Stedelijk

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	28
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**30**
Artikel 3	Bedrijf	30
Artikel 4	Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation	35
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	37
Artikel 6	Centrum	39
Artikel 7	Cultuur en ontspanning	44
Artikel 8	Cultuur en ontspanning - Molen	47
Artikel 9	Detailhandel	51
Artikel 10	Garage	55
Artikel 11	Gemengd	57
Artikel 12	Gemengd - 1	62
Artikel 13	Gemengd - 2	67
Artikel 14	Gemengd - 3	71
Artikel 15	Groen	75
Artikel 16	Groen - Stadstuin	79
Artikel 17	Horeca	82
Artikel 18	Kantoor	85
Artikel 19	Maatschappelijk	89
Artikel 20	Maatschappelijk - Begraafplaats	94
Artikel 21	Recreatie - Volkstuin	97
Artikel 22	Sport	101
Artikel 23	Verkeer	106
Artikel 24	Verkeer - Snelweg	109
Artikel 25	Verkeer - Spoorweg	112
Artikel 26	Verkeer - Verblijfsgebied	115
Artikel 27	Water	119
Artikel 28	Winkelcentrum	122
Artikel 29	Wonen - Boerderij met appartementen	128
Artikel 30	Wonen - Gestapeld	134
Artikel 31	Wonen - Grondgebonden	140
Artikel 32	Leiding - Gas	146
Artikel 33	Leiding - Hoogspanning	148
Artikel 34	Leiding - Hoogspanningsverbinding	150
Artikel 35	Leiding - Riool	152
Artikel 36	Leiding - Water	154
Artikel 37	Waarde - Archeologie 1	156
Artikel 38	Waarde - Archeologie 2	158
Artikel 39	Waarde - Archeologie 3	160
Artikel 40	Waarde - Archeologie 4	162
Artikel 41	Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht	164
Artikel 42	Waarde - Cultuurhistorie	167
Artikel 43	Waarde - Cultuurhistorie Westbosch	169
Artikel 44	Waterstaat - Waterkering	171
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**173**

Artikel 45	Anti-dubbeltelregel	173
Artikel 46	Algemene bouwregels	174
Artikel 47	Algemene gebruiksregels	175
Artikel 48	Algemene aanduidingsregels	176
Artikel 49	Algemene afwijkingsregels	193
Artikel 50	Algemene wijzigingsregels	194
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**195**
Artikel 51	Overgangsrecht	195
Artikel 52	Slotregel	196

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Stedelijk met identificatienummer NL.IMRO.1916.Stedelijk-VG01 van de gemeente Leidschendam-Voorburg;

1.2 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 Woningsplitsing en kamerverhuur Leidschendam-Voorburg;

1.3 bestemmingsplan

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

1.4 aan huis verbonden beroep

een beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken 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 die in overeenstemming is met de woonfunctie;

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 aangrenzende woning

een woning, die zich bevindt op een aangrenzend bouwperceel;

1.8 aanleggen (van een vaartuig)

met een vaartuig tegen een oever, meerpalen, een remmingwerk, steiger of langszij een ander vaartuig ligplaats innemen en daaraan vastmaken;

1.9 aanlegsteiger

een steiger waaraan een vaartuig kan aanleggen;

1.10 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.11 achtergevel

de van de weg en/of water afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg of water afgekeerde gevel, niet zijnde de voor- of zijgevel;

1.12 airbnb

platform voor verhuur van woonruimte ten behoeve van tijdelijk en/of recreatief verblijf, waarbij boeking en betaling en hoofdzaak via internet plaatsvinden;

1.13 ambachtelijk bedrijf

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

1.14 antennedrager

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

1.15 antenne-installatie

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

1.16 archeologie, Programma van Eisen (PvE)

een inhoudelijk document waarin het doel, de vraagstelling en de uitvoeringswijze van een archeologisch veldonderzoek en specialistisch onderzoek verwoord staan, alsook de randvoorwaarden van het onderzoek, bijvoorbeeld met betrekking tot de omgang met het vondstmateriaal. Voor aanvang van het onderzoek dient het PvE door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd;

1.17 archeologisch advies

een advies, opgesteld door de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag, waarin de kaders voor een uit te voeren archeologisch onderzoek zijn aangegeven en aan de hand waarvan opdrachtverstrekking kan plaatsvinden aan de instantie die het archeologisch onderzoek verricht;

1.18 archeologisch adviseur van het bevoegd gezag

een door het bevoegd gezag aangewezen adviseur die het bevoegd gezag adviseert op archeologisch gebied;

1.19 archeologische begeleiding

begeleiding van de graaf- en/of werkzaamheden door een archeoloog;

1.20 archeologisch onderzoek

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

1.21 archeologisch rapport

een door een gekwalificeerde archeoloog of archeologisch onderzoeksbureau opgesteld rapport, waarin de resultaten van archeologisch onderzoek worden beschreven: hiervan maken in elk geval een beschrijving van de archeologische (verwachtings)waarde in het onderzoeksgebied en de gevolgen daarvoor van een geplande ingreep onderdeel uit;

1.22 archeologisch Rijksmonument

gebied of terrein welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige archeologische waarden en die van rijkswege beschermd zijn. Deze door de Minister als monument aangewezen terreinen zijn beschermd conform de Erfgoedwet. De beschermde monumenten kennen een aanduiding op de verbeelding;

1.23 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het in dat gebied voorkomen van archeologische relicten;

1.24 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden;

1.25 bebouwing

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

1.26 bebouwingsgebied

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.27 bed & breakfast

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als toeristisch recreatieve activiteit, die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid";

1.28 bedrijf

een onderneming, waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren en/of verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel van goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.29 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

alle inpandige ruimte die voor de individuele bedrijfsvoering benodigd is, waaronder in elk geval begrepen alle voor het publiek toegankelijke ruimten alsmede alle ruimten die uitsluitend voor personeel toegankelijk zijn, maar exclusief ruimte die collectief gebruikt wordt (zoals bezoekerspassages, expeditieruimtes, afvalopslag, etc.) alsmede exclusief constructieve elementen, trapgaten, vides, ruimten en/of voorzieningen zoals brandgangen, ruimten voor nutsvoorzieningen, stijgpunten ten behoeve van woningen of parkeervoorzieningen, etc.;

1.30 bedrijfsgebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het bedrijfsproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie;

1.31 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.32 bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijventerrein (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;

1.33 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw;

1.34 behoud ex situ

de ontsluiting of opgraving van een vindplaats met als doel de daar aanwezige archeologische informatie te verzamelen en te documenteren volgens de voorwaarden die zijn vastgelegd in een hiervoor opgesteld Programma van Eisen;

1.35 behoud in situ

behoud in situ is het duurzaam in stand houden van archeologische waarden in de bodem, als bron van kennis en beleving door middel van technische maatregelen en/of inpassing en vrijwaring van de archeologische waarden in de inrichting van het plangebied;

1.36 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.37 beschermd monument

beschermd monument als bedoeld in de Erfgoedwet, met uitzondering van een beschermd archeologisch monument;

1.38 beschermd Stads- en dorpsgezicht

stads- en dorpsgezichten die door de minister zijn aangewezen, met ingang van de datum van publicatie van die aanwijzing in de Nederlandse Staatscourant;

1.39 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.40 bestaand stedelijk gebied

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

1.41 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.42 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.43 bevoegd gezag

het bestuursorgaan dat bevoegd is omtrent een specifieke zaak besluiten te nemen of beschikkingen af te geven;

1.44 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een (hoofd)gebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend (hoofd)gebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.45 bijgebouw

een op zich zelf 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 (hoofd)gebouw;

1.46 botenberging

overdekte ligplaats in of direct aan het water voor een of meer vaartuigen;

1.47 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.48 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.49 bouwlaag

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

1.50 bouwmarkt

een detailhandelsbedrijf waar bouwmaterialen, alsmede materialen die nodig zijn voor het verrichten van bouw- en verbouwwerkzaamheden, te koop en/of te huur worden aangeboden, waarbij niet als bouwmaterialen worden aangemerkt materialen die uitsluitend dienen voor versiering, aankleding, inrichting en gebruik van bouwwerken;

1.51 bouwperceel

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

1.52 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.53 bouwvlak

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

1.54 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, van hout, steen, metaal of ander materiaal, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.55 café

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteiten het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide kleine etenswaren;

1.56 cafetaria

een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bedoelde etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van niet - en zwak alcoholische dranken;

1.57 carport

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld als stallingsplaats voor één of meer auto's, bestaande uit een overkapping met maximaal één wand die deel uitmaakt van de constructie van de carport zelf;

1.58 cateringbedrijf

een bedrijf waar etenswaren en/of dranken worden bereid, welke door of vanuit het bedrijf naar de afnemers en/of gebruikers worden gebracht;

1.59 cultuur en ontspanning

culturele, recreatieve en sociaal-culturele voorzieningen en daaraan ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van dienstverlening, alsmede ondergeschikte vormen van detailhandel en/of horeca ten dienste van deze voorzieningen, op het gebied van: atelier, bioscoop, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziekschool, muziektheater, sauna, kinderspeelvoorziening, theater, wellness, etc.;

1.60 cultuurhistorie

- historische (steden)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg;
- archeologie, en
- cultuurlandschap / historische geografie.

1.61 cultuurhistorischewaarde

de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarde in verband met ouderdom of gaafheid, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.62 daghorecabedrijf

een horecabedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafé's en -restaurants en naar aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.63 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of -indien en voor zover daarbij sprake is van een bovenbeëindiging van enige relevante omvang- een bouwwerk;

1.64 daknok

hoogste punt van een schuin dak;

1.65 dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

1.66 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de goot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van deze constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.67 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijde(n) van de constructie in één of meer dakvlakken van het dak zijn geplaatst;

1.68 dB (decibel)

de eenheid voor het aanduiden van de sterkte van geluid, weergegeven door middel van een verhouding op een logaritmische schaal;

1.69 dB(A)

geluidssterktes die gecorrigeerd zijn voor de gevoeligheid van het (menselijk) oor;

1.70 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.71 detailhandel in dagelijkse artikelen

de detailhandel in de categorieën levensmiddelen en/of artikelen ten behoeve van de persoonlijke verzorging;

1.72 detailhandel in niet-dagelijkse artikelen

de detailhandel, niet zijnde detailhandel in dagelijkse artikelen;

1.73 detailhandel in volumineuze goederen

een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- tuincentra;
- bouwmarkten en grootschalige meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en -stoffering;

1.74 detailhandel ondersteunende horeca

een horecavoorziening binnen een bestemming detailhandel waar men ten behoeve van de hoofdfunctie en ondergeschikt daaraan strikt functiegebonden ondersteunende horeca mag uitoefenen;

1.75 dienstverlenend bedrijf of instelling

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van commerciële, economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waarbij sprake is van een aanmerkelijke publieksfunctie, met uitzondering van een garagebedrijf, horeca inrichting en een seksinrichting;

1.76 dienstverlening

het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële, economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;

1.77 dierenverblijf

al dan niet overdekte ruimte waarbinnen dieren worden gehouden;

1.78 discotheek/bar-dancing

een horecabedrijf dat primair gericht is op het ten gehore (laten) brengen van overwegend versterkte muziek en het aan bezoekers bieden van gelegenheid om te dansen, waarbij secundair het verstrekken van drank en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse een wezenlijk onderdeel vormt van de bedrijfsmatige activiteiten;

1.79 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang tussen dieren en planten en hun leefomgeving of tussen dieren en planten onderling;

1.80 eengezinswoning

een zelfstandig, al dan niet zijdelings aaneengebouwd gebouw dat één woning omvat;

1.81 entertainment binnen bestemming 'Winkelcentrum'

een vermaaksfunctie, die uitsluitend gedurende de openingstijden van het overdekte winkelcentrum binnen dat winkelcentrum plaatsvindt en die gericht is op het vermaak van het winkelend publiek;

1.82 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.83 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;

1.84 erker

ruimte, in plattegrond trapeziumvormig, rechthoekig of halfrond, als uitbreiding van een op de begane grond gelegen verblijfsruimte, die buiten de voor- of zijgevel uitsteekt en in open verbinding staat met de bedoelde verblijfsruimte;

1.85 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, die is gericht op het (laten) geven van voorstellingen en/of vertoningen van erotisch-pornografische aard, zoals onder meer een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.86 escaperoom

ruimte waarin personen zich laten opsluiten om zich daar vervolgens binnen een vooraf bepaalde tijdsduur uit te bevrijden;

1.87 escortbedrijf

een bedrijf dat klanten voorziet van escorts, dat wil zeggen: personen die tegen betaling als partner van klanten optreden;

1.88 (publieks)evenement

elke voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak, inclusief herdenkingen, waarbij een verzameling mensen zich in een bepaald tijdvak in/op een (meestal) begrensde en (eventueel beperkt) openbaar toegankelijke inrichting of terrein bevindt of beweegt;

1.89 evenement met een beperkte geluidsproductie

een publieksevenement van beperkte omvang, zoals buurtfeesten, straatbarbecues, e.d., dat in de regel tussen 07:00 uur en 23:00 uur plaatsvindt en dat voldoet aan de volgende randvoorwaarden:

a. het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) veroorzaakt door het ten gehore brengen van versterkte / onversterkte muziek en/of door het gebruik van geluidsapparatuur bedraagt ter plaatse van de gevel van woningen van derden en andere geluidsgevoelige bestemmingen niet meer dan 70 dB(A);
b. het evenement eindigt uiterlijk om 23:00 uur.

1.90 evenement met een complex geluidskarakter

een publieksevenement van grote omvang, zoals popfestivals, met veel publiek en vanwege het geluidskarakter een grote invloed op de woon- en leefomgeving, waarbij een geluidsrapport met dB(A)-contouren deel uitmaakt van de evenementenvergunning en dat voldoet aan de volgende randvoorwaarden:

a. het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) veroorzaakt door het ten gehore brengen van versterkte / onversterkte muziek en/of door het gebruik van geluidsapparatuur bedraagt ter plaatse van de gevel van woningen van derden en andere geluidsgevoelige bestemmingen niet meer dan 75-80 dB(A);
b. geluidsinstallaties worden afgesteld aan de hand van het standaardspectrum voor popmuziek;
c. de organisatie stelt de geluidsinstallatie zodanig af dat door middel van geluidsmetingen wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de geldende geluidsvoorschriften;
d. bij het doen van geluidsmetingen wordt gebruik gemaakt van geluidscontouren (meetpunten) die zijn opgenomen in het bij de evenementenvergunning behorende geluidsrapport;
e. het evenement begint niet eerder dan 10:00 uur;
f. het evenement eindigt uiterlijk om 01:00 uur.

1.91 evenement met versterkte muziek

een publieksevenement van zodanige aard, omvang en/of geluidsproductie, zoals (tent)feesten, feestdagen, muziekfeesten, kermissen, e.d., dat dit voor ergernis dan wel overlast voor de woon- en leefomgeving kan zorgen en dat voldoet aan de volgende randvoorwaarden:

a. het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) veroorzaakt door het ten gehore brengen van versterkte / onversterkte muziek en/of door het gebruik van geluidsapparatuur bedraagt ter plaatse van de gevel van woningen van derden en andere geluidsgevoelige bestemmingen niet meer dan 75 dB(A);
b. geluidsinstallaties worden afgesteld aan de hand van het standaardspectrum voor popmuziek;
c. de organisatie stelt de geluidsinstallatie zodanig af dat door middel van geluidsmetingen wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de geldende geluidsvoorschriften;
d. het evenement begint niet eerder dan 10:00 uur;
e. het evenement eindigt uiterlijk om 01:00 uur.

