren van een afwijkende bouwhoogte, mits de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt en deze verhoging niet onevenredig nadelig is voor de daglichttoetreding in aangrenzende woningen.

5.3.3 Bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.4 mits er voldaan wordt aan de volgende eisen:

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

5.3.4 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 5.3 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

1. door toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de uiterlijke verschijningsvorm en/of de cultuurhistorische waarde van de bebouwing, de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het bouwperceel dan wel de waarden (landschappelijke en/of natuurwaarden) verbonden aan de bestemming van de gronden, die aan het bestemmingsvlak grenzen;
2. de afwijking en/of bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van (woon)erven en het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
3. door de afwijking en/of bebouwing geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven;
4. de functie en het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving door de afwijking en/of bebouwing niet (onevenredig) worden belemmerd;
5. geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving door de afwijking en/of bebouwing wordt veroorzaakt;

6. de functie die met het bouwen overeenkomstig de afwijkingmogelijkheid wordt beoogd, geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft;
7. bij enige verkeerstoename als gevolg van de functie die met het bouwen overeenkomstig de afwijkingmogelijkheid wordt beoogd, de wegenstructuur ter plaatse dan wel in de nabijheid van het bouwperceel waar de functie gewenst is, enige verkeerstoename als gevolg van die functie kan verdragen, mede gelet op de ligging, het karakter van die weg(en) en de gebiedswaarden, overeenkomstig de zonering opgenomen in hoofdstuk 6 van de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf;
8. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Beroep aan huis

Een beroep aan huis bij de woning, of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits:

1. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
2. de gebruiker van de woning tevens degene is die het beroep aan huis uitoefent;
3. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
4. het beroep aan huis geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer ter plaatse;
5. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte overeenkomstig de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg;
6. maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de voor de woonfunctie bestemde bijbehorende bouwwerken worden gebruikt voor beroepen aan huis tot een maximum van 40m²;
7. er geen horeca-activiteiten en detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het beroep aan huis;
8. er geen buitenopslag plaatsvindt.

5.4.2 Verkoop via internet

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

1. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;
2. verkoop via internet is slechts toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
3. er geen buitenopslag plaatsvindt.

5.4.3 Woningsplitsing en/of verkamering

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt behoudens het bepaalde in de artikelen 10.3 en 11.2 in ieder geval gerekend het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning en indien dit gebruik is gestart nadat dit bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd.

5.4.4 Voorwaardelijke verplichting gebruik nieuwbouw

1. Het in gebruik nemen van de nieuwe woning direct na gereedkomen ervan is toegestaan. Het in gebruik houden van de nieuwe woning is uitsluitend toegestaan indien uiterlijk binnen 1 jaar na gereedkomen ervan de ruimtelijke vormgeving van de nieuwe woning en het erf is aangelegd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het overgelegde en goedgekeurde inrichtingsplan door burgemeester en wethouders, zoals omschreven in artikel 5.2.3.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn zoals genoemd onder a. op verzoek van de vergunninghouder verlengen in geval van onvoorziene omstandigheden.

5.4.5 *Strijdig gebruik*

Indien de landschappelijke inrichting na 1 jaar na gereedkomen van de nieuwe woning niet conform het inrichtingsplan als bedoeld in 5.2.3 is gerealiseerd, dan is het gebruik van de woning in strijd met het bestemmingsplan.

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

5.5.1 *Algemeen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op en/of in de gronden met de bestemming 'Wonen - grondgebonden', de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
2. het verlagen van de bodem, het afgraven, ontgroningen, ophogen en/of egaliseren van de gronden;
3. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

5.5.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

1. het normale beheer en/of onderhoud van graslanden;
2. reeds in uitvoering zijnde (legale) werken en werkzaamheden bij de tervisielegging van het ontwerp van dit plan of werken en werkzaamheden waarvoor reeds een aanlegvergunning is verleend;
3. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
4. de aanleg en/of normaal onderhoud van natuurvriendelijke oevers.

5.5.3 *Toelaatbaarheid omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 wordt slechts verleend, indien en voor zover de werken en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft:

1. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de historisch-ruimtelijke, cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein.

5.5.4 *Advies omtrent omgevingsvergunning*

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

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

6.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover deze gronden tevens zijn aangewezen voor de daar voorkomende dubbelbestemming(en), zijn deze bestemmingen ten opzichte van elkaar nevensgeschikt.

