

Tam-omgevingsplan Nieuwe Vaartlaan 18

REGELS

NL.IMRO.1916.TAMNieuweVaartIn18-VG01

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS 4

Artikel 1 Toepassingsbereik.....	4
Artikel 2 Toepassing begripsbepalingen	4
Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen.....	4
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen.....	5

HOOFDSTUK 2 – BESTEMMINGSREGELS 7

Artikel 5 Groen – 2	7
Artikel 6 Wonen – Grondgebonden - buitengebied	10
Artikel 7 Waarde – Archeologie 3.....	14

HOOFDSTUK 3 – ALGEMENE REGELS VOOR ACTIVITEITEN.....16

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 9 Algemene bouwregels	16
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	17
Artikel 11 Algemene beoordelingsregels	18
Artikel 12 Overige regels.....	19

HOOFDSTUK 4 – OVERGANGSREGELS 20

Artikel 13 Overgangsrecht	20
---------------------------------	----

BIJLAGEN:

1. Staat van bedrijfsactiviteiten
2. Landschappelijke inpassing

Dit TAM-Omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de functiewijziging van de Nieuwe Vaartlaan 18 van een bedrijf naar woonfunctie en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Dit hoofdstuk 22b is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22b van het omgevingsplan van de gemeente Leidschendam-Voorburg. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22b' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22b' gelezen worden.

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Toepassingsbereik

- a. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6 eerste lid onder g van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld onder c, is niet van toepassing;
- b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk;
- c. De regels in dit hoofdstuk (H22b) zijn van toepassing op de locatie Nieuwe Vaartlaan 18 in Leidschendam, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1916.TAMNieuweVaartIn18-VG01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Artikel 2 Toepassing begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in:

- bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I van het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, Bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling; en
- het bestemmingsplan 'Landelijk – 2' met identificatienummer NL.IMRO.1916.Landelijk2-VG01, onderdeel uitmakende van het omgevingsplan 'gemeente Leidschendam-Voorburg'

zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend op het bepaalde in artikel 2 de volgende begripsbepalingen:

3.1 plan

het TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaartlaan 18 met identificatienummer NL.IMRO.1916.TAMNieuweVaartIn18-VG01 van de gemeente Leidschendam-Voorburg;

3.2 beroep aan huis

beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

3.3 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 Beleidsnota Woningenplitsing en kamerverhuur Leidschendam-Voorburg;

3.4 archeologisch onderzoek

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

3.5 huishouden

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

3.6 meetverschil

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de verbeelding aangegeven (bouw-)grens;

3.7 speeltoestellen

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

3.8 verbeelding

de verbeelding van het TAM-omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaartlaan 18';

3.9 verkoop via internet

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

3.10 zelfstandige woning

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

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel.

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

4.1 afstanden

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

4.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

4.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

4.4 Goothoogte van een bouwwerk

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

4.5 grondoppervlakte

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

4.6 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;

4.7 Overschrijding van de bouw- c.q. functiegrenzen

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

HOOFDSTUK 2 – BESTEMMINGSREGELS

Artikel 5 Groen – 2

5.1 Functieomschrijving

5.1.1 Algemeen

Een als 'Groen - 2' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische waarden, landschapswaarden en natuurwaarden;
- b. extensieve begrazing met vee ten behoeve van het beheer van de gronden;
- c. extensieve weidegang (door paarden);
- d. groenvoorzieningen en plantsoenen;
- e. ontsluitingen ten behoeve van aan deze gronden grenzende agrarische en overige percelen;
- f. ruiterspaden en menroutes;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – paardenbak' (sg-p): een paardenbak;

met de daarbij behorende:

- g. duikers en bruggen;
- h. fiets en voetpaden
- i. in- en uitritten;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. objecten van beeldende kunst;
- l. (on)verharde speelvelden;
- m. speeltoestellen;
- n. waterlopen en waterpartijen.

5.1.2 Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

- a. Bij het verwezenlijken van de functies 'Groen - 2' en 'Wonen – Grondgebonden – buitengebied' dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de functies met daarbij behorende voorzieningen als bedoeld onder lid 5.1.1 en/of de bouwwerken als bedoeld onder artikel 5.2 respectievelijk artikel 5.3;
- b. Aanvullend onder a is het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de bouwwerken en gronden van het perceel Nieuwe Vaartlaan 18, conform de in artikel 5.1.1 en 6.1.1 opgenomen functieomschrijving, alleen toegestaan als overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan dat als Bijlage 2 bij de regels van dit TAM-Omgevingsplan is toegevoegd, binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van dit TAM-Omgevingsplan is uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden en onderhouden.
- c. Het bevoegd gezag heeft ten behoeve van het landschappelijke inpassingsplan dat als bijlage 2 bij de regels van dit TAM-omgevingsplan is bijgevoegd, reeds advies ingewonnen bij een landschapsdeskundige.