1.92 garage

een tenminste aan drie zijden omsloten, overdekte ruimte, die primair bedoeld is voor het stallen van één of meerdere motorvoertuigen, danwel gebruikt wordt als een berging;

1.93 garagebox

een als complex gebouwde individuele stalling die primair bedoeld is voor het stallen van één of meerdere motorvoertuigen, danwel gebruikt kan worden als een berging;

1.94 gebouw

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

1.95 beschermd gemeentelijk dorpsgezicht

groep onroerende zaken, onder andere bomen, wegen, straten, pleinen, bruggen, vaarten, sloten en andere wateren die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarden en in welke groep zich één of meer monumenten bevinden, die overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke Erfgoedverordening zijn aangewezen als beschermd gemeentelijk dorpsgezicht;

1.96 gestapelde woning

een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld detailhandel of dienstverlening zijn gebouwd;

1.97 geluidsbelasting

a. vanwege een industrieterrein: de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
b. vanwege een spoorweg: de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
c. vanwege het wegverkeer: de etmaalwaarde 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, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.98 geluidsgevoelige functie

bewoning of andere geluidsgevoelige functies binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.99 geluidsgevoelig gebouw

gebouw welke dient ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.100 gemakswinkel

een winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse en/of direct te gebruiken artikelen;

1.101 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting waarvoor ingevolge de Wet geluidhinder (zoals deze luidt ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan) rondom het terrein van vestiging in dit bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.102 gevellijn

een als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn die de ligging van de voorgevel(rooilijn) als bedoeld in 1.191 respectievelijk 1.192 van een gebouw aanduid;

1.103 grootschalig (publieks)evenement

een publieksevenement waarbij:

a. het aantal bezoekers dat op enig moment gelijktijdig aanwezig is meer dan 1.000 bedraagt; en/of
b. het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) veroorzaakt door het ten gehore brengen van versterkte / onversterkte muziek en/of door het gebruik van geluidsapparatuur ter plaatse van de gevel van woningen van derden en andere geluidsgevoelige bestemmingen meer bedraagt dan 75 dB(A); en/of
c. de activiteiten voortduren tot na 23:00 uur maar uiterlijk eindigen om 01:00 uur; en/of
d. door bijvoorbeeld een risicoverwachting van de aanwezigheid en/of het gebruik van alcohol en/of drugs gevaar kan ontstaan voor de volksgezondheid; en/of
e. anderszins risico's voor de openbare orde (kunnen) optreden; en/of
f. files en/of parkeeroverlast (kunnen) optreden; en/of
g. sprake is van een grote invloed op de woon- en leefomgeving.

1.104 groothandel

een commerciële onderneming die voor eigen rekening en risico goederen verhandelt die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en die aan bedrijfsmatige (niet-consumptieve) afnemers (andere ondernemingen) worden (af)geleverd;

1.105 hartlijn

midden van de leiding zoals op de verbeelding is aangegeven;

1.106 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 c.q. het Besluit geluidhinder;

1.107 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is door hun constructie, afmeting en/of functie;

1.108 hoofdmassa van een gebouw

de massa van een gebouw, met uitzondering van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bouwwerken;

1.109 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en/of dranken, overwegend voor gebruik ter plaatse, en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening en al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie);

1.110 hotel

een dienstverlenend etablissement met een commercieel oogmerk waar iemand tegen betaling kan overnachten of tijdelijk onderdak kan vinden, waarbij het verblijf als regel van korte duur en overwegend recreatief van aard is, er doorgaans toezicht aanwezig is in de vorm van personeel en meestal diverse vormen van verzorging worden geboden zoals schoonmaak, roomservice en de verstrekking van maaltijden en met inbegrip van het exploiteren van zaalaccommodatie;

1.111 hoveniersbedrijf

een bedrijf gericht op aanleg en onderhoud van tuinen en groenvoorzieningen;

1.112 huishouding

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

1.113 integraal winkelcircuit

een winkelcentrumconcept dat zich kenmerkt door:

a. een goede routing voor bezoekers door het winkelcentrum door middel van een 8-vormige structuur van de passages; en,
b. een evenwichtige spreiding van trekkers binnen het winkelcentrum zodat er zo min mogelijk doodlopende passages ontstaan;

1.114 inwoning

het bewonen van een ruimte, die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen met dien verstande dat dit slechts is toegestaan binnen de bestaande woning;

1.115 huisvestingin verband met mantelzorg

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

1.116 kamerverhuur

Het (al dan niet bedrijfsmatig) verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden en aan meer dan 4 personen;

1.117 kampeermiddel

een onderkomen of voertuig:

- voor het plaatsen waarvan geen omgevingsvergunning voor het bouwen in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder a. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist, en
- dat bestemd of opgericht is dan wel gebruikt wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en
- waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.118 kantine

een ondergeschikte vorm van niet-zelfstandige horeca ten dienste van een op grond van dit plan toegestane vorm van gebruik;

1.119 kantoor(ruimte)

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt voor het verrichten van administratieve werkzaamheden, zakelijke en niet-zakelijke dienstverlening en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van overheidsinstellingen, semi-overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.120 kap

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

1.121 klein (publieks)evenement

een eendaagse, kleinschalige activiteit die zich in de openbare ruimte afspeelt met als doel vermaak en ontspanning te bieden, waarbij het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) veroorzaakt door het ten gehore brengen van versterkte / onversterkte muziek en/of door het gebruik van geluidsapparatuur ter plaatse van de gevel van woningen van derden en andere geluidgevoelige bestemmingen niet meer bedraagt dan 70 dB(A);

1.122 kinderboerderij

een natuur-educatieve voorziening voor kinderen in de vorm van een boerderij met dieren, waarbij ook op kleine schaal productie, bewerking en verkoop van (eigen) boerderijproducten kan plaatsvinden;

1.123 kinderopvang

het anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voorgezet onderwijs voor die kinderen begint;

1.124 kiosk

een in het openbaar gebied gesitueerd gebouw waar kranten, tijdschriften, rookwaren, snoep of bloemen verkocht mogen worden;

1.125 kiosk - jachthaven

in het openbaar gebied gesitueerd gebouw ten behoeve van een jachthaven waar (gebruiks)artikelen t.b.v. de watersport verkocht mogen worden alsmede horeca t/m categorie 1, als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten;

1.126 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

het in of bij een woning verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit ter plaatse (in de woning en/of de daarbij behorende bouwwerken) kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.127 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

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

1.128 KNA

kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie. De kwaliteitsnorm, bestaande uit een omvangrijke set van algemeen geaccepteerde eisen, specificaties en protocollen. Tevens wordt in de KNA de minimum opleidings- en ervaringseisen beschreven waaraan personen moeten voldoen om bepaalde archeologische werkzaamheden te mogen uitvoeren;

1.129 kwetsbaar object

objecten zoals aangemerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.130 landschapsdeskundige

een bij de gemeente in dienst zijnde of een door het bevoegd gezag aangewezen of aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen, op het gebied van landschapsinrichting, landschapswaarden en daarmee samenhangende aspecten;

1.131 leisure

recreatieve en toeristische voorziening inclusief de daarbij behorende ondergeschikte horeca en detailhandel, die zich richt op een of meer van de hierna volgende activiteiten:

- sportscholen;
- fitnesscentra;
- commerciële en sociaal innovatieve vrijetijdsvoorzieningen;
- vermaaksfuncties, met uitzondering van seksinrichtingen;
- overige naar aard, omvang, gebruik, etc. met de bovenstaande voorzieningen gelijk te stellen functies.

1.132 ligplaats

een formeel door het bevoegd gezag als zodanig aangewezen plaats in het water, al dan niet aangevuld met een op de oever aanwezig terrein of een gedeelte daarvan, dat bestemd is voor het permanent afmeren van een voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikt vaartuig;

1.133 lokaal verzorgend winkelcentrum

een winkelcentrum dat beschikt over zowel een uitgebreid aanbod voor dagelijkse boodschappen en frequent benodigd niet-dagelijks winkelaanbod (textiel, huishoudelijke artikelen) als over een recreatief winkelaanbod waarbij het boodschappenaanbod een lokale verzorgingsfunctie vervult en het recreatieve winkelaanbod in sommige gevallen een bovenlokale functie kan vervullen;

1.134 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen van educatieve, sociale, culturele, medische en levensbeschouwelijke aard al dan niet in combinatie met daaraan ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van dienstverlening en/of sport alsmede ondergeschikte detailhandel en/of horeca ten dienste van deze voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn alle vormen van kinderopvang toegestaan;

1.135 mantelzorg

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

1.136 mantelzorgwoning

een woning op het terrein van het huis van iemand die mantelzorg 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;

1.137 meetverschil

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de kaart aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.138 merknaam

de naam die voor een zelfstandige winkel of winkelketen wordt gehanteerd;

1.139 middelgroot (publieks)evenement

een publieksevenement waarbij:

a. het aantal bezoekers dat op enig moment gelijktijdig aanwezig is tussen de 100 en de 1.000 ligt, en/of
b. het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) veroorzaakt door het ten gehore brengen van versterkte / onversterkte muziek en/of door het gebruik van geluidsapparatuur ter plaatse van de gevel van woningen van derden en andere geluidgevoelige bestemmingen meer bedraagt dan 70 dB(A) maar niet boven de 75 dB(A) uitstijgt, en/of
c. de activiteiten voortduren tot na 23:00 uur maar uiterlijk eindigen om 01:00 uur, en/of
d. meer dan 10 m² oppervlakte openbare weg in beslag wordt genomen door voorwerpen, zoals bijvoorbeeld kramen, tenten, podia en dergelijke, en/of
e. belemmeringen (kunnen) optreden voor het verkeer en/of hulpdiensten door bijvoorbeeld het gebruik van de openbare weg voor het evenement, noodzakelijke wegafzettingen, en dergelijke.

1.140 milieuplanologische effecten

planologisch relevante effecten op het milieu ten aanzien van de luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, flora en fauna, geluid en water;

1.141 nieuwe ontwikkeling

ruimtelijke ontwikkeling, herontwikkeling en/of functieverandering van een perceel en/of pand niet passend binnen de vigerende bestemming, geldend op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan "Stedelijk";

1.142 nota parkeernormen

Nota parkeernormen Leidschendam-Voorburg zoals geldend op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan "Stedelijk";

1.143 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder meer transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, apparatuur voor telecommunicatie en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.144 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.145 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;

1.146 ondergeschikte horeca

het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteiten in direct in verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca);

1.147 ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen

maatschappelijke voorzieningen die qua aard en omvang ondergeschikt en gerelateerd zijn aan de ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten, daaronder begrepen instellingen voor welzijn en jongeren- en/of buurtverenigingen;

1.148 ontsluitende weg

weg en/of langzaam verkeersroute waaraan de hoofdtoegang tot het bouwperceel is gesitueerd: bij bouwpercelen welke (de mogelijkheid tot) twee hoofdtoegangen hebben wordt, voor het bepalen van wat de ontsluitende weg is, aansluiting gezocht bij de aangrenzende bouwpercelen;

1.149 onttrekking aan woningvoorraad

de onttrekking van woningen aan de woningvoorraad als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;

1.150 openbaar toegankelijk gebied

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en andere openbare buitenruimten en gebieden die voor het publiek openbaar toegankelijk zijn;

1.151 opslag

bedrijfsmatig of in aard en omvang alsof zij bedrijfsmatig is opslaan van partijen goederen;

1.152 overig bouwwerk

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

1.153 pand

een bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, betreedbaar en afsluitbaar is;

1.154 parkeervoorzieningen

voorzieningen voor het laten stilstaan van voertuigen, (brom)fietsen daaronder mede begrepen, langer dan nodig is voor het (onmiddellijk) laten in-, uit- en afstappen van passagiers of voor het laden en/of lossen van goederen;

1.155 passantenhaven

verzameling ligplaatsen die (gebruikers van) recreatievaartuigen de mogelijkheid bieden hun reis tijdelijk te onderbreken en/of te overnachten;

1.156 peil

het peil gelden de volgende regels tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald:

a. 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;
b. indien het bouwwerk in of op de grond wordt gebouwd, wordt, daar waar een gevellijn is aangegeven op de verbeelding, het peil gemeten vanaf de gevellijn;
c. indien het bouwwerk in of op het water wordt gebouwd wordt het peil gemeten vanaf het waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;
d. op gronden met de bestemming 'Winkelcentrum' indien het bouwwerk in of op de grond wordt gebouwd: Nieuw Amsterdams Peil (NAP) + 0,10 meter;

1.157 permanente bewoning van recreatiewoningen of zomerhuizen

een zodanig gebruik van een gebouw dat uitsluitend is bestemd om te dienen als recreatief woonverblijf door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen, dat dit noopt tot inschrijving in het bevolkingsregister van de gemeente, overeenkomstig de ter zake geldende wettelijke voorschriften;

1.158 pickup point

een locatie waar de consument (uitsluitend via internet) bestelde goederen kan afhalen en/of retourneren, waar uitsluitend gedurende een korte periode logistiek en opslag van bestelde goederen plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop en/of overige activiteiten;

1.159 praktijkruimte

een (werk)ruimte bedoeld voor de uitoefening van medische, paramedische of daarmee gelijk te stellen beroepen of werkzaamheden;

1.160 proactief winkelcentrummanagement

een centraal aangestuurd management van het gehele winkelcentrum dat integraal verantwoordelijk is voor:

a. innovatieve marketing- en promotieactiviteiten;
b. constante vernieuwing van het winkelaanbod door in te spelen op de behoeften van de consument met een onderscheidende mix van retailers;
c. het -up-to-date houden van het winkelcentrum door voortdurend de aankleding en uitstraling van het winkelcentrum aan te laten sluiten op de eisen van de tijd en in te spelen op de beleving;
d. een hoge kwaliteit van services voor de consument / bezoeker;
e. onderhoud van het winkelcentrum zodat dit schoon, heel en veilig blijft.