6.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende 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 kleiner dan 100 m²
3. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
4. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6.3 Omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in 6.2 dienen de volgende zaken in acht te worden genomen:

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de activiteit geen afbreuk doet aan het behoud en de bescherming van archeologische waarde in de desbetreffende gronden.
2. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning kan een archeologisch rapport worden gevraagd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt vastgesteld;
3. Aan de omgevingsvergunning kunnen een of meer van de voorwaarden worden verbonden zoals vermeld in lid 6.4.4.

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

6.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden, het waterpeil te verhogen of te verlagen en één of meer van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die de bodem roeren of beïnvloeden op een diepte van meer dan 30 cm beneden maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m² (hieronder wordt verstaan: afgraven, ophogen, verwijderen of afbreken van oude fundering(spalen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen, verdiepen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen of verwijderen van drainages):

1. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen of afbreken van oude fundering(spalen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen, verdiepen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen of verwijderen van drainages;

2. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
3. het aanleggen van bos waarbij dieper in de grond wordt geroerd dan de aangegeven 30 cm beneden maaiveld;
4. het rooien van bos of boomgaard en/of verwijderen van stobben waarbij dieper in de grond wordt geroerd dan de aangegeven 30 cm beneden maaiveld;
5. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
6. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien de werkzaamheden:

1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 6.3 sub a. en b. in acht is genomen;
2. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door een certificaathouder archeologie voor deze werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
3. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
4. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer;
5. bestaan uit het frezen van stobben.

6.4.3 Beoordeling aanvraag omgevingsvergunning

Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 dienen de volgende zaken in acht te worden genomen:

1. de omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de activiteit geen afbreuk doet aan het behoud en de bescherming van archeologische waarde in de desbetreffende gronden;
2. bij de aanvraag om een omgevingsvergunning kan een archeologisch rapport worden gevraagd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt vastgesteld;
3. aan de omgevingsvergunning kunnen één of meer voorwaarden worden verbonden zoals vermeld in artikel 6.4.4.

6.4.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.3 en/of 6.4 kunnen één of meer van de volgende voorwaarden worden verbonden:

1. het doen van archeologisch bureauonderzoek;
2. het doen van inventariserend archeologisch veldonderzoek (IVO) zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek) conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Plan van Aanpak en/of Programma van Eisen;
3. het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
4. het monitoren van de archeologische waarden;
5. het opgraven van de archeologische waarden (ex situ te behouden) door een gecertificeerde instelling conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen (PvE);
6. het archeologisch laten begeleiden van de activiteit(en) die tot bodemverstoring leidt, door een gecertificeerde instelling conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.2 onder c., indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad. Alvorens toepassing te geven aan deze afwijking dient schriftelijk advies te worden gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

7.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover deze gronden tevens zijn aangewezen voor de daar voorkomende dubbelbestemming(en), zijn deze bestemmingen ten opzichte van elkaar nevengeschied.

7.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende 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 kleiner dan 2000 m²;
3. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 100 cm beneden maaiveld;
4. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

7.3 Omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 dienen de volgende zaken in acht te worden genomen:

1. de omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de activiteit geen afbreuk doet aan het behoud en de bescherming van archeologische waarde in de desbetreffende gronden;
2. bij de aanvraag om een omgevingsvergunning kan een archeologisch rapport worden gevraagd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt vastgesteld;
3. aan de omgevingsvergunning kunnen een of meer van de voorwaarden worden verbonden zoals vermeld in lid 7.4.4.

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

7.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden, het waterpeil te verhogen of te verlagen en om één of meer van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren op een diepte van meer dan 100 cm beneden maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2000 m² (hieronder wordt verstaan: afgraven, ophogen, verwijderen of afbreken van oude fundering(spalen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen, verdiepen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen of verwijderen van drainages):

1. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen of afbreken van oude fundering(spalen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen, verdiepen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen of verwijderen van drainages;
2. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
3. het aanleggen van bos waarbij dieper in de grond wordt geroerd dan de aangegeven 100 cm beneden maaiveld;
4. het rooien van bos of boomgaard en/of verwijderen van stobben waarbij dieper in de grond wordt geroerd dan de aangegeven 100 cm beneden maaiveld;
5. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
6. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien de werkzaamheden:

1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 7.3 sub a. en b. in acht is genomen;
2. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door een certificaathouder archeologie voor deze werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
3. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
4. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer;
5. bestaan uit het frezen van stobben.