5.2 Beoordelingsregels

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het omgevingsplan 'gemeente Leidschendam - Voorburg' gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

5.2.1 Algemeen

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de functie 'Groen – 2' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

5.2.2 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

<i>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i>	<i>maximale bouwhoogte (m)</i>
erf- en perceelgrensafscheidings	1
lantaarnpalen	6
objecten van beeldende kunst	6
speeltoestellen	5
straatmeubilair	3
vlaggenmasten	6
vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van (mobiele) telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	15
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3

5.3 Specifieke functieregels voor gebruik

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met de aan de locatie toegedeelde functie(s) wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 10.2, in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden op een wijze of tot een doel, strijdig met het belang van de in artikel 5.1.1, bedoelde waarden;
- b. het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor horeca.

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

5.4.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 5.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. 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;
- d. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
- e. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.4.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

5.4.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

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

5.4.4 Advies

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 Wonen – Grondgebonden – buitengebied

6.1 Functieomschrijving

6.1.1 Algemeen

Een als 'Wonen -Grondgebonden – buitengebied' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. wonen in grondgebonden woningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. aan huis verbonden beroep;
- c. verkoop via internet;
- d. het hobbymatig houden van paarden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – paardenbak' (sw-p): een paardenbak;

met de daarbij behorende:

- f. bebouwing;
- g. tuinen en erven;
- h. ontsluitingswegen, verhardingen, paden en parkeerplaatsen;
- i. groen- en nutsvoorzieningen;
- j. waterlopen.

6.2 Beoordelingsregels

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het omgevingsplan 'gemeente Leidschendam – Voorburg' gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

6.2.1 Algemeen

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

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen als bedoeld in lid 6.2.1 gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is één woning toegestaan;
- c. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden met dien verstande dat het grondoppervlakte van de woning maximaal 150 m² mag bedragen;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 650 m³, inclusief bijbehorende bouwwerken;
- f. bij vervangende nieuwbouw van een woning dient de nieuwe woning te worden gesitueerd op de plaats van de bestaande woning, die door de betreffende nieuwbouw wordt vervangen;
- g. de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m;
- h. woningen dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 50° bedraagt;

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (inclusief kassen) mag per woning niet meer bedragen dan hetgeen wettelijk maximaal vergunningsvrij is toegestaan;
- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 m;
- c. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 m;
- d. voorzieningen voor mestopslag en (hobby)kassen zijn toegestaan;
- e. de totale oppervlakte van voorzieningen voor mestopslag mag per woning niet meer bedragen dan 10 m²;
- f. de gezamenlijke grondoppervlakte van (hobby)kassen mag per woning niet meer bedragen dan 18 m²;

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 30 m²;
- b. 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 perceelgrensafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn	1
erf- en perceelgrensafscheidingen 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

6.3 Specifieke functieregels voor gebruik

6.3.1 Hobbymatig houden paarden

Het hobbymatig houden van paarden is toegestaan, mits:

1. per woning maximaal 4 paarden worden gehouden;
2. dit gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan de hoofdfuncties, dan wel aan de waarden verbonden aan direct nabij gelegen functies;
3. per woning en woonerf maximaal één kleinschalige paardenbak, paddock en/of longecirkel is gerealiseerd;

6.3.2 Beroep aan huis

Het uitoefenen van een beroep aan huis, of hiermee naar aard, uitstraling en omvang gelijk te stellen beroepsmatige activiteiten, vanuit de woning is toegestaan mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Dit is het geval indien het vloeroppervlak van een woning, dat wordt gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis, niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning en de bij de woning horende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 40m²;
- b. de gebruiker van de woning tevens degene is die de beroepsmatige activiteiten uitvoert;
- c. het beroepsmatige gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- d. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte overeenkomstig de Nota Parkeernormen Leidschendam - Voorburg;
- e. er geen buitenopslag van goederen plaatsvindt en geen horeca en/of detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in direct verband met het beroep aan huis.

6.3.3 Verkoop via internet

Verkoop via internet vanuit de woning is toegestaan, mits:

- a. ter plaatse alleen de elektronische transactie en geen opslag en verzending plaatsvindt;
- b. er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

6.4 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsplanactiviteit – beroep aan huis

6.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een woning te gebruiken voor de uitoefening van een beroep aan huis in afwijking van het bepaalde in artikel 6.3.

6.4.2 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit - beroep aan huis

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 kan alleen worden verleend indien en voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vloeroppervlak dat wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis bedraagt maximaal 65 m²;

- b. de activiteiten zijn naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen met bedrijven die genoemd zijn in Bijlage 1, onder de categorieën 1 en 2;
- c. er is geen sprake van onevenredige verkeersaantrekkende werking en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023. Indien deze beleidsregel wordt gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de gewijzigde beleidsregels met betrekking tot parkeernormen.