1.161 prostitutie

het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander;

1.162 publieksgerichte dienstverlening

dienstverlening, die naar aard, verschijningsvorm en gevolgen voor de omgeving als verwant aan detailhandel kan worden aangemerkt, zoals banken, reisbureaus, kap- en schoonheidsalons, nagelstudio's, (para-)medische functies zoals praktijkruimten voor fysiotherapie, apotheken, etc.;

1.163 recreatieve verhuur van woonruimte

het tegen betaling verhuren van een woonruimte aan een of meerdere personen ten behoeve van vrijetijdsbesteding;

1.164 recreatiewoning

een gebouw, geen stacaravan zijnde, al dan niet met vaste fundering, dat dient als recreatief verblijf, waarvan de gebruikers hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

1.165 regionaal verzorgend winkelcentrum

een winkelcentrum dat een verzorgende functie heeft voor (delen van) de regio waarbinnen het is gelegen en waarbij de ligging en het karakter van het winkelcentrum zorgen voor accentverschillen tussen de diverse regionaal verzorgende winkelcentra: een regionaal verzorgend winkelcentrum beschikt over een gemengd aanbod met het accent op het middensegment en richt zich door middel van een hoogwaardig kwaliteitsaanbod inclusief vernieuwende concepten op de specifieke doelgroepen in het verzorgingsgebied;

1.166 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden: onder seksinrichting worden in elk geval begrepen een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater en/of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.167 short stay

het (eventueel structureel) aanbieden van zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan één huishouden of aan personen die geen huishouden vormen, voor een aaneengesloten periode van minimaal één week en maximaal 4 maanden;

1.168 steiger

een constructie boven het water, meestal langs een oever, die dient voor het afmeren van vaartuigen, woonschepen of woonarken;

1.169 slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.170 sluis

waterbouwkundig werk waardoor twee wateren, veelal met een verschillend peil, met elkaar in verbinding kunnen worden gebracht en van elkaar kunnen worden gescheiden;

1.171 snackbar

een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bedoelde etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van niet - en zwak alcoholische dranken;

1.172 speeltoestel

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

1.173 sport

allerlei lichamelijke oefeningen en ontspanning waarbij vaardigheid, kracht en inzicht vereist worden, alsmede ondergeschikte vormen van horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.174 stadstuin

het gebruik van de openbare gronden en de daarbij behorende bebouwing voor recreatieve en educatieve doeleinden. Daarbij zijn in beperkte mate functies toegestaan die qua aard en omvang kleinschalig en aan de stadstuin ondergeschikt zijn. Daarmee wordt onder andere bedoeld ondergeschikte horeca, ondergeschikte detailhandel zoals verkoop van producten uit de stadstuin, alsmede vormen van educatie en informatiebijeenkomsten direct gerelateerd aan de functie van de stadstuin;

1.175 stacaravan

een caravan, die als een gebouw valt aan te merken;

1.176 staat van horeca-activiteiten

de staat van horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt;

1.177 stedelijke ontwikkeling

ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening;

1.178 stedelijk ontwikkelings project

een (bouw)plan voor woningen, detailhandelsvoorzieningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke dan wel een combinatie daarvan, waarbij per saldo sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu;

1.179 supermarkt

een relatief grote (zelfbedienings)winkel met een grote verscheidenheid aan levensmiddelen en een aanvullend assortiment aan huishoudelijke producten, in de vorm van hetzij een full-service supermarkt hetzij een hard-discounter supermarkt;

1.180 terras

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

1.181 tuin

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

1.182 tuincentrum

detailhandelsbedrijf waarin artikelen voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van en het verblijf in particuliere tuinen en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en diensten worden aangeboden, alsmede kamerplanten en snijbloemen met de bijbehorende potten, vazen, e.d., dierenbenodigdheden en seizoensgebonden sierproducten zoals paas- en kerstartikelen e.d.;

1.183 vaartuig

een voorwerp, dat bestemd of ingericht is, voor het vervoer over water, van personen en/of goederen, danwel een drijvend werktuig of woonschip;

1.184 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan "Stedelijk" bestaande uit 3 kaarten;

1.185 vergunning kadastrale splitsing

de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014;

1.186 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;

1.187 vloerafscheiding

een bouwtechnische voorziening, zoals een balkon- of terrashekwerk of borstwering, die wordt aangebracht om (val)ongelukken te voorkomen;

1.188 volkstuin

een perceel grond dat geen deel uitmaakt van de grond waarop de woning van de gebruiker staat, waarop de gebruiker siergewassen en/of groenten voor eigen gebruik teelt eventueel met bijbehorende bouwwerken zoals tuinhuisjes, kweekkassen, berg- en toiletruimte en/of groenvoorzieningen;

1.189 voorbereidingsbesluit

besluit waarbij toepassing is gegeven aan artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

1.190 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.191 voorgevel

de naar de weg en/of water gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of water gekeerde gevel, de meest beeldbepalende gevel van dat gebouw, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;

1.192 voorgevelrooilijn

een denkbeeldige dan wel op de verbeelding aangegeven lijn in het verlengde van de voorgevel die in de richting van de openbare weg en/of het water niet door bebouwing mag worden overschreden;

1.193 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 industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen (zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit plan);

1.194 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

wet van 6 november 2008 (Stb. 2008, 496);

1.195 Wet geluidhinder

wet van 16 februari 1979 (Stb. 1979, 99);

1.196 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

wet van 20 oktober 2006 (Stb. 2006, 566);

1.197 warmte- en koudeopslag

een methode om energie in de vorm van warmte en/of koude op te slaan in de bodem, die onder meer gebruikt kan worden om gebouwen te verwarmen en/of te koelen;

1.198 winkel

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat een ruimte omvat, die door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

1.199 winkelformule

een winkelformule is:

a. de totale aanpak waarmee de detaillist een bepaalde groep afnemers probeert aan te trekken en aan zich te binden: de winkelformule bestaat uit de onderdelen doelgroep (aan wie wordt er verkocht), assortiment (wat wordt er verkocht) en marktpositie (ten opzichte van de concurrentie); en
b. bekend als merknaam, waarbij toevoegingen aan de merknaam die duiden op een grotere variant van de winkel (bijvoorbeeld 'XL') binnen dezelfde winkelformule vallen, terwijl toevoegingen die duiden op een ander segment (bijvoorbeeld "Kids") als andere winkelformule worden aangemerkt;

1.200 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen;

1.201 Woningwet

wet van 29 augustus 1991 (Stb. 1991, 439);

1.202 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.203 woonschip

een schip (of een daarmee naar aard en dergelijke gelijk te stellen ander vaartuig of andere drijvende inrichting) dat uitsluitend of in hoofdzaak gebruikt wordt of bestemd is voor bewoning of recreatief verblijf;

1.204 woonschepenligplaats

een op de verbeelding aangeduid vlak, bestemd voor het innemen van een ligplaats met een woonschip of woonark;

1.205 woonzorgcomplex

complex van (zelfstandige) woningen gericht op beschermd wonen met een zorg- en/of service-arrangement;

1.206 woonzorgvoorziening

een voorziening voor jongvolwassenen met één of meer beperkingen waar werken en wonen, begeleiding en verzorging op een duurzame wijze een eenheid vormen en die de betrokken jongvolwassenen in staat stelt op een zo zinvol mogelijke wijze deel te nemen aan de maatschappij;

1.207 woningsplitsing

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen;

1.208 woonwagen

woonwagen, zijnde een voor bewoning bestemd gebouw dat is of wordt geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.209 woonwagenstandplaats

standplaats, zijnde een kavel die is bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, van andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.210 woon-werkeenheid

een gebouw dat is gebouwd en feitelijk bestemd voor een combinatie van bedrijfsuitoefening en wonen, waarbij detailhandel en horeca zijn uitgesloten;

1.211 zelfstandige woningen

de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is;

1.212 zijgevel

de zijdelingse gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg of water afgekeerde gevel, niet zijnde de voor- of achtergevel;

1.213 zolder

bovenste verdieping van een gebouw welke zich onder een hellend dak bevindt niet zijnde een bouwlaag;

1.214 zorggerelateerde detailhandel

detailhandel in medische en/of zorggerelateerde goederen, zoals bijvoorbeeld apotheken, opticiëns, audiciëns, leveranciers van medische hulpmiddelen, e.d;

1.215 zorggerelateerde dienstverlening

dienstverlening op medisch en/of zorggerelateerd gebied, zoals bijvoorbeeld bloedbanken, medische laboratoria, ambulancediensten, diëtisten, medische praktijken, paramedische instellingen, e.d;

1.216 zorggerelateerde kantoren

kantoren ten behoeve van bedrijven en instellingen die werkzaam zijn op het gebied van welzijn, gezondheidszorg en andere aan de zorg gerelateerde activiteiten, zoals bijvoorbeeld instellingen voor thuiszorg, instellingen voor gehandicaptenzorg, zorgverzekeraars, groothandels in farmaceutische producten, e.d;

1.217 zorgwoning

woning en/of wooneenheid ten behoeve van zorg aan en verpleging van een bijzondere groepering of instelling;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstanden

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

2.2 Bebouwingspercentage

Een percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak respectievelijk (gedeelte van een) bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. Ondergronds bouwen wordt hier niet meegerekend.

2.3 Bedrijfsvloeroppervlak

Alle inpandige ruimte die voor de individuele bedrijfsvoering benodigd is, waaronder in elk geval begrepen alle voor het publiek toegankelijke ruimten alsmede alle ruimten die uitsluitend voor personeel toegankelijk zijn, maar exclusief ruimte die collectief gebruikt wordt (zoals bezoekerspassages, expeditieruimtes, afvalopslag, etc.) alsmede exclusief constructieve elementen, trapgaten, vides, ruimten en/of voorzieningen zoals brandgangen, ruimten voor nutsvoorzieningen, stijgpunten ten behoeve van woningen of parkeervoorzieningen, etc.;

2.4 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;

2.5 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.6 Brutovloeroppervlak

a. Algemeen: binnen de gevels van het bouwwerk inclusief kolommen, trappenhuizen, gangen, liften en toiletten, waarbij de oppervlaktes van de diverse bouwlagen bij elkaar opgeteld moeten worden;
b. Detailhandel ondersteunende horeca: het voor publiek toegankelijke gedeelte binnen de gevels van het pand waarin de detailhandel is gevestigd inclusief de ruimte achter de kassa, maar exclusief opslagruimten en personeelsruimten.

2.7 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 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. Daar waar een gevellijn staat aangegeven op de verbeelding wordt de goothoogte gemeten in de gevellijn.

2.9 Hoogte van een windmolen / -turbine

Vanaf het peil tot aan het middelpunt van de (wieken)as van de windmolen c.q. -turbine.

2.10 Overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen

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. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

2.11 Oppervlakte van een bouwwerk

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

2.12 Verkoopvloeroppervlak

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende Staat van bedrijfsactiviteiten behorende tot ten hoogste de categorie zoals die op de verbeelding is aangegeven, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
b. één bedrijfswoning per bouwperceel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bw);
c. een opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (op);
d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg' (vm);
e. een woning op de 1e verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (w);
f. een constructiewerkplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-constructiewerkplaats' (sb-cwp);
g. een jachtbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-jachtbouwbedrijf' (sb-jbb);
h. een opslagbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-opslag1' (sb-op1) ten behoeve van opslag van verf en/of verfbenodigdheden;
i. een opslagbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-opslag2' (sb-op2) ten behoeve van opslag in oud ijzer/schroot en verwerken en bewerken van ferro- en non ferrometalen;
j. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p);

met daaraan ondergeschikt:

k. bedrijfsgebonden detailhandel;
l. beroep aan huis uitsluitend ten behoeve van de functie wonen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1;
m. horeca in uitsluitend categorie 4, als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ten dienste van de bestemming 'Bedrijf';
n. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4.3;

met de daarbij behorende:

o. erven;
p. groenvoorzieningen;
q. in- en uitritten;
r. nutsvoorzieningen;
s. ontsluitingswegen;
t. paden en verhardingen;
u. parkeervoorzieningen;
v. waterlopen en waterpartijen.

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 ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. bijbehorende bouwwerken in de vorm van een bijgebouw uitgesloten ter plaatse van de aanduiding *[-bg]*;
f. een overkapping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' *[sba-ov]*;

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
d. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
   1. het bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op de grond staand is, *en*;
   2. gelegen in het achtererfgebied of ter plaatse van de bouwaanduiding *[bg]*, *en*;
   3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, *en*;
   4. niet hoger dan 5 meter, met inachtneming van het bepaalde onder sub b en c, en
   5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag alleen op de eerste bouwlaag, *en*
   6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen.
b. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
   1. 5 meter;
   2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, *en*
   3. het hoofdgebouw.
c. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
   1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formulier: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
   2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
d. De oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
   1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
   2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
   3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².
e. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is niet toegestaan aan of bij:
   1. een woonwagen;
   2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;
   3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;

b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, in het voorerfgebied	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	1,0 meter
Lantaarnpalen	4,0 meter
Pilasters/penanten en soortgelijke plaatselijke versieringen	1,5 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1,5 meter

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, *in het achtererfgebied*	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	2,0 meter
Antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5,0 meter
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Schotelantennes	3,0 meter
Tankstationluifels	7,0 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5,0 meter
Vrijstaande antenne-installaties, ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	15,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Dakterras

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikel 3.2.2 en artikel 3.2.3 ten behoeve van het realiseren van een dakterras ten behoeve van een woning, mits er toepassing wordt gegeven aan de regels welke zijn opgenomen in de nota 'Het dak op!', beleidsnotitie met sneltoets criteria voor dakterrassen', overeenkomstig de bijlage Het dak op.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Beroep aan huis

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep gelden de volgende regels:

a. het vloeroppervlak van een woning, dat wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning (bijbehorende bouwwerken daaronder mede begrepen);
b. het aan huis verbonden mag beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door (een) bewoner(s) van de desbetreffende woning;
c. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling ter plaatse;
d. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag niet gepaard gaan met buitenopslag van goederen, met horeca en/of met detailhandel, behoudens detailhandel in beperkte omvang die

ondergeschikt en direct gerelateerd is aan de aard van het aan huis verbonden beroep.

3.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, in ieder geval gerekend: het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor horeca en/of detailhandel, met uitzondering van bedrijfsgebonden detailhandel.

3.4.3 Verkoop via internet

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

a. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;
b. 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;
c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

3.4.4 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 46.3.1 en 47.2.1 in ieder geval gerekend het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning en indien dit gebruik is gestart nadat het bestemmingsplan 'Stedelijk' in ontwerp ter inzage is gelegd.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 ten behoeve van het vergroten van het vloeroppervlak tot een maximum van 65 m², mits er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, ook ten behoeve van de uitbreiding.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 3.1 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.

3.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.6.1 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.

3.6.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

3.6.4 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 4 Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation

4.1 Bestemmingsplanomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een gasdrukmeet- en regelstation;
b. ondergrondse en bovengrondse leidingen met toebehoren;

met daarbij behorende:

c. groenvoorzieningen;
d. lichtvoorzieningen;
e. ontsluitingswegen;
f. paden en verhardingen;
g. parkeervoorzieningen.

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 behoeve van de bestemming 'Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
d. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	3,5 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, in ieder geval gerekend: het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor horeca en/of detailhandel.

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

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

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming ‘Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation' 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 aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
c. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
d. 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;
e. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
f. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
g. 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;
h. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
i. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.4.1 vervatte 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.

4.4.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

4.4.4 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 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. nutsvoorzieningen;
b. een gemaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding gemaal (gm);
c. railverkeer in de vorm van tramverbindingen met de daarbij behorende voorzieningen zoals spoorrails, haltevoorzieningen, bovenleidingen, etc. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (rv);

met de daarbij behorende:

d. erven;
e. groenvoorzieningen;
f. in- en uitritten;
g. ontsluitingswegen;
h. paden en verhardingen;
i. parkeervoorzieningen;
j. waterlopen en waterpartijen.

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 behoeve van de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
d. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	2,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, in ieder geval gerekend: het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor horeca en/of detailhandel.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 5.1.1 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.

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 Voorwaarden

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 bestemming;
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 Centrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

op de begane grond:

a. detailhandel, uitgezonderd verkoop van motorbrandstoffen en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
b. publiekgerichte dienstverlening;
c. een bakkerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-bakkerij' (sc-b);
d. horeca t/m categorie 1 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h≤1);
e. horeca t/m categorie 2 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h≤2);
f. een laad- en losplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ll);
g. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (su);
h. dienstverlening uitsluitend in de vorm van kapsalons, schoonheidsalons, nagelstudio’s en reisbureaus ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - dienstverlening1' (sc-dv1);

op de eerste verdieping:

i. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-dienstverlening' (sc-dv);
j. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum- kantoor' (sc-k);
k. maatschappelijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - maatschappelijk' (sc-m);
l. wonen;

vanaf de tweede verdieping:

m. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

n. beroep aan huis uitsluitend ten behoeve van de functie wonen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4.1;
o. detailhandel ondersteunende horeca, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4.2;
p. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4.4;

met de daarbij behorende:

q. balkons, luifels en overige daarmee vergelijkbare overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen.
r. erven;
s. groenvoorzieningen;
t. in- en uitritten;
u. nutsvoorzieningen;
v. ontsluitingswegen;
w. parkeervoorzieningen;
x. waterlopen en waterpartijen.