7.4.3 Beoordeling aanvraag omgevingsvergunning

Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 dienen de volgende zaken in acht te worden genomen:

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de activiteit geen afbreuk doet aan het behoud en de bescherming van archeologische waarde in de desbetreffende gronden.
2. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning kan een archeologisch rapport worden gevraagd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt vastgesteld.
3. Aan de omgevingsvergunning kunnen één of meer voorwaarden worden verbonden zoals vermeld in artikel 7.4.4.

7.4.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 7.3 en/of 7.4 kunnen één of meer van de volgende voorwaarden worden verbonden:

1. het doen van archeologisch bureauonderzoek;
2. het doen van inventariserend archeologisch veldonderzoek (IVO) zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek) conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Plan van Aanpak en/of Programma van Eisen;
3. het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden

- (behoud in situ);
4. het monitoren van de archeologische waarden;
 5. het opgraven van de archeologische waarden (ex situ te behouden) door een gecertificeerde instelling conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen (PvE);
 6. het archeologisch laten begeleiden van de activiteit(en) die tot bodemverstoring leidt, door een gecertificeerde instelling conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen.

8.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in lid 8.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de daar voorkomende dubbelbestemming(en), zijn deze bestemmingen ten opzichte van elkaar nevengeschied.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de waterkering dan wel de verkeersgeleiding te water, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte van deze bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5m;
2. indien de betreffende gronden tevens zijn aangewezen voor (een) dubbelbestemming(en) genoemd in lid 8.1.2, burgemeester en wethouders voor de bouw van de bouwwerken als bedoeld in dit lid uitsluitend een omgevingsvergunning verlenen, indien tevens aan het bepaalde in de regels behorende bij die dubbelbestemming(en) is voldaan;

8.2.2 Samenvallende bestemming(en)

Voor zover de gronden genoemd in lid 8.1.1 samenvallen met (een) andere daar voorkomende bestemming(en), mag ten behoeve van die andere bestemming(en) -met inachtneming van de voor die bestemming(en) geldende regels - uitsluitend worden gebouwd, indien en voor zover:

1. de belangen van de waterkering de bebouwing gedogen;
2. burgemeester en wethouders vóór het verlenen van de voor de betreffende bebouwing benodigde omgevingsvergunning, hierover schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de beheerder van de waterkering en deze een positief advies heeft uitgebracht.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.2 onder c., indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad. Alvorens toepassing te geven aan deze afwijking dient schriftelijk advies te worden gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

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

8.4.1 Algemeen

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

1. het aanleggen en verharderen van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
2. het verlagen van de bodem, het afgraven, ontgrondingen, ophogen en/of egaliseren van de gronden;
3. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
4. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en

- de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
5. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
 6. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 m. of meer diep);
 7. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
 8. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen het telen en kweken van bomen, heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden), alsmede het beplanten met c.q. de teelt van maïs;
 9. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
 10. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
 11. het uitvoeren van heiverken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

1. het normale beheer en/of onderhoud van graslanden;
2. reeds in uitvoering zijnde (legale) werken en werkzaamheden bij de tervisielegging van het ontwerp van dit plan of werken en werkzaamheden waarvoor reeds een aanlegvergunning is verleend;
3. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
4. de aanleg en/of normaal onderhoud van natuurvriendelijke oevers.

8.4.3 Toelaatbaarheid omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wordt slechts verleend, indien en voor zover de werken en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft:

1. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de historisch-ruimtelijke, cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein.

8.4.4 Advies omtrent omgevingsvergunning

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Bebouwingsafstanden tot perceelsgrenzen

1. De afstand van gebouwen, geen kassen zijnde, tot perceelsgrenzen dient ten minste 3 m te bedragen, voor zover in de regels behorende bij de bestemming van de gronden waarop het betreffende gebouw wordt gerealiseerd anders is bepaald.
2. De afstand van kassen tot perceelsgrenzen dient ten minste 1 m te bedragen, voor zover in de regels behorende bij de bestemming van de gronden waarop de kassen worden gebouwd anders is bepaald.

10.2 Afwijken bebouwingsafstanden tot perceelsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1, voor het bouwen van bouwwerken op een andere afstand dan in dat lid is aangegeven, waarbij:

1. hoofdgebouwen op een geringere afstand van dan wel op de perceelsgrens kunnen worden gesitueerd;
2. bijgebouwen op een geringere afstand van dan wel op de perceelsgrens kunnen worden gesitueerd, met dien verstande dat de voorgevel van de bijgebouwen dienen te worden opgericht op ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning;
3. kassen op een geringere afstand van, dan wel op de perceelsgrens kunnen worden gesitueerd.