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

6.5.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 6.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- b. 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;
- c. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

6.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6.5.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
- c. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten tot een oppervlakte van maximaal 10 m²;
- d. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

6.5.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

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

6.5.4 Advies

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 7 Waarde – Archeologie 3

7.1 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden hebben, naast de andere daar voorkomende functie(s), de volgende functie:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

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

7.2.1 Regels over het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

Ter plaatse van in de artikel 7.1 bedoelde gronden is het verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

7.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 7.2.1 is niet van toepassing indien de werkzaamheden:

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

7.2.3 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein is vastgesteld.

7.2.4 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de bodemingreep kan worden voorkomen of voldoende kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 - 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 - 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 - 4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse voor de Archeologie in acht worden genomen;
- c. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere functies.

HOOFDSTUK 3 – ALGEMENE REGELS VOOR ACTIVITEITEN

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande maten

9.1.1 Afwijkende hogere maten

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

9.1.2 Afwijkende lagere maten

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

9.1.3 Herbouw

In geval van herbouw is het bepaalde in artikel 9.1.1 en 9.1.2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

9.2 Woningsplitsing

9.2.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

9.2.2 Uitzondering

Het verbod als genoemd in artikel 9.2.1 is niet van toepassing als het gaat om het realiseren 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, herleeft het verbod als bedoeld in artikel 9.2.1.

9.2.3 Beoordelingsregel omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.2.1 wordt slechts verleend indien en voor zover de aanvraag door het bevoegd gezag is getoetst aan:

- a. de algemene leefbaarheidstoets;
- b. de Nota parkeernormen Leidschendam - Voorburg.

9.3 Parkeernormen

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn (en te blijven) conform de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023. Indien de nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met die wijziging. Uitgangspunt is dat parkeervoorzieningen in de directe omgeving van de planlocatie gerealiseerd dienen te worden.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functie(s).

10.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en/of stalling van (motor)voertuigen, vaartuigen, caravans en/of overige zaken, anders dan ten dienste van de functie en mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan ten dienste van de functie en mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van (vrijstaande) bijbehorend bouwwerken ten behoeve van (permanente) bewoning;
- d. het niet in stand laten van een parkeervoorziening op eigen terrein welke is opgenomen in een verleende omgevingsvergunning t.b.v. van het realiseren van het op hetzelfde terrein gelegen hoofdgebouw;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk, mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

10.3 Woningsplitsing en kamerverhuur

10.3.1 Aanwijzing vergunningsplichtige gevallen

- a. Het is verboden om een bestaande woning te gebruiken voor twee of meer zelfstandige woningen;
- b. Het is verboden om een bestaande woning te gebruiken of voor gebruik aan te bieden voor 3 of meer onzelfstandige woningen;

10.3.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 10.3.1 is niet van toepassing op 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, herleeft het verbod als bedoeld in artikel 10.3.1.

10.3.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.3.1 wordt slechts verleend indien en voor zover de aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een aanvraag voor het omzetten van een woning voor kamerbewoning met drie of maximaal vier kamers;
- b. de beoogde woonruimte beschikt na omzetting in onzelfstandige woonruimten over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 24 m² per bewoner;
- c. de te splitsen woonruimte beschikt bij woningsplitsing over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 140 m²;
- d. de beoogde zelfstandige woonruimte van splitsing beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 55 m²;
- e. de hoofdbewoner bij inwoning bewoont ten minste 50% van het totale gebruiksoppervlakte (GBO) van het gebouw;
- f. de bestaande woonruimte beschikt bij inwoning over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 55 m².

10.3.4 Nadere toetsing leefbaarheid en parkeren

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.3.3, toetst het bevoegd gezag de aanvraag aan:

- a. de algemene leefbaarheidstoets;
- b. de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

Artikel 11 Algemene beoordelingsregels

11.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning:

- a. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten te overschrijden;
- b. de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen te overschrijden.

11.2 Beoordelingsregel omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken

De omgevingsvergunning als bedoeld in 11.1 wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, alsmede de elders in dit hoofdstuk beschreven ruimtelijke-, cultuurhistorische-, landschappelijke- en natuurwaarden, en
- b. voor zover sprake is van een algemeen belang dan wel van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld, en
- c. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en bouwhoogte met ten hoogste 10% worden overschreden, mits dit in verband met het

- realiseren van de functie noodzakelijk is of indien door de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met direct aangrenzende percelen en/of bouwwerken: deze afwijking mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van eerder met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakte afwijkingen: uitgangspunt voor de afwijking is de normstelling zoals opgenomen in de bouwregels artikel 5 en artikel 6 van dit hoofdstuk;
- d. een meetverschil aanleiding geeft om de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 10% te overschrijden.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

HOOFDSTUK 4 – OVERGANGSREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Bouwwerken

13.1.1 Algemeen

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

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

13.1.2 Uitzonderingen

Artikel 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Gebruik

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Voorwaarde

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Uitzondering

Artikel 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

BIJLAGEN:

1. Staat van bedrijfsactiviteiten
2. Landschappelijke inpassing