6.1.2 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Centrum' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding *[ond]*;

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
d. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
   1. het bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op de grond staand is, *en*;
   2. gelegen in het achtererfgebied of ter plaatse van de bouwaanduiding *[bg]*, *en*;
   3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, *en*;
   4. niet hoger dan 5 meter, met inachtneming van het bepaalde onder sub b en c, en
   5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag alleen op de eerste bouwlaag, *en*
   6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen.
b. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
   1. 5 meter;
   2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, *en*
   3. het hoofdgebouw.
c. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
   1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formulier: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
   2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
d. De oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
   1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
   2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
   3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².
e. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is niet toegestaan aan of bij:
   1. een woonwagen;
   2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;
   3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;

b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, in het voorerfgebied	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	1,0 meter
Lantaarnpalen	4,0 meter
Pilasters/penanten en soortgelijke plaatselijke versieringen	1,5 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1,5 meter

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, *in het achtererfgebied*	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	2,0 meter
Antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5,0 meter
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Schotelantennes	3,0 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Dakterras

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikel 6.2.2 en artikel 6.2.3 ten behoeve van het realiseren van een dakterras ten behoeve van een woning, mits er toepassing wordt gegeven aan de regels welke zijn opgenomen in de nota 'Het dak op!', beleidsnotitie met sneltoets criteria voor dakterrassen', overeenkomstig de bijlage Het dak op.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Beroep aan huis

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep gelden de volgende regels:

a. het vloeroppervlak van een woning, dat wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning (bijbehorende bouwwerken daaronder mede begrepen);
b. het aan huis verbonden mag beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door (een) bewoner(s) van de desbetreffende woning;
c. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling ter plaatse;
d. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag niet gepaard gaan met buitenopslag van goederen, met horeca en/of met detailhandel, behoudens detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt en direct gerelateerd is aan de aard van het aan huis verbonden beroep.

6.4.2 Detailhandel ondersteunende horeca

Voor detailhandel ondersteunende horeca gelden de volgende regels:

a. het oppervlak dat wordt gebruikt ten behoeve van detailhandelondersteunende horeca mag niet meer bedragen dan 30% van het brutovloeroppervlak van het pand waarin de detailhandel is gevestigd, tot een maximum van 20 m²;

b. de detailhandelondersteunende horecavoorziening moet naar zijn aard en omvang ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en voldoen aan de regels gesteld in de gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot ondersteunende horeca in detailhandel.

6.4.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, in ieder geval gerekend:

a. het uitoefenen of laten uitoefenen van horeca-activiteiten van een zodanige aard en/of omvang dat deze niet kunnen worden aangemerkt als zijnde detailhandel ondersteunende horeca: hiervan is in elk geval sprake indien de horeca-activiteiten een oppervlakte beslaan van meer dan 30% van het brutovloeroppervlak van het pand waarin de detailhandel is gevestigd, tot een maximum van 20 m²;
b. het uitoefenen of laten uitoefenen van horeca-activiteiten die niet zijn gerelateerd aan de aard van de ter plaatse bestaande detailhandelsfunctie;
c. het uitoefenen of laten uitoefenen van horeca-activiteiten op andere openingstijden dan die van de bestemming 'Centrum';
d. het uitoefenen of laten uitoefenen van horeca-activiteiten door een ander dan degene die ter plaatse de detailhandelsfunctie uitoefent.

6.4.4 Verkoop via internet

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

a. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;
b. 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;
c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

6.4.5 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 46.3.1 en 47.2.1 in ieder geval gerekend het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning en indien dit gebruik is gestart nadat het bestemmingsplan 'Stedelijk' in ontwerp ter inzage is gelegd.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.4.1 ten behoeve van het vergroten van het vloeroppervlak tot een maximum van 65 m², mits er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, ook ten behoeve van de uitbreiding.

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

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

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 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;
b. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

6.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6.6.1 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.

6.6.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

6.6.4 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 Cultuur en ontspanning

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een museum;
b. een speeltuin;
c. een theater;
d. horeca t/m categorie 2 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h≤2);
e. een brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (br);
f. een terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (tr);

met daaraan ondergeschikt:

g. horeca in uitsluitend categorie 4, als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ten dienste van de bestemming 'Cultuur en ontspanning';

met de daarbij behorende:

h. erven;
i. groenvoorzieningen;
j. in- en uitritten;
k. nutsvoorzieningen;
l. ontsluitingswegen;
m. (on)verharde speelvelden;
n. paden en verhardingen;
o. parkeervoorzieningen;
p. speeltoestellen;
q. waterlopen en waterpartijen.

7.1.2 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' uitsluitend worden gebouwd:

a. (hoofd)gebouwen;
b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bijgebouw, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding *[bg]*;
e. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding *[ond].*

7.2.2 (Hoofd)gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
d. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, in het voorerfgebied	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	1,0 meter
Lantaarnpalen	4,0 meter
Pilasters/penanten en soortgelijke plaatselijke versieringen	1,5 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1,5 meter

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, *in het achtererfgebied*	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	2,0 meter
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Schotelantennes	3,0 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5,0 meter
Vrijstaande antenne-installaties, ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	15,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 7.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.3.1 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.

7.3.3 Voorwaarden

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 bestemming;

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.

7.3.4 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 8 Cultuur en ontspanning - Molen

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Cultuur en ontspanning - Molen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. molen;
b. een gemaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (gm);
c. een woning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (w);

met daaraan ondergeschikt:

d. horeca in uitsluitend categorie 4, als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ten dienste van de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Molen';

met de daarbij behorende:

e. erven;
f. groenvoorzieningen;
g. in- en uitritten;
h. nutsvoorzieningen;
i. ontsluitingswegen;
j. paden en verhardingen;
k. parkeervoorzieningen;
l. speeltoestellen;
m. waterlopen en waterpartijen.

8.1.2 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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Molen' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
d. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
    1. het bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op de grond staand is, *en*;
    2. gelegen in het achtererfgebied of ter plaatse van de bouwaanduiding *[bg]*, *en*;
    3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, *en*;
    4. niet hoger dan 5 meter, met inachtneming van het bepaalde onder sub b en c, en

5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag alleen op de eerste bouwlaag, *en*
6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen.

b. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
   1. 5 meter;
   2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, *en*
   3. het hoofdgebouw.

c. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
   1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formulier: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
   2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;

d. De oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
   1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
   2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
   3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

e. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is niet toegestaan aan of bij:
   1. een woonwagen;
   2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;
   3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, in het voorerfgebied	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	1,0 meter
Lantaarnpalen	4,0 meter
Pilasters/penanten en soortgelijke plaatselijke versieringen	1,5 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1,5 meter

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, *in het achtererfgebied*	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	2,0 meter
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Speeltoestellen	5,0 meter

Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Dakterras

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikel 8.2.2 en artikel 8.2.3 ten behoeve van het realiseren van een dakterras ten behoeve van een woning, mits er toepassing wordt gegeven aan de regels welke zijn opgenomen in de nota 'Het dak op!', beleidsnotitie met sneltoets criteria voor dakterrassen', overeenkomstig de bijlage Het dak op.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Beroep aan huis

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep gelden de volgende regels:

a. het vloeroppervlak van een woning, dat wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning (bijbehorende bouwwerken daaronder mede begrepen);
b. het aan huis verbonden mag beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door (een) bewoner(s) van de desbetreffende woning;
c. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling ter plaatse;
d. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag niet gepaard gaan met buitenopslag van goederen, met horeca en/of met detailhandel, behoudens detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt en direct gerelateerd is aan de aard van het aan huis verbonden beroep.

8.4.2 Verkoop via internet

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

a. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;
b. 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;
c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

8.4.3 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 46.3.1 en 47.2.1 in ieder geval gerekend het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning en indien dit gebruik is gestart nadat het bestemmingsplan 'Stedelijk' in ontwerp ter inzage is gelegd.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.4.1 ten behoeve van het vergroten van het vloeroppervlak tot een maximum van 65 m², mits er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, ook ten behoeve van de uitbreiding.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 8.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

8.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 8.6.1 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.

8.6.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

8.6.4 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 9 Detailhandel

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, uitgezonderd detailhandel in volumineuze goederen, verkoop van motorbrandstoffen en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
b. een tuincentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (tc);

met daaraan ondergeschikt:

c. detailhandel ondersteunende horeca, overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.3.1;
d. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.3.3;

met de daarbij behorende:

e. balkons, luifels en overige daarmee vergelijkbare overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen.
f. erven;
g. groenvoorzieningen;
h. in- en uitritten;
i. nutsvoorzieningen;
j. ontsluitingswegen;
k. paden en verhardingen;
l. parkeervoorzieningen;
m. waterlopen en waterpartijen.

9.1.2 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.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Detailhandel' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
d. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
    1. het bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op de grond staand is, *en*;
    2. gelegen in het achtererfgebied, *en*;
    3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, *en*;
    4. niet hoger dan 5 meter, met inachtneming van het bepaalde onder sub b en c, en

5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag alleen op de eerste bouwlaag, *en*
6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen.

b. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
   1. 5 meter;
   2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, *en*
   3. het hoofdgebouw.

c. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
   1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formulier: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
   2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;

d. De oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
   1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
   2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
   3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

e. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is niet toegestaan aan of bij:
   1. een woonwagen;
   2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;
   3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, in het voorerfgebied	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	1,0 meter
Lantaarnpalen	4,0 meter
Pilasters/penanten en soortgelijke plaatselijke versieringen	1,5 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1,5 meter

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, *in het achtererfgebied*	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	2,0 meter
Antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5,0 meter
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter

Schotelantennes	3,0 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Detailhandel ondersteunende horeca

Voor detailhandel ondersteunende horeca gelden de volgende regels:

a. het oppervlak dat wordt gebruikt ten behoeve van detailhandelondersteunende horeca mag niet meer bedragen dan 30% van het brutovloeroppervlak van het pand waarin de detailhandel is gevestigd, tot een maximum van 20 m²;
b. de detailhandelondersteunende horecavoorziening moet naar zijn aard en omvang ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en voldoen aan de regels gesteld in de gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot ondersteunende horeca in detailhandel.

9.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, in ieder geval gerekend:

a. het uitoefenen of laten uitoefenen van horeca-activiteiten van een zodanige aard en/of omvang dat deze niet kunnen worden aangemerkt als zijnde detailhandel ondersteunende horeca: hiervan is in elk geval sprake indien de horeca-activiteiten een oppervlakte beslaan van meer dan 30% van het brutovloeroppervlak van het pand waarin de detailhandel is gevestigd, tot een maximum van 20 m²;
b. het uitoefenen of laten uitoefenen van horeca-activiteiten die niet zijn gerelateerd aan de aard van de ter plaatse bestaande detailhandelsfunctie;
c. het uitoefenen of laten uitoefenen van horeca-activiteiten op andere openingstijden dan die van de bestemming 'Detailhandel';
d. het uitoefenen of laten uitoefenen van horeca-activiteiten door een ander dan degene die ter plaatse de detailhandelsfunctie uitoefent.

9.3.3 Verkoop via internet

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

a. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;
b. 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;
c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 9.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

9.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 9.4.1 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.

9.4.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

9.4.4 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 10 Garage

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Garage' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. garages;
b. een tunnel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (tu);

met de daarbij behorende:

c. groenvoorzieningen;
d. in- en uitritten;
e. nutsvoorzieningen;
f. ontsluitingswegen;
g. paden en verhardingen.

10.1.2 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.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Garage' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen in de vorm van garages;
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
c. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding *[ond]*;

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
d. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	1,0 meter
Lantaarnpalen	4,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1,5 meter

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor horeca;
b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor (permantente) bewoning;
c. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
d. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor bedrijfsmatige (opslag)activiteiten.

Artikel 11 Gemengd

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

op de begane grond

a. detailhandel, met uitsluiting van detailhandel in volumineuze goederen;
b. dienstverlenende bedrijven of instellingen, al dan niet publieksgericht;
c. horeca t/m categorie 1 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h≤1);
d. horeca t/m categorie 2 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h≤2);
e. kantoren;
f. maatschappelijke voorzieningen;
g. een bedrijf tot en met categorie 2 van de staat van Staat van bedrijfsactiviteiten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (b), met uitzondering van:
    1. detailhandel in auto's;
    2. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
    3. geluidzoneringsplichtige inrichting;
    4. risicovolle inrichtingen;
h. een bibliotheek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bi);
i. een opslagruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (op);
j. een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (pg);
k. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p);
l. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (su);
m. een terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (tr);
n. een verblijfsgebied, ter plaatse van de aanduiding (vb);
o. detailhandel is uitgesloten, ter plaatse van de aanduiding (-dh);
p. dienstverlening is uitgesloten, ter plaatse van de aanduiding (-dv);
q. kantoren zijn uitgesloten, ter plaatse van de aanduiding (-k);
r. maatschappelijk uitgesloten, ter plaatse van de aanduiding (-m);
s. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (w);

vanaf de eerste verdieping

t. wonen;
u. wonen is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - wonen op eerste verdieping' (-sgd-w1);
v. detailhandel met uitsluiting van detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - detailhandel' (sgd-dh);
w. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - dienstverlening' (sgd-dv);
x. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - kantoor' (sgd-k);
y. maatschappelijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - maatschappelijk' (sgd-m);

met daaraan ondergeschikt:

z. beroep aan huis, uitsluitend ten behoeve van de functie wonen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11.4.1;
aa. detailhandel ondersteunende horeca, overeenkomstig het bepaald in artikel 11.4.2;
ab. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11.4.4;

met de daarbij behorende:

ac. balkons, luifels en overige daarmee vergelijkbare overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen.
ad. erven;

ae. groenvoorzieningen;
af. in- en uitritten;
ag. nutsvoorzieningen;
ah. ontsluitingswegen;
ai. paden en verhardingen;
aj. parkeervoorzieningen;
ak. waterlopen en waterpartijen.

11.1.2 Nieuw Mariënpark

Op de adressen Mariënpark 90 t/m 151 zijn de voor 'Gemengd' aangewezen gronden tevens bestemd voor:

a. zorggerelateerde detailhandel, met uitsluiting van detailhandel in volumineuze goederen;
b. zorggerelateerde dienstverlening;
c. zorggerelateerde kantoren;

11.1.3 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.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Gemengd' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding *[ond]*;
f. een overkapping, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding *[sba-ov]*;

11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
d. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

11.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
    1. het bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op de grond staand is, *en*;
    2. gelegen in het achtererfgebied of ter plaatse van de bouwaanduiding *[bg], en*;
    3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, *en*;
    4. niet hoger dan 5 meter, met inachtneming van het bepaalde onder sub b en c, en
    5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag alleen op de eerste bouwlaag, *en*
    6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen.
b. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
    1. 5 meter;
    2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, *en*
    3. het hoofdgebouw.
c. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:

1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formulier: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;

d. De oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
   1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
   2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
   3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².
e. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is niet toegestaan aan of bij:
   1. een woonwagen;
   2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;
   3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, in het voorerfgebied	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	1,0 meter
Lantaarnpalen	4,0 meter
Pilasters/penanten en soortgelijke plaatselijke versieringen	1,5 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1,5 meter

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, *in het achtererfgebied*	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	2,0 meter
Antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5,0 meter
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Schotelantennes	3,0 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Dakterras

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikel 11.2.2 en artikel 11.2.3 ten behoeve van het realiseren van een dakterras ten behoeve van een woning, mits er toepassing wordt gegeven aan de regels welke zijn opgenomen in de nota 'Het dak op!', beleidsnotitie met sneltoets criteria voor dakterrassen', overeenkomstig de bijlage Het dak op.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Beroep aan huis

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep gelden de volgende regels:

a. het vloeroppervlak van een woning, dat wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning (bijbehorende bouwwerken daaronder mede begrepen);
b. het aan huis verbonden mag beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door (een) bewoner(s) van de desbetreffende woning;
c. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling ter plaatse;
d. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag niet gepaard gaan met buitenopslag van goederen, met horeca en/of met detailhandel, behoudens detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt en direct gerelateerd is aan de aard van het aan huis verbonden beroep.