10.2.1 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 10.2 genoemde afwijkmogelijkheid, indien en voor zover:

1. de nadere situering van de gebouwen uit landschappelijk, planologisch, stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt gewenst dan wel aanvaardbaar wordt geacht of;
2. de nadere situering uit een oogpunt van hetzij doelmatige bedrijfsvoering of de inrichting van terreinen noodzakelijk of gewenst wordt geacht;
3. de bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk wordt ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van erven en het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

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

1. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor andere doeleinden dan voor de doeleinden behorende bij de bestemming;
2. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze die leidt tot een aantasting van de belangen die samenhangen met de doeleinden behorende bij de bestemming;
3. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en stalling van machines, goederen, materieel of andere zaken, anders dan overeenkomstig de bestemming dan wel een omgevingsvergunning;
4. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van grond en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
5. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk;
6. het splitsen van een (bedrijfs)woning in meerdere woningen, wooneenheden of appartementen of het realiseren van een woonfunctie in bedrijfs- of bijgebouwen of het gebruiken van bedrijfsgebouwen of bijgebouwen voor woondoeleinden, anders dan overeenkomstig een omgevingsvergunning;
7. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken en/of voorzieningen bestemd voor recreatief nachtverblijf, waaronder stacaravans, voor permanente bewoning;
8. het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen of enig ander onderkomen op een perceel, anders dan overeenkomstig de bestemming;
9. het uitoefenen van een bedrijf dan wel bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, anders dan overeenkomstig de bestemming of een omgevingsvergunning;
10. het uitoefenen van (een) horeca(bedrijf) en detailhandel, anders dan overeenkomstig een omgevingsvergunning of bedrijfsgebonden dan wel ondergeschikte detailhandel, uitsluitend voor zover de betreffende vorm van detailhandel volgens de specifieke gebruiksregels niet als strijdig gebruik wordt aangemerkt;
11. het plaatsen en geplaatst houden van vliegtuigen, vaartuigen, voertuigen, aanhangers, paardentrailers en daarmee vergelijkbare objecten op een perceel, in gebouwen of onder overkappingen, anders dan overeenkomstig de bestemming of een omgevingsvergunning;
12. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
13. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, woonschepen en woonarken.

11.2 Woningsplitsingen kamerverhuur

11.2.1 Algemeen

1. Het is verboden om een bestaande woning te gebruiken voor twee of meer zelfstandige woningen;
2. Het is verboden om een bestaande woning te gebruiken voor 3 of meer onzelfstandige woningen;
3. Uitgezonderd van het verbod genoemd in artikel 11.2.1 is het gebruik van een mantelzorgwoning waarbij splitsing van de oorspronkelijke woonruimte plaatsvindt in enerzijds een zogenaamde mantelzorgwoning, waarin de zorgvrager woont en anderzijds een andere zelfstandige woning, welke door de zorggever wordt bewoond. Indien de mantelzorg beëindigd wordt, mag de mantelzorgwoning niet langer als zelfstandige woning gebruikt worden.

11.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.1 onder de volgende voorwaarden:

1. het omzetten van een woning voor kamerbewoning met drie of maximaal vier kamers;
2. de beoogde woonruimte na omzetting in onzelfstandige woonruimten beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 24 m² per bewoner;

3. de te splitsen woonruimte bij woningsplitsing beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 140 m²;
4. de beoogde zelfstandige woonruimte van splitsing beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 55 m²;
5. de hoofdbewoner bij inwoning ten minste 50% van het totale gebruiksoppervlakte (GBO) van het gebouw bewoond;
6. de bestaande woonruimte bij inwoning beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van ten minste 55 m².

11.2.3 *Advies*

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.2.2, toetsen burgemeester en wethouders de aanvraag aan:

1. de algemene leefbaarheidstoets;
2. de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Overige zone - paardenbeleid agrarische gebieden

De als 'overige zone - paardenbeleid agrarische gebieden' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor deeltijd paardenpensions als ondergeschikte deeltijdactiviteit bij volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.