11.4.2 Detailhandel ondersteunende horeca

Voor detailhandel ondersteunende horeca gelden de volgende regels:

a. het oppervlak dat wordt gebruikt ten behoeve van detailhandelondersteunende horeca mag niet meer bedragen dan 30% van het brutovloeroppervlak van het pand waarin de detailhandel is gevestigd, tot een maximum van 20 m²;
b. de detailhandelondersteunende horecavoorziening moet naar zijn aard en omvang ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en voldoen aan de regels gesteld in de gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot ondersteunende horeca in detailhandel.

11.4.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, in ieder geval gerekend:

a. van een zodanige aard en/of omvang dat deze niet kunnen worden aangemerkt als zijnde detailhandel ondersteunende horeca: hiervan is tenminste sprake indien de horeca-activiteiten een oppervlakte beslaan van meer dan 30% van het brutovloeroppervlak van het pand waarin de detailhandel is gevestigd, tot een maximum van 20 m²;
b. die niet zijn gerelateerd aan de aard van de ter plaatse bestaande detailhandelsfunctie;
c. op andere openingstijden dan die van de bestemming 'Gemengd';
d. door een ander dan degene die ter plaatse de detailhandelsfunctie uitoefent.

11.4.4 Verkoop via internet

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

a. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;
b. 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;
c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

11.4.5 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 46.3.1 en 47.2.1 in ieder geval gerekend het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning en indien dit gebruik is gestart nadat het bestemmingsplan 'Stedelijk' in ontwerp ter inzage is gelegd.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.4.1 ten behoeve van het vergroten van het vloeroppervlak tot een maximum van 65 m², mits er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, ook ten behoeve van de uitbreiding.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 11.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

11.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 11.6.1 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 het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

11.6.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

11.6.4 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 12 Gemengd - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

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

op de begane grond:

a. detailhandel, met uitsluiting van detailhandel in volumineuze goederen;
b. dienstverlenende bedrijven of instellingen, al dan niet publieksgericht;
c. horeca t/m categorie 1 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h≤1);
d. horeca t/m categorie 2 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h≤2);
e. kantoren;
f. maatschappelijke voorzieningen;
g. een bedrijf tot en met categorie 2 van de staat van Staat van bedrijfsactiviteiten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (b), met uitzondering van:
    1. detailhandel in auto's;
    2. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
    3. geluidzoneringsplichtige inrichting;
    4. risicovolle inrichtingen;
h. cultuurhistorische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (cw);
i. een garage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ga);
j. een kantoor zonder baliefunctie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (sgd-k1);
k. een praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (prr);
l. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (su);
m. een rijwielherstelbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rijwielherstelbedrijf' (sb-rhb);
n. detailhandel uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (-dh);
o. dienstverlening uitgesluiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (-dv);
p. kantoren uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (-k);
q. maatschappelijk uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (-m);
r. wonen;
s. wonen is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding (-w);

vanaf de eerste verdieping:

t. wonen;
u. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - kantoor' (sgd-k);

met daaraan ondergeschikt:

v. beroep aan huis, uitsluitend ten behoeve van de functie wonen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.4.1;
w. detailhandel ondersteunende horeca, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.4.2;
x. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.4.4;

met de daarbij behorende:

y. balkons, luifels en overige daarmee vergelijkbare overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen.
z. erven;
aa. groenvoorzieningen;
ab. in- en uitritten;
ac. nutsvoorzieningen;
ad. ontsluitingswegen;
ae. paden en verhardingen;
af. parkeervoorzieningen;
ag. waterlopen en waterpartijen.

12.1.2 Nieuw Mariënpark

Op de adressen Mariënpark 1a t/m 86 en Prins Bernhardlaan 58 t/m 70 zijn de voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden tevens bestemd voor:

ah. zorggerelateerde detailhandel, met uitsluiting van detailhandel in volumineuze goederen;
ai. zorggerelateerde dienstverlening;
aj. zorggerelateerde kantoren;

12.1.3 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.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Gemengd - 1' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatste van de bouwaanduiding *[ond]*;

12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
d. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
    1. het bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op de grond staand is, *en*;
    2. gelegen in het achtererfgebied of ter plaatse van de bouwaanduiding *[bg], en*;
    3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, *en*;
    4. niet hoger dan 5 meter, met inachtneming van het bepaalde onder sub b en c, en
    5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag alleen op de eerste bouwlaag, *en*
    6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen.
b. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
    1. 5 meter;
    2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, *en*
    3. het hoofdgebouw.
c. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
    1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formulier: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
    2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
d. De oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het

bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

e. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is niet toegestaan aan of bij:
1. een woonwagen;
2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;
3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

12.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, in het voorerfgebied	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	1,0 meter
Lantaarnpalen	4,0 meter
Pilasters/penanten en soortgelijke plaatselijke versieringen	1,5 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1,5 meter

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, *in het achtererfgebied*	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	2,0 meter
Antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5,0 meter
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Schotelantennes	3,0 meter
Tuinmeubilair	2,0 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Dakterras

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikel 12.2.2 en artikel 12.2.3 ten behoeve van het realiseren van een dakterras ten behoeve van een woning, mits er toepassing wordt gegeven aan de regels welke zijn opgenomen in de nota 'Het dak op!', beleidsnotitie met sneltoets criteria voor dakterrassen', overeenkomstig de bijlage Het dak op.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Beroep aan huis

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep gelden de volgende regels:

a. het vloeroppervlak van een woning, dat wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning (bijbehorende bouwwerken daaronder mede begrepen);
b. het aan huis verbonden mag beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door (een) bewoner(s) van de desbetreffende woning;
c. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling ter plaatse;
d. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag niet gepaard gaan met buitenopslag van goederen, met horeca en/of met detailhandel, behoudens detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt en direct gerelateerd is aan de aard van het aan huis verbonden beroep.

12.4.2 Detailhandel ondersteunende horeca

Voor detailhandel ondersteunende horeca gelden de volgende regels:

a. het oppervlak dat wordt gebruikt ten behoeve van detailhandelondersteunende horeca mag niet meer bedragen dan 30% van het brutovloeroppervlak van het pand waarin de detailhandel is gevestigd, tot een maximum van 20 m²;
b. de detailhandelondersteunende horecavoorziening moet naar zijn aard en omvang ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en voldoen aan de regels gesteld in de gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot ondersteunende horeca in detailhandel.

12.4.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, in ieder geval gerekend:

a. van een zodanige aard en/of omvang dat deze niet kunnen worden aangemerkt als zijnde detailhandel ondersteunende horeca: hiervan is tenminste sprake indien de horeca-activiteiten een oppervlakte beslaan van meer dan 30% van het brutovloeroppervlak van het pand waarin de detailhandel is gevestigd, tot een maximum van 20 m²;
b. die niet zijn gerelateerd aan de aard van de ter plaatse bestaande detailhandelsfunctie;
c. op andere openingstijden dan die van de bestemming 'Gemengd - 1';
d. door een ander dan degene die ter plaatse de detailhandelsfunctie uitoefent.

12.4.4 Verkoop via internet

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

a. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;
b. 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;
c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

12.4.5 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 46.3.1 en 47.2.1 in ieder geval gerekend het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning en indien dit gebruik is gestart nadat het bestemmingsplan 'Stedelijk' in ontwerp ter inzage is gelegd.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.4.1 ten behoeve van het vergroten van het vloeroppervlak tot een maximum van 65 m², mits er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, ook ten behoeve van de uitbreiding.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 12.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

12.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 12.6.1 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 het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

12.6.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

12.6.4 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.

12.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de tevens voor cultuurhistorische waarden bestemde bebouwing te slopen.

Artikel 13 Gemengd - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemeen

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

a. bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten met uitzondering van:
   1. detailhandel in auto's;
   2. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
   3. geluidzoneringsplichtige inrichting;
   4. risicovolle inrichtingen;
b. dienstverlenende bedrijven of instellingen, al dan niet publieksgericht;
c. kantoren;
d. maatschappelijke voorzieningen;
e. bedrijven uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (-b);
f. dienstverlening uitgesloten,ter plaatse van de aanduiding (-dv);
g. kantoren uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (-k);
h. een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (pg);

vanaf de eerste verdieping:

i. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

j. beroep aan huis, uitsluitend ten behoeve van de functie wonen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.4.1;
k. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.4.2;

met de daarbij behorende:

l. balkons, luifels en overige daarmee vergelijkbare overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen.
m. erven;
n. groenvoorzieningen;
o. in- en uitritten;
p. nutsvoorzieningen;
q. ontsluitingswegen;
r. paden en verhardingen;
s. parkeervoorzieningen;
t. waterlopen en waterpartijen.

13.1.2 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.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Gemengd - 2' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding *[ond]*;

13.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
d. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

13.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
   1. het bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op de grond staand is, *en*;
   2. gelegen in het achtererfgebied*, en*;
   3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, *en*;
   4. niet hoger dan 5 meter, met inachtneming van het bepaalde onder sub b en c, en
   5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag alleen op de eerste bouwlaag, *en*
   6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen.
b. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
   1. 5 meter;
   2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, *en*
   3. het hoofdgebouw.
c. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
   1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formulier: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
   2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
d. De oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
   1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
   2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
   3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².
e. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is niet toegestaan aan of bij:
   1. een woonwagen;
   2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;
   3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, in het voorerfgebied	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	1,0 meter
Lantaarnpalen	4,0 meter

Pilasters/penanten en soortgelijke plaatselijke versieringen	1,5 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1,5 meter

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, *in het achtererfgebied*	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	2,0 meter
Antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5,0 meter
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Schotelantennes	3,0 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Dakterras

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikel 13.2.2 en artikel 13.2.3 ten behoeve van het realiseren van een dakterras ten behoeve van een woning, mits er toepassing wordt gegeven aan de regels welke zijn opgenomen in de nota 'Het dak op!', beleidsnotitie met sneltoets criteria voor dakterrassen', overeenkomstig de bijlage Het dak op.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Beroep aan huis

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep gelden de volgende regels:

a. het vloeroppervlak van een woning, dat wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning (bijbehorende bouwwerken daaronder mede begrepen);
b. het aan huis verbonden mag beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door (een) bewoner(s) van de desbetreffende woning;
c. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling ter plaatse;
d. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag niet gepaard gaan met buitenopslag van goederen, met horeca en/of met detailhandel, behoudens detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt en direct gerelateerd is aan de aard van het aan huis verbonden beroep.

13.4.2 Verkoop via internet

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

a. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;
b. 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;
c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

13.4.3 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 46.3.1 en 47.2.1 in ieder geval gerekend het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning en indien dit gebruik is gestart nadat het bestemmingsplan 'Stedelijk' in ontwerp ter inzage is gelegd.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.4.1 ten behoeve van het vergroten van het vloeroppervlak tot een maximum van 65 m², mits er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, ook ten behoeve van de uitbreiding.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 13.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

13.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 13.6.1 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 het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

13.6.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

13.6.4 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 14 Gemengd - 3

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

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

a. bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten met uitzondering van:
   1. detailhandel in auto's;
   2. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
   3. geluidzoneringsplichtige inrichting;
   4. risicovolle inrichtingen;
b. dienstverlenende bedrijven of instellingen met of zonder baliefunctie;
c. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (su);
d. horeca t/m categorie 1 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h≤1);
e. horeca t/m categorie 2 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h≤2);
f. kantoren;
g. maatschappelijke voorzieningen;
h. bedrijven uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (-b);
i. een bed en breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bb);
j. detailhandel, met uitsluiting van detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (dh);
k. dienstverlening uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (-dv);
l. kantoren uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (-k);

met daaraan ondergeschikt:

m. detailhandel ondersteunende horeca, overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.3.1;

met de daarbij behorende:

n. balkons, luifels en overige daarmee vergelijkbare overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen.
o. erven;
p. groenvoorzieningen;
q. in- en uitritten;
r. nutsvoorzieningen;
s. ontsluitingswegen;
t. paden en verhardingen;
u. parkeervoorzieningen;
v. waterlopen en waterpartijen.

14.1.2 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.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Gemengd - 3' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatste van de bouwaanduiding *[ond]*;

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
d. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

14.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
   1. het bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op de grond staand is, *en*;
   2. gelegen in het achtererfgebied of ter plaatse van de bouwaanduiding *[bg], en*;
   3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, *en*;
   4. niet hoger dan 5 meter, met inachtneming van het bepaalde onder sub b en c, en
   5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag alleen op de eerste bouwlaag, *en*
   6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen.
b. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
   1. 5 meter;
   2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, *en*
   3. het hoofdgebouw.
c. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
   1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formulier: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
   2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
d. De oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
   1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
   2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
   3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².
e. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is niet toegestaan aan of bij:
   1. een woonwagen;
   2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;
   3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

14.2.4 Bouwwerken, geen bouwwerken zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, <u>in het voorerfgebied</u>	**Maximale bouwhoogte**

Erf- en perceelafscheidingen	1,0 meter
Lantaarnpalen	4,0 meter
Pilasters/penanten en soortgelijke plaatselijke versieringen	1,5 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1,5 meter

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, *in het achtererfgebied*	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	2,0 meter
Antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5,0 meter
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Schotelantennes	3,0 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Detailhandel ondersteunende horeca

Voor detailhandel ondersteunende horeca gelden de volgende regels:

a. het oppervlak dat wordt gebruikt ten behoeve van detailhandelondersteunende horeca mag niet meer bedragen dan 30% van het brutovloeroppervlak van het pand waarin de detailhandel is gevestigd, tot een maximum van 20 m²;
b. de detailhandelondersteunende horecavoorziening moet naar zijn aard en omvang ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en voldoen aan de regels gesteld in de gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot ondersteunende horeca in detailhandel.

14.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, in ieder geval gerekend:

a. van een zodanige aard en/of omvang dat deze niet kunnen worden aangemerkt als zijnde detailhandel ondersteunende horeca: hiervan is tenminste sprake indien de horeca-activiteiten een oppervlakte beslaan van meer dan 30% van het brutovloeroppervlak van het pand waarin de detailhandel is gevestigd, tot een maximum van 20 m²;
b. die niet zijn gerelateerd aan de aard van de ter plaatse bestaande detailhandelsfunctie;
c. op andere openingstijden dan die van de bestemming 'Gemengd - 3';
d. door een ander dan degene die ter plaatse de detailhandelsfunctie uitoefent.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 14.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

14.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 14.4.1 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 het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

14.4.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

14.4.4 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 15 Groen

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. horeca t/m categorie 2 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h≤2);
c. recreatie;
d. voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf;
e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
f. water;
g. een aanlegsteiger, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (as);
h. een bergbezinkbassin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bbb);
i. een brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (br);
j. een evenemententerrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ev);
k. een kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (kdv);
l. een kinderboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (kb);
m. een nutsvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (nv);
n. een park ter plaatse van de aanduiding 'park' (pa) aanvullend aan het bepaalde onder a. tot en e.: behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
o. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p);
p. een terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (tr);
q. een tunnel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (tu);
r. een waterberging, ter plaatse van de aanduiding (wb);
s. een woonschepenligplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (wl);
t. een kiosk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kiosk' (sdh-ki);
u. een infiltratiegebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specfieke vorm groen - infiltratie' (sg-inf);
v. een ligplaats voor een woonschip, uitsluitend ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van water' (swa-wl1);
w. een walvoorziening in de vorm van een gebouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specfieke vorm van groen - walvoorzieningen t.b.v. woonschepenligplaats' (sg-wwl);
x. een recreatieve skatebaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - skatebaan' (sr-ska);
y. railverkeer in de vorm van tramverbindingen met de daarbij behorende voorzieningen zoals spoorrails, haltevoorzieningen, bovenleidingen, etc. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (rv);

met de daarbij behorende:

z. duikers en bruggen;
aa. fiets- en voetpaden;
ab. in- en uitritten;
ac. nutsvoorzieningen;
ad. objecten van beeldende kunst;
ae. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
af. ontsluitingswegen;
ag. (on)verharde speelvelden;
ah. overige paden en verhardingen;
ai. speeltoestellen;

15.1.2 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.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Groen' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bijgebouw, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding *[bg]*;
e. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding *[ond]*;
f. een terreinafscheiding ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding *[sba-ta]*;

15.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
d. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

15.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van een op de grond staand bijbehorend bouwwerk, uitsluitend in de vorm van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. het bijgebouw mag uitsluitend gerealiseerd worden binnen en ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen';
b. de hoogte van het bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;

15.2.4 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	**Maximale bouwhoogte**
Terreinafscheiding bij sportvelden in bebouwde kom	4,00 meter
Cruyff Court Prinsenhof	6,00 meter
Lantaarnpalen	6,00 meter
Lichtmasten	9,00 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,00 meter
Speeltoestellen	5,00 meter
Straatmeubilair	3,00 meter
Vlaggenmasten	6,00 meter
Vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van (mobiele) telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	15,00 meter

Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,00 meter

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, 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 15.1.1 onder l, bedoelde waarden;
b. het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor horeca, met uitzondering voor de percelen met de aanduiding (tr), en/of detailhandel.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 15.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

Met dien verstande dat subleden a. en c. zijn uitsluitend van toepassing als er sprake is de aanduiding (pa) als bedoeld in artikel 15.1.1.

15.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 15.4.1 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 het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

15.4.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

15.4.4 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 16 Groen - Stadstuin

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Algemeen

De voor 'Groen - Stadstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. extensieve recreatie;
b. een stadstuin als bedoeld in artikel 1.174;
c. groenvoorzieningen;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
e. water;
f. een park ter plaatse van de aanduiding 'park' (pa) aanvullend aan het bepaalde onder a. tot en met c.: behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;

met daaraan ondergeschikt:

g. horeca in uitsluitend categorie 4, als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ten dienste van de bestemming 'Groen - Stadstuin';

met de daarbij behorende:

h. duikers en bruggen;
i. in- en uitritten;
j. nutsvoorzieningen;
k. objecten van beeldende kunst;
l. ontsluitingswegen;
m. overige paden en verhardingen;
n. voetpaden;
o. speeltoestellen;

16.1.2 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.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Groen - Stadstuin' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofd- en bijbehorende bouwwerken;
b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

16.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,50 meter;
c. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 7,5%.

16.2.3 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	**Maximale bouwhoogte**
Lantaarnpalen	6,00 meter

Lichtmasten	9,00 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,00 meter
Speeltoestellen	5,00 meter
Straatmeubilair	3,00 meter
Vlaggenmasten	6,00 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,00 meter

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, 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 16.1.1 onder f, bedoelde waarden.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 16.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

Met dien verstande dat subleden a. en c. zijn uitsluitend van toepassing als er sprake is de aanduiding (pa) als bedoeld in artikel 17.1.1.

16.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 16.4.1 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 het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

16.4.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

16.4.4 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 17 Horeca

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Algemeen

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca, met dien verstande dat:
   1. horeca t/m categorie 1 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h≤1);
   2. horeca t/m categorie 2 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h≤2);
   3. horeca t/m categorie 3 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h≤3);
   4. Horeca t/m categorie 4, als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten - Mall of the Netherlands, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h≤4);

b. een terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (tr);
c. een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (pg);

met de daarbij behorende:

d. balkons, luifels en overige daarmee vergelijkbare overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen.
e. erven;
f. groenvoorzieningen;
g. in- en uitritten;
h. nutsvoorzieningen;
i. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
j. ontsluitingswegen;
k. paden en verhardingen;
l. parkeervoorzieningen;
m. voorzieningen voor onderhoud, laden en lossen;
n. waterlopen en waterpartijen.

17.1.2 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.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Horeca' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
d. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

17.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
   1. het bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op de grond staand is, *en*;
   2. gelegen in het achtererfgebied, *en*;
   3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, *en*;
   4. niet hoger dan 5 meter, met inachtneming van het bepaalde onder sub b en c, en
   5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag alleen op de eerste bouwlaag, *en*
   6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen.
b. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
   1. 5 meter;
   2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, *en*
   3. het hoofdgebouw.
c. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
   1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formulier: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
   2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
d. De oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
   1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
   2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
   3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².
e. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is niet toegestaan aan of bij:
   1. een woonwagen;
   2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;
   3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, <u>in het voorerfgebied</u>	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	1,0 meter
Lantaarnpalen	4,0 meter
Pilasters/penanten en soortgelijke plaatselijke versieringen	1,5 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1,5 meter

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, *in het achtererfgebied*	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	2,0 meter
Antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5,0 meter
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Schotelantennes	3,0 meter
Speeltoestellen	5,0 meter
Straatmeubilair	3,0 meter
Tuinmeubilair	2,0 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 17.1 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 onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

17.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 17.1.1 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.

17.3.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

17.3.4 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 18 Kantoor

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Algemeen

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;
b. een brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (br);
c. een kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (kdv);
d. een parkeergarage uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (pg);
e. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p);
f. een woning op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (w);

met daaraan ondergeschikt:

g. horeca in uitsluitend categorie 4, als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ten dienste van de bestemming 'Kantoor';
h. beroep aan huis, uitsluitend ten behoeve van de functie wonen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 18.4.1;
i. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 18.4.2;

met de daarbij behorende:

j. balkons, luifels en overige daarmee vergelijkbare overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen.
k. erven;
l. groenvoorzieningen;
m. in- en uitritten;
n. nutsvoorzieningen;
o. ontsluitingswegen;
p. paden en verhardingen;
q. parkeervoorzieningen;
r. waterlopen en waterpartijen.

18.1.2 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.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend 'Kantoor' worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding *[ond]*;

18.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
d. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

18.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
   1. het bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op de grond staand is, *en*;
   2. gelegen in het achtererfgebied of ter plaatse van de bouwaanduiding *[bg], en*;
   3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, *en*;
   4. niet hoger dan 5 meter, met inachtneming van het bepaalde onder sub b en c, en
   5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag alleen op de eerste bouwlaag, *en*
   6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen.
b. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
   1. 5 meter;
   2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, *en*
   3. het hoofdgebouw.
c. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
   1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formulier: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
   2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
d. De oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
   1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
   2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
   3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².
e. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is niet toegestaan aan of bij:
   1. een woonwagen;
   2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;
   3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

18.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, <u>in het voorerfgebied</u>	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	1,0 meter
Lantaarnpalen	4,0 meter
Pilasters/penanten en soortgelijke plaatselijke versieringen	1,5 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1,5 meter

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, *in het achtererfgebied*	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	2,0 meter
Antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5,0 meter
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Schotelantennes	3,0 meter
Straatmeubilair	3,0 meter
Tuinmeubilair	2,0 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Dakterras

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikel 18.2.2 en artikel 18.2.3 ten behoeve van het realiseren van een dakterras ten behoeve van een woning, mits er toepassing wordt gegeven aan de regels welke zijn opgenomen in de nota 'Het dak op!', beleidsnotitie met sneltoets criteria voor dakterrassen', overeenkomstig de bijlage Het dak op.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Beroep aan huis

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep gelden de volgende regels:

a. het vloeroppervlak van een woning, dat wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning (bijbehorende bouwwerken daaronder mede begrepen);
b. het aan huis verbonden mag beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door (een) bewoner(s) van de desbetreffende woning;
c. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling ter plaatse;
d. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag niet gepaard gaan met buitenopslag van goederen, met horeca en/of met detailhandel, behoudens detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt en direct gerelateerd is aan de aard van het aan huis verbonden beroep.

18.4.2 Verkoop via internet

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

a. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;
b. 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;
c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

18.4.3 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 46.3.1 en 47.2.1 in ieder geval gerekend het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning en indien dit gebruik is gestart nadat het bestemmingsplan 'Stedelijk' in ontwerp ter inzage is gelegd.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.4.1 ten behoeve van het vergroten van het vloeroppervlak tot een maximum van 65 m², mits er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, ook ten behoeve van de uitbreiding.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 18.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

18.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 18.6.1 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 het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

18.6.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

18.6.4 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 19 Maatschappelijk

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bw);
c. een bergbezinkbassin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bbb);
d. een nutsvoorziening, ter plaatse van de aanduiding (nv);
e. een onderwijsinstelling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (on);
f. een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (pg);
g. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p);
h. een parkeerterrein is uitgesloten, ter plaatse van de aanduiding (-p);
i. een kantoor ten behoeve van een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (wwf);
j. een zorginstelling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (zoi);
k. een woonzorgcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woonzorgcentrum' (sm-wzc);
l. een woonzorgvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woonzorgvoorziening' (sm-wzv);
m. een ziekenhuis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - ziekenhuis' (sm-zh);
n. scouting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (sct);

met daaraan ondergeschikt:

o. horeca in uitsluitend categorie 4, als bedoeld in de van deze regels deel uitmakend Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ten dienste van de bestemming 'Maatschappelijk';
p. beroep aan huis, uitsluitend ten behoeve van de functie wonen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 19.3.1;
q. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 19.3.2;

met de daarbij behorende:

r. balkons, luifels en overige daarmee vergelijkbare overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen.
s. erven;
t. groenvoorzieningen;
u. in- en uitritten;
v. nutsvoorzieningen;
w. ontsluitingswegen;
x. paden en verhardingen;
y. parkeervoorzieningen;
z. speeltoestellen;
aa. waterlopen en waterpartijen;

19.1.2 Dobbelaan 10, locatie Hethuis

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (sm-wzv) zijn de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:

a. dagbesteding en overige (therapeutische, ontspannende en andere) voorzieningen voor personen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking, bestaande uit ten hoogste 17 woonplaatsen en ten hoogste 24 plaatsen voor dagactiviteiten;
b. een werkplaats voor kleinschalige technische werkzaamheden, reparaties, handnijverheid en overige kleinschalige ambachtelijke activiteiten;
c. een kantine resp. ondersteunende restauratieve - en overige verzorgende voorzieningen ten behoeve van de gebruikers en/of bezoekers van de onder a. en b. genoemde functies;
d. ondergeschikte horeca, uitsluitend in de vorm van een theeschenkerij met keuken;

e. ondergeschikte detailhandel, uitsluitend in de vorm van verkoop van binnen de onder b. en d. genoemde functies vervaardigde dan wel bereide producten;

19.1.3 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.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Maatschappelijk' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. een bijbehorend bouwwerk / gebouw is uitgesloten ter plaatse van de bouwaanduiding *[-bg]*;
d. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
f. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding *[ond]*;
g. een zuurstoftank, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding' *[sba-1]*;
h. opslag voor medische gassen, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding' *[sba-2].*

19.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
d. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

19.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
    1. het bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op de grond staand is, *en*;
    2. gelegen in het achtererfgebied of ter plaatse van de bouwaanduiding *[bg], en*;
    3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, *en*;
    4. niet hoger dan 5 meter, met inachtneming van het bepaalde onder sub b en c, en
    5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag alleen op de eerste bouwlaag, *en*
    6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen.
b. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
    1. 5 meter;
    2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, *en*
    3. het hoofdgebouw.
c. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
    1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formulier: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
    2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
d. De oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:

1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

e. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is niet toegestaan aan of bij:
   1. een woonwagen;
   2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;
   3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

19.2.4 Nadere bouwregel voor gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-ziekenhuis' (sm-zh)

a. in afwijking van het bepaalde in 19.2.3 geldt, dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken in het verlengde van de voorgevel gerealiseerd mogen worden.

19.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, in het voorerfgebied	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	1,0 meter
Lantaarnpalen	4,0 meter
Pilasters/penanten en soortgelijke plaatselijke versieringen	1,5 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1,5 meter

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, *in het achtererfgebied*	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	2,0 meter
Antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5,0 meter
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Schotelantennes	3,0 meter
Speeltoestellen	5,0 meter
Tuinmeubilair	2,0 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5,0 meter
Vrijstaande antenne-installaties, ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	15,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

19.2.6 Bouwwerken geen gebouw zijnde, Fonteynenburglaan 5 t/m 7d

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden in afwijking van artikel 19.2.5 de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	**Maximale bouwhoogte**
Overige erf- en perceelafscheidingen	2,0 meter
Vlaggenmasten en/of bannieren	8,0 meter
Lantaarnpalen	10,0 meter

19.3 Specifieke gebruiksregels

19.3.1 Beroep aan huis

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep gelden de volgende regels:

a. het vloeroppervlak van een woning, dat wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning (bijbehorende bouwwerken daaronder mede begrepen);
b. het aan huis verbonden mag beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door (een) bewoner(s) van de desbetreffende woning;
c. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling ter plaatse;
d. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag niet gepaard gaan met buitenopslag van goederen, met horeca en/of met detailhandel, behoudens detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt en direct gerelateerd is aan de aard van het aan huis verbonden beroep.

19.3.2 Verkoop via internet

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

a. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;
b. 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;
c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

19.3.3 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 46.3.1 en 47.2.1 in ieder geval gerekend het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning en indien dit gebruik is gestart nadat het bestemmingsplan 'Stedelijk' in ontwerp ter inzage is gelegd.

19.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.3.1 ten behoeve van het vergroten van het vloeroppervlak tot een maximum van 65 m², mits er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, ook ten behoeve van de uitbreiding.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 19.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

19.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 19.5.1 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. 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 het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

19.5.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

19.5.4 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 20 Maatschappelijk - Begraafplaats

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. begraafplaatsen (strooivelden en urnenbewaarplaatsen daaronder mede begrepen);
b. gebouwde - en/of ongebouwde voorzieningen ten behoeve van begraafplaatsen;
c. een uitvaartcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (uv);

met daaraan ondergeschikt;

d. horeca in uitsluitend categorie 4, als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ten dienste van de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats';

met de daarbij behorende:

e. groenvoorzieningen;
f. in- en uitritten;
g. nutsvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen;
i. waterlopen en waterpartijen;
j. wegen en paden.

20.1.2 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.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding *[ond].*

20.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
d. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

20.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
    1. het bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op de grond staand is, *en*;
    2. gelegen in het achtererfgebied of ter plaatse van de bouwaanduiding *[bg], en*;
    3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, *en*;
    4. niet hoger dan 5 meter, met inachtneming van het bepaalde onder sub b en c, en
    5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag alleen op de eerste bouwlaag, *en*
    6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen.

b. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
   1. 5 meter;
   2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, *en*
   3. het hoofdgebouw.
c. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
   1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formulier: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
   2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
d. De oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
   1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
   2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
   3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².
e. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is niet toegestaan aan of bij:
   1. een woonwagen;
   2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;
   3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

20.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, in het voorerfgebied	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	1,0 meter
Lantaarnpalen	4,0 meter
Pilasters/penanten en soortgelijke plaatselijke versieringen	1,5 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1,5 meter

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, *in het achtererfgebied*	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	2,0 meter
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Tuinmeubilair	2,0 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 20.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
c. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

20.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 20.3.1 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 het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

20.3.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

20.3.4 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 21 Recreatie - Volkstuin

21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. volkstuinen;
b. een tunnel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (tu);

Met daarbij behorende:

c. in- en uitritten;
d. groenvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. ontsluitingswegen;
g. paden en verhardingen;
h. parkeervoorzieningen;
i. waterlopen en waterpartijen.