12.2 Overige zone - paardenbeleid randgebieden

De als 'overige zone - paardenbeleid randgebieden' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor:

1. deeltijd paardenpensions als ondergeschikte deeltijdactiviteit bij volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 Agrarisch;
2. de vestiging van (nieuwe) paardenhouderijen, welke middels een omgevingsvergunning kunnen worden aangevraagd.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijken van bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de regels elders in dit plan, ten behoeve van:

1. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, van welke bouwwerken de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m² en de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
2. het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals duikers, keermuren, dammen en bruggen, mits deze om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn;
3. het plaatsen van kunstwerken (beeldende kunst) of straatmeubilair, indien dit uit het oogpunt van openbare inrichting gewenst is;
4. afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en/of ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en/of aanduidingen, indien dit noodzakelijk is ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 5 m;
5. afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 15% van de in het plan aangegeven maten en percentages, niet cumulatief worden gebruikt bij een eerder verleende vrijstelling of omgevingsvergunning en geen betrekking hebben op gronden die in dit plan aangewezen zijn of op grond van de regels in dit plan aangewezen worden met de bestemming 'Bedrijf', niet zijnde een landelijk bedrijf;
6. ten behoeve van het bouwen van zend- en/of antennemasten dan wel opstelpunten ten behoeve hiervan tot een bouwhoogte van maximaal 20 m, met dien verstande dat de hoogte van een zend- of antennemast op een gebouw niet meer mag bedragen dan 5 m.

13.2 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 13.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

1. de afwijking geen onevenredige hinder of schade met zich meebrengt voor de omgeving;
2. de afwijking de belangen die met de in het plan opgenomen bestemmingen worden beschermd, niet in geding brengt;
3. door toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en/of (cultuurhistorische)waarden van de betreffende gronden en/of de aanwezige bebouwing dan wel aan de waarden verbonden aan de bestemming van de gronden en/of bebouwing, die aan het bestemmingsvlak grenzen;
4. de afwijking ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming van hetgeen in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is beschreven, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige of een op het betreffende gebied meest aangewezen deskundige of instantie.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Bouw-/bestemmingsvlakken

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd het plan te wijzigen, in die zin dat de situering en/of begrenzing van op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken wordt gewijzigd.

14.1.1 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 14.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid, gelden de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte van een bouwvlak en/of bestemmingsvlak mag met niet meer dan 5% worden vergroot of verkleind;
2. de wijziging mag geen strijdigheid met het bepaalde in of krachtens de Wet geluidhinder met zich meebrengen;
3. de wijziging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de belangen van aangrenzende gronden dan wel functies;
4. het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied mag door de wijziging niet in gevaar komen.

14.2 Nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd het plan te wijzigen, in die zin dat de bestemming van gronden in dit plan wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening', ten behoeve van het bouwen van nieuwe nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwen en andere nutsgebouwen, voor zover deze noodzakelijk zijn.

14.2.1 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 14.2 genoemde wijzigingsbevoegdheid, gelden de volgende voorwaarden:

1. de inhoud van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m³;
2. de goothoogte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m;
3. de wijziging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de belangen van aangrenzende gronden dan wel functies;
4. de voorzieningen dienen landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van hetgeen in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is beschreven, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, aanvullend op het bepaalde in de regels elders in dit plan, nadere eisen te stellen ten aanzien de hierna genoemde aspecten, indien na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen landschappelijke, cultuurhistorische of stedenbouwkundige belangen, het stellen van deze eisen ten aanzien van bebouwing dan wel werken/werkzaamheden redelijk gewenst of noodzakelijk is:

1. eisen ten aanzien van het aantal en de situering van ontsluitingswegen (in- en uitritten), met inbegrip van bruggen en dammen, waarbij:
 - a. vooraf door burgemeester en wethouders advies is ingewonnen bij de wegbeheerder en/of een verkeersdeskundige;
 - b. onder andere geëist kan worden dat bij een bedrijfsperceel niet meer dan twee ontsluitingswegen worden gerealiseerd;
2. eisen ten aanzien van de situering van niet als bouwwerk aan te merken voorzieningen ten behoeve van (agrarische) bedrijven, in verband met een zorgvuldige landschappelijke inpassing, het een en ander met inachtneming van hetgeen in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is beschreven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

16.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dat lid met maximaal 10%.

16.3 Uitzondering

Het bepaalde in lid 16.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Algemeen

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

17.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in lid 17.1, 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.

17.3 Onderbreking gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 17.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

17.4 Uitzondering

Het bepaalde in lid 17.1 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 18 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht voor bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning afwijken van dat overgangsrecht.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Klaverblad 7 – 9, Leidschendam'