21.1.2 Minimale oppervlakte volkstuin

De minimale oppervlakte van een volkstuin bedraagt tenminste 100 m² (complex ATV Essesteijn) en 150 m² (complex VTV Mariahoeve). Voor de overige volkstuincomplexen geldt geen minimale oppervlakte per volkstuin.

21.1.3 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.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Recreatie - Volkstuin' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken in de vorm van een tuinhuisje, gereedschapsberging en/of kweekkastje;
c. bouwwerken ten behoeven van nutsvoorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een of meerdere hoofdgebouwen gelden per volkstuincomplex de volgende regels:

a. ATV Essesteijn
    1. ter plaatse is één hoofdgebouw toegestaan;
    2. de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 100 m²;
    3. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 4,50 meter.
b. VTV Mariahoeve
    1. ter plaatse zijn hoofdgebouwen toegestaan;
    2. de maximale oppervlakte van de gezamenlijke hoofdgebouwen bedraagt maximaal 150 m²;
    3. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,50 meter.
c. VTV Arentsburgh
    1. ter plaatse zijn maximaal 2 hoofdgebouwen toegestaan;
    2. de maximale oppervlakte van de gezamenlijke hoofdgebouwen bedraagt maximaal 200 m²;
    3. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 4 meter.
d. Volkstuinen langs Broekweg
    1. ter plaatse is geen hoofdgebouw toegestaan.

e. ATV Tuinenlaan
   1. ter plaatse is één hoofdgebouw toegestaan;
   2. de maximale oppervlakte van het hoofdgebouwen bedraagt maximaal 50 m²;
   3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.
f. ATV Noordhey
   1. ter plaatse is één hoofdgebouw toegestaan;
   2. de maximale oppervlakte van het hoofdgebouwen bedraagt maximaal 50 m²;
   3. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
g. ATV Nicolaas Beetslaan
   1. ter plaatse is één hoofdgebouw toegestaan;
   2. de maximale oppervlakte van het hoofdgebouwen bedraagt maximaal 50 m²;
   3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.
h. Volkstuincomplex Prinsenhof
   1. ter plaatse is één hoofdgebouw binnen het bouwvlak toegestaan;
   2. de maximale oppervlakte van het hoofdgebouwen bedraagt maximaal 160 m²;
   3. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
i. Moestuinvereniging De Lytse Dam
   1. ter plaatse is één hoofdgebouw toegestaan;
   2. de maximale oppervlakte van het hoofdgebouwen bedraagt maximaal 25 m²;
   3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.

21.3 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen binnen het bestemmingsvlak gelden per volkstuincomplex de volgende regels:

a. ATV Essesteijn
   1. per volkstuin mag één plantenkasje of gereedschapsberging worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 6 m²;
   2. per volkstuin mag één tuinhuisje worden opgericht van maximaal 12 m²;
   3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.
b. VTV Mariahoeve
   1. per volkstuin mag één plantenkasje of gereedschapsberging worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 8 m²;
   2. per volkstuin mag één tuinhuisje worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 20 m²;
   3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.
c. VTV Arentsburgh
   1. per volkstuin mag één gereedschapsberging worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 5 m²;
   2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 meter.
d. Volkstuinen langs Broekweg
   1. per volkstuin mag één bijbehorend bouwwerk worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 12 m²;
   2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 meter.
e. ATV Tuinenlaan
   1. per volkstuin mogen bergingen en/of tuinkasjes orden opgericht met een oppervlakte van maximaal 12 m²;
   2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 meter.
f. ATV Noordhey
   1. per volkstuin mogen bergingen en/of tuinkasjes orden opgericht met een oppervlakte van maximaal 12 m²;
   2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 meter.
g. ATV Nicolaas Beetslaan
   1. er zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.
h. Volkstuincomplex Prinsenhof
   1. er zijn 3 bijbehorende bouwwerken toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal

45 m²;
2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 meter.

i. Moestuinvereniging De Lytse Dam
1. er zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan met uitzondering van tuinkasjes.

21.3.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn	2,0 meter
Lantaarnpalen	3,0 meter
Speeltoestellen	3,0 meter
Tuinmeubilair	3,0 meter
Vlaggenmasten	3,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter
Overige erf- en perceelafscheidingen	1,0 meter

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, in ieder geval gerekend:

a. permanente bewoning in een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk;
b. recreatief nachtverblijf in een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk;
c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 21.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
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. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 m. of meer diep);
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.

21.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 21.5.1 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. 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.

21.5.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

21.5.4 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 22 Sport

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 Algemeen

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sport;
b. sporthallen;
c. sportvelden;
d. sportzalen;
e. tennisbanen;
f. zwembaden;
g. cultuur en ontspanning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (co);
h. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bw);
i. een congrescentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (coc);
j. een manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ma);
k. een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (pg);
l. een woning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (w);
m. een evenementenhal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Cultuur en Ontspanning-evenementenhal' (sco-evh): mede als locatie voor het organiseren van publieksgerichte evenementen, alleen indien en voor zover dit gebruik in overeenstemming is met overige voor dergelijke activiteiten geldende wet- en regelgeving zoals de Wet milieubeheer, het Bouwbesluit, de Algemene plaatselijke verordening en het Activiteitenbesluit milieubeheer;
n. een buitenschoolse opvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - buitenschoolseopvang' (sm-bso);
o. een kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagopvang' (sm-kdv);
p. een overdekte tribune inclusief benodigde ruimtes voor opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport' (ss-trb);
q. recreatieve voorzieningen voor paardensport, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport' (ss-pas).

met daaraan ondergeschikt:

r. horeca in uitsluitend categorie 4, als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ten dienste van de bestemming 'Sport';
s. beroep aan huis, uitsluitend ten behoeve van de functie wonen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 22.4.1;
t. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 22.4.2;
u. maatschappelijke voorzieningen;
v. ondersteunende detailhandel ten dienste van sportdoeleinden;

met de daarbij bijbehorende:

w. erven;
x. groenvoorzieningen;
y. in- en uitritten;
z. nutsvoorzieningen;
aa. ontsluitingswegen;
ab. (on)verharde speelvelden;
ac. paden en verhardingen;
ad. parkeervoorzieningen;
ae. speeltoestellen;
af. waterlopen en waterpartijen.

22.1.2 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.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Sport' uitsluitend worden gebouwd:

a. (hoofd)gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding *[ond];*
d. een overkapping, uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding *[sba-ov].*

22.2.2 (Hoofd)gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
d. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

22.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
    1. het bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op de grond staand is, *en*;
    2. gelegen in het achtererfgebied, *en*;
    3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, *en*;
    4. niet hoger dan 5 meter, met inachtneming van het bepaalde onder sub b en c, en
    5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag alleen op de eerste bouwlaag, *en*
    6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen.
b. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
    1. 5 meter;
    2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, *en*
    3. het hoofdgebouw.
c. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
    1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formulier: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
    2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
d. De oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
    1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
    2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
    3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².
e. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is niet toegestaan aan of bij:

1. een woonwagen;
2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;
3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

22.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	**Maximale bouwhoogte**
Ballenvangers ten behoeve van sport	9,0 meter
Erf- en perceelafscheidingen	2,0 meter
Antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5,0 meter
Lantaarnpalen	6,0 meter
Lichtmasten ten behoeve van sport	15,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Speeltoestellen	5,0 meter
Straatmeubilair	3,0 meter
Tuinmeubilair	2,0 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Dakterras

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikel 22.2.2 en artikel 22.2.3 ten behoeve van het realiseren van een dakterras ten behoeve van een woning, mits er toepassing wordt gegeven aan de regels welke zijn opgenomen in de nota 'Het dak op!', beleidsnotitie met sneltoets criteria voor dakterrassen', overeenkomstig de bijlage Het dak op.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Beroep aan huis

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep gelden de volgende regels:

a. het vloeroppervlak van een woning, dat wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning (bijbehorende bouwwerken daaronder mede begrepen);
b. het aan huis verbonden mag beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door (een) bewoner(s) van de desbetreffende woning;
c. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling ter plaatse;
d. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag niet gepaard gaan met buitenopslag van goederen, met horeca en/of met detailhandel, behoudens detailhandel in beperkte omvang die

ondergeschikt en direct gerelateerd is aan de aard van het aan huis verbonden beroep.

22.4.2 Verloop via internet

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

a. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;
b. 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;
c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

22.4.3 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 46.3.1 en 47.2.1 in ieder geval gerekend het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning en indien dit gebruik is gestart nadat het bestemmingsplan 'Stedelijk' in ontwerp ter inzage is gelegd.

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.4.1 ten behoeve van het vergroten van het vloeroppervlak tot een maximum van 65 m², mits er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, ook ten behoeve van de uitbreiding.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 22.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

22.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 22.6.1 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.

22.6.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

22.6.4 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 23 Verkeer

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. hoofdontsluitingswegen;
b. parkeervoorzieningen;
c. voet- en fietspaden;
d. een brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (br);
e. een tunnel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (tu);
f. een openbaar vervoerstation voor busverkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ovs);
g. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg' (vm);
h. een wachtvoorziening t.b.v. openbaar vervoer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ov);
i. railverkeer in de vorm van tramverbindingen met de daarbij behorende voorzieningen zoals spoorrails, haltevoorzieningen, bovenleidingen, etc. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (rv);

met de daarbij behorende:

j. overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing;
k. bermen;
l. duikers en bruggen;
m. geluidwerende voorzieningen;
n. groenvoorzieningen;
o. in- en uitritten;
p. nutsvoorzieningen;
q. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
r. voorzieningen voor gemotoriseerd verkeer;
s. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer;
t. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
u. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
v. waterlopen en waterpartijen.

23.1.2 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.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Verkeer' uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer;
b. oplaadstations voor gemotoriseerd verkeer;
c. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
d. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
e. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding *[ond]*;
f. een overkapping, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding' *[sba-ov]*;
g. geluidwerende voorzieningen;
h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2.2 Bouwhoogtes en oppervlaktes

Voor het bouwen als bedoeld in artikel 23.2.1 gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding,

beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 10 m² bedragen;
b. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 10 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
d. het bouwen van een geluidwerende voorziening is alleen toegestaan indien:
    1. deze stedenbouwkundig inpasbaar is in de omgeving, hetgeen moet blijken uit een advies van een gemeentelijke stedenbouwkundige;
    2. deze landschappelijk inpasbaar is, hetgeen moet blijken een advies van een gemeentelijke landschapsarchitect;
    3. deze noodzakelijk is voor de beperking van de geluidsbelasting op nabijgelegen geluidgevoelige bestemming, hetgeen moet blijken uit een akoestisch rapport dat door een gemeentelijke geluidsadviseur is beoordeeld en akkoord bevonden.

23.3 Specifieke gebruiksregels

23.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, in ieder geval gerekend: het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor horeca en/of detailhandel.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 23.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
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. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
d. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

23.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 23.4.1 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.

23.4.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

23.4.4 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 24 Verkeer - Snelweg

24.1 Bestemmingsomschrijving

24.1.1 Algemeen

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

a. snelwegen;
b. op- en afritten;
c. onder de constructie van de snelweg: hoofdontsluitingswegen, buurtontsluitingswegen en voet- en fietspaden;
d. detailhandel, onder de constructie van de snelweg uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (dh) met uitsluiting van detailhandel in volumineuze goederen;
e. dienstverlening, onder de constructie van de snelweg uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (dv);
f. een brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (br);
g. een fietsenstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (fis);
h. een openbaar vervoerstation voor busverkeer en spoorwegverkeer, onder de constructie van de snelweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ovs);
i. een parkeerterrein, onder de constructie van de snelweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p);

met de daarbij behorende:

j. bermen;
k. geluidwerende voorzieningen;
l. groenvoorzieningen;
m. nutsvoorzieningen;
n. oeververbindingen en duikers;
o. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer;
p. viaducten en onderdoorgangen;
q. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
r. waterlopen en -partijen.

24.1.2 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.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Verkeer - Snelweg' uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het openbaar vervoer;
b. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
c. bouwwerken ten behoeve van het stallen van fietsen;
d. bouwwerken ten behoeve van dienstverlening;
e. bouwwerken ten behoeve van detailhandel en horeca;
f. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
g. een onderdoorgang ter plaatse van de bouwaanduiding *[ond]*;
h. geluidwerende voorzieningen;
i. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

24.2.2 Situering gebouwen

Voor het bouwen als bedoeld in lid 24.2.1 gelden de navolgende regels:

a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en onder de constructie van de snelweg;
b. gebouwen ten behoeve van het stallen van fietsen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de

aanduiding (fis).

24.2.3 Hoogtes en oppervlaktes

Voor het bouwen als bedoeld in lid 24.2.1 gelden de navolgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer op snelwegen en op- en afritten mag niet meer dan 10 meter bedragen, gemeten vanaf het wegdek van de snelweg dan wel het wegdek van op- en afritten;
b. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6 m² per bouwwerk bedragen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer op hoofdonstuitingswegen en buurtontsluitingswegen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van het stallen van fietsen en het parkeerterrein mag niet meer dan 4 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van dienstverlening en detailhandel en horeca mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
f. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
g. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen direct langs de rijbanen van snelwegen en de rijbanen van op- en afritten mag niet meer dan 10 meter bedragen, gemeten vanaf het wegdek van de snelweg dan wel het wegdek van op- en afritten;
h. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen langs hoofdontsluitingswegen en buurtontsluitingswegen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming mag op de constructie van de snelweg niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel, gemeten vanaf het wegdek van de snelweg;

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	**Maximale bouwhoogte**
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Straatmeubilair	3,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

j. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming mag langs hoofdontsluitingswegen en buurtontsluitingswegen niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	**Maximale bouwhoogte**
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Speeltoestellen	5,0 meter
Straatmeubilair	3,0 meter
Tuinmeubilair	2,0 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Gebouwen ten behoeve van het stallen van fietsen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het stallen van fietsen buiten de aanduiding (fis) mits:

a. de bouwhoogte van de gebouwen niet meer dan 4 meter bedraagt;
b. de totale oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 200 m² bedraagt.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 24.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

24.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 24.4.1 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.

24.4.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

24.4.4 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 25 Verkeer - Spoorweg

25.1 Bestemmingsomschrijving

25.1.1 Algemeen

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

a. spoorwegen;
b. onder de constructie van de spoorbaan zijn hoofdontsluitingswegen, buurtontsluitingswegen en voet- en fietspaden toegestaan;
c. detailhandel en horeca t/m categorie 1 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (gd);
d. een brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (br);
e. een openbaar vervoerstation, onder de constructie van de snelweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ovs);
f. een parkeerterrein, onder de constructie van de spoorweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p);
g. een tunnel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (tu);

met de daarbij behorende:

h. bermen;
i. geluidwerende voorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. nutsvoorzieningen;
l. oeververbindingen en duikers;
m. viaducten en onderdoorgangen;
n. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van spoorwegverkeer;
o. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
p. waterlopen en -partijen.

25.1.2 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.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Verkeer - Spoorweg' uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer;
b. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het spoorwegverkeer en wegverkeer;
c. bouwwerken ten behoeve van het stallen van fietsen;
d. bouwwerken ten behoeve van detailhandel en horeca;
e. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
f. een onderdoorgang ter plaatse van de bouwaanduiding *[ond]*;
g. geluidwerende voorzieningen;
h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

25.2.2 Situering gebouwen en overkapping

Voor het bouwen als bedoeld in lid 25.2.1 gelden de navolgende regels:

a. gebouwen zijn alleen toegestaan onder de constructie van de spoorweg, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoerstation voor spoorwegverkeer;
b. de overkapping van het openbaar vervoerstation voor spoorwegverkeer mag alleen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;

25.2.3 Hoogtes en oppervlaktes

Voor het bouwen als bedoeld in lid 25.2.1 gelden de navolgende regels:

a. de bouwhoogte van de overkapping van het openbaar vervoerstation voor spoorwegverkeer mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
b. de bouwhoogte van overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het openbaar vervoer mag boven de constructie van de spoorweg niet meer dan 6 meter bedragen, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf;
c. de bouwhoogte van overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het openbaar vervoer mag onder de constructie van de spoorweg niet meer dan 4 meter bedragen;
d. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6 m² per bouwwerk bedragen;
e. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het spoorwegverkeer mag niet meer dan 12 meter bedragen, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf;
f. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het busverkeer mag niet meer dan 4 meter bedragen;
g. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer op hoofdonstuitingswegen en buurtontsluitingswegen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
h. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van het stallen van fietsen en het parkeerterrein mag niet meer dan 4 meter bedragen;
i. de bouwhoogte bouwwerken ten behoeve van detailhandel en horeca mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
j. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
k. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen langs spoorwegen mag niet meer dan 6 meter bedragen, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf;
l. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen langs hoofdontsluitingswegen en buurtontsluitingswegen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
m. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming mag boven de constructie van de spoorweg niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf;

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	**Maximale bouwhoogte**
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Straatmeubilair	3,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

n. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming mag langs hoofdontsluitingswegen en buurtontsluitingswegen niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	**Maximale bouwhoogte**
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Speeltoestellen	5,0 meter
Straatmeubilair	3,0 meter
Tuinmeubilair	2,0 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter

Vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

25.3 Afwijken van de bouwregels

25.3.1 Gebouwen ten behoeve van het stallen van fietsen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 25.2.1 ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het stallen van fietsen buiten de aanduiding (fis) mits:

a. de bouwhoogte van de gebouwen niet meer dan 4 meter bedraagt;
b. de totale oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 200 m² bedraagt.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 25.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

25.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 25.4.1 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.

25.4.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

25.4.4 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 26 Verkeer - Verblijfsgebied

26.1 Bestemmingsomschrijving

26.1.1 Algemeen

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

a. buurtonsluitingswegen;
b. parkeervoorzieningen;
c. horeca, t/m categorie 1 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h≤1);
d. voet- en fietspaden;
e. pleinen;
f. gemengde doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (gd);
g. een begroeid scherm ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - lichtwerende voorziening' (sg-lwv);
h. een bergbezinkbassin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bbb);
i. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 110 cm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (arc);
j. een brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (br);
k. een evenemententerrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ev);
l. een geluidsscherm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (gs);
m. een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduidng (pg);
n. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p);
o. een parkeerterrein uitgesloten, ter plaatse van de aanduiding (-p);
p. een tunnel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (tu);
q. een wachtvoorziening t.b.v. openbaar vervoer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ov);
r. een waterberging, ter plaatse van de aanduiding (wb);
s. een infiltratiegebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specfieke vorm verkeer - infiltratie' (sv-inf);
t. een kiosk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel - kiosk' (sdh-ki);
u. railverkeer in de vorm van tramverbindingen met de daarbij behorende voorzieningen zoals spoorrails, haltevoorzieningen, bovenleidingen, etc. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (rv);

mede bestemd voor:

v. terrassen

met de daarbij behorende:

w. overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing;
x. bermen;
y. duikers en bruggen;
z. geluidwerende voorzieningen;
aa. groenvoorzieningen;
ab. in- en uitritten;
ac. nutsvoorzieningen;
ad. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
ae. speeltoestellen;
af. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
ag. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
ah. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
ai. waterlopen en waterpartijen.

26.1.2 Terrassen

Een terras mag uitsluitend geplaatst worden, indien:

a. is aangetoond dat het terras het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantast. Dit moet blijken uit

een advies van een gemeentelijke geluidsadviseur waarin is aangegeven dat geen onevenredige geluidsbelasting ontstaat op de dichtstbijzijnde gevels van gevoelige bestemmingen en uit een advies van een gemeentelijke stedenbouwkundige waarin is aangegeven dat het terras niet de privacy van omwonenden onevenredig schaadt.

b. de maximale afstand van het terras tot de horecagelegenheid waartoe deze behoort, gerekend vanaf het verste punt van het terras tot de entree van het pand waarin de horecagelegenheid zich bevindt, niet meer bedraagt dan 30 meter;
c. het terras geen zichtlijnen voor het verkeer hindert, hetgeen moet blijken uit een . advies van een gemeentelijke verkeersdeskundige;
d. na plaatsing van het terras voldoende ruimte overblijft voor voetgangers, hetgeen moet blijken uit een advies van een gemeentelijk beheerder van de openbare ruimte;
e. deze stedenbouwkundig inpasbaar is in de omgeving, hetgeen moet blijken uit een advies van een gemeentelijke stedenbouwkundige.

26.1.3 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.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer;
b. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
c. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding *[ond]*;
d. een minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de maatvoeringaanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen';
e. een horecavoorziening, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding' *[sba - kioj]* ten behoeve van de jachthaven in Damcentrum;
f. een overkapping, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding' *[sba-ov]*;
g. oplaadvoorzieningen voor gemotoriseerd verkeer,
h. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
i. geluidwerende voorzieningen;
j. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

26.2.2 Bouwhoogtes en oppervlaktes

Voor het bouwen als bedoeld in artikel 26.2.1 gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 10 m² bedragen;
b. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
d. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen - lichtwerende voorziening’ is een begroeid scherm toegestaan met een minimale hoogte van 3,15 meter en een maximale hoogte van 3,50 meter. De lengte van het scherm bedraagt minimaal 6 meter en dient in ieder geval recht voor de uitgang van de parkeergarage te worden gesitueerd;
e. het bouwen van een geluidwerende voorziening is alleen toegestaan indien:
    1. deze stedenbouwkundig inpasbaar is in de omgeving, hetgeen moet blijken uit een advies van een gemeentelijke stedenbouwkundige;
    2. deze landschappelijk inpasbaar is, hetgeen moet blijken een advies van een gemeentelijke landschapsarchitect;
    3. deze noodzakelijk is voor de beperking van de geluidsbelasting op nabijgelegen geluidgevoelige bestemmingen, hetgeen moet blijken uit een akoestisch rapport dat door een gemeentelijke geluidsadviseur is beoordeeld en akkoord bevonden.

26.2.3 Een horecavoorziening t.b.v de jachthaven in het Damcentrum

Voor het realiseren van een horecavoorziening gelden de volgende regels:

a. uitsluitend binnen het gebied aangeduid als ‘specifieke bouwaanduiding’ *[sba - kioj]* is een gebouw als bedoeld in artikel 1.125, in het openbaar gebied toegestaan;
b. de oppervlakte bedraagt maximaal 25 m²;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter;

26.2.4 Voorwaardelijke verplichting Fonteinkerk te Voorburg

Op de gronden met de aanduiding 'sv-inf' (specfieke vorm verkeer - infiltratie) is het vervangen van de waterdoorlatende verharding door gewone bestrating alleen toegestaan, mits kan worden aangetoond dat dit geen negatieve hydrologische gevolgen heeft en hiervoor positief advies is ontvangen van het Hoogheemraadschap van Delfland.

26.3 Specifieke gebruiksregels

26.3.1 Stationsplein Voorburg

Medegebruik voor incidentele markten, niet zijnde warenmarkten waarop de Marktverordening van toepassing is, is op het Stationsplein in Voorburg toegestaan;

26.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, in ieder geval gerekend: het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor horeca en/of detailhandel.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 26.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

26.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 26.4.1 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.

26.4.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

26.4.4 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 27 Water

27.1 Bestemmingsomschrijving

27.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. waterkeringen;
c. water- en oeverrecreatie;
d. een aanlegsteiger, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (as);
e. een ijsbaan bestaande uit drijvende pontons ten behoeve van een seizoensgebonden kunstijsbaan met bijbehorende voorzieningen, waaronder mede begrepen horeca tot en met categorie 2 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten - Mall of the Netherlands, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ijs);
f. een jachthaven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (jh);
g. een ligplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (lp);
h. een passantenhaven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (pah);
i. een sluis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (sl);
j. een steiger, ter plaatse van de aanduiding (ste);
k. een tunnel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (tu);
l. een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' (vm);
m. een woonschepenligplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (wl);
n. een balkengat, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water' (swa-bg);
o. een ligplaats voor een woonschip, uitsluitend ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van water' (swa-wl1);
p. railverkeer in de vorm van tramverbindingen met de daarbij behorende voorzieningen zoals spoorrails, haltevoorzieningen, bovenleidingen, etc. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (rv);
q. voorzieningen ten behoeve ondergrondse warmte- en koudeopslag, mede ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;

alsmede voor:

r. aanlegsteigers;
s. bruggen;
t. groenvoorzieningen;
u. nutsvoorzieningen;
v. objecten van beeldende kunst;
w. oevers;
x. oeververbindingen;
y. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming zoals duikers en inlaatwerken, dukdalven, oeverbeschoeiingen, remmingswerken en stuwen;
z. tuinen t.b.v. woonschepen;
aa. vijvers;

mede bestemd voor:

ab. overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing;

27.1.2 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.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Water' uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. een gebouw, in de Konstancin-Jeziorna Vijver bij de Mall of the Netherlands, ten behoeve van een sprinklerinstallatie met inbegrip van de daarbij behorende (ondergrondse) leidingen;
c. hoofdgebouwen in de vorm van woonschepen;
d. een overkapping, uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding *[sba-ov]*;
e. (een) drijvend(e) ponton(s) ten behoeve van een seizoensgebonden kunstijsbaan met bijbehorende voorzieningen.

27.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 27.2.1, sub a, gelden de volgende bouwregels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter, gemeten vanaf het gemiddelde waterpeil ter plaatse;
b. voor het bouwen van bruggen geldt, in aanvulling op het bepaalde onder a., dat de minimaal benodigde doorvaarthoogte van elke nieuw te bouwen dan wel te vervangen brug in overleg met de vaarweg- en/of waterbeheerder dient te worden bepaald;

27.2.3 Woonschepen

a. het aantal woonschepen mag per woonschepenligplaats aangeduide gebied niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding;
b. tussen woonschepen onderling, daarbij behorende vlonders en overige drijvende objecten inbegrepen, dient een afstand van ten minste 5 meter vrij te blijven van bebouwing en overige objecten;
c. de breedte van het woonschip mag maximaal 4,5 meter bedragen;
d. de lengte van het woonschip mag maximaal 20 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van de woonschepen gemeten vanaf het water mag maximaal 3 meter bedragen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats 1' is een woonboot met een maximale bouwhoogte van 5,5 meter toegestaan, mits de goothoogte maximaal 2,50 meter bedraagt;
g. per woonschip mag binnen het als woonschepenligplaats aangeduide gebied één berging worden gebouwd, met een oppervlakte van maximaal 7,5 m² en een bouwhoogte maximaal 2,40 meter. De afstand tussen 2 bergingen behorend bij verschillende woonschepen bedraagt ten minste 5 meter;
h. de tuin t.b.v. een woonschip heeft een lengte van maximaal 20 meter en een diepte van maximaal 3 meter, gemeten vanaf de kade;
i. de bouwhoogte van een erfafscheiding rondom de tuin t.b.v. een woonschip mag maximaal 1 meter bedragen.

27.3 Nadere bouwregels gebouw ten behoeve van een sprinklerinstallatie

In aanvulling op het bepaalde in 27.2.1 gelden voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een sprinklerinstallantie als bedoeld in artikel 27.2.1 sub b. de volgende regels:

a. binnen het bestemmingsvlak mag ten hoogste één gebouw ten behoeve van een sprinklerinstallatie gebouwd worden;
b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een sprinklerinstallatie mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van een sprinklerinstallatie mag niet meer bedragen dan 15,0 m².

27.4 Nadere bouwregels seizoensgebonden drijvende kunstijsbaan

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 27.2.1, sub c, gelden de volgende bouwregels:

a. (een) drijvend(e) ponton(s) met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van een seizoensgebonden

kunstijsbaan mag met inbegrip van de periode van op- en afbouw jaarlijks uitsluitend aanwezig zijn in de periode van 1 november tot en met 31 maart;
b. de totale bebouwde oppervlakte van een seizoensgebonden kunstijsbaan met bijbehorende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;
c. de bouwhoogte van een seizoensgebonden kunstijsbaan met bijbehorende voorzieningen mag, met inbegrip van op pontons geplaatste gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 9,00 meter.

27.5 Specifieke gebruiksregels

27.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor horeca en/of detailhandel.
b. het gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze die of tot een doel dat de waterhuishouding, waterkwaliteit, waterkwantiteit, waterveiligheid dan wel het waterbergend vermogen van de gronden op enige wijze negatief beïnvloedt;
c. het aanwezig hebben van een drijvend ponton met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van een seizoensgebonden kunstijsbaan buiten de in artikel 27.4 sub a. genoemde periode.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 27.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

27.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 27.6.1 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.

27.6.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

27.6.4 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 28 Winkelcentrum

28.1 Bestemmingsomschrijving

28.1.1 Algemeen

De voor 'Winkelcentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor een regionaal verzorgend winkelcentrum waarvan, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 28.3 en 28.4 de volgende functies, voorzieningen en/of activiteiten deel mogen uitmaken:

a. detailhandel, zowel ondergronds als in bovengrondse bouwlagen, waaronder mede begrepen pick-uppoints en detailhandel-ondersteunende horeca en met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen, verkoop van motorbrandstoffen en opslag van meer dan 10.000 kg. consumentenvuurwerk;
b. aan de detailhandel dan wel aan het regionaal verzorgend winkelcentrum gerelateerde functies, voorzieningen en/of activiteiten in de vorm van horeca tot en met ten hoogste categorie 2 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten - Mall of the Netherlands en publieksgerichte dienstverlening;
c. kantoor- en overige ruimte ten behoeve van het management van het winkelcentrum;
d. horeca in categorie 3 en 4 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten - Mall of the Netherlands, met uitzondering van hotels;
e. cultuur en ontspanning in de vorm van ten hoogste één bioscoop;
f. een waterberging, ter plaatse van de aanduiding (wb);
g. sport- en leisurefuncties in de vorm van sportscholen, fitnesscentra en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare functies;
h. medegebruik van gronden voor incidentele markten zoals vlooienmarkten, rommelmarkten, boekenmarkten en dergelijke;
i. medegebruik van gronden voor markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h., van de Gemeentewet;
j. medegebruik van gronden voor entertainment gericht op het winkelend publiek, zoals (muziek)optredens, culturele activiteiten, animatie en dergelijke, niet zijnde publieksevenementen als bedoel in artikel 1.88;
k. railverkeer in de vorm van tramverbindingen met de daarbij behorende voorzieningen zoals spoorrails, haltevoorzieningen, bovenleidingen, etc. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (rv);
l. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage (pg)': uitsluitend een onder- en/of bovengrondse gebouwde parkeervoorziening in meerdere lagen dan wel een ongebouwde parkeervoorziening op maaiveld, alsmede medegebruik van gronden voor de doeleinden als bedoeld onder g. en h.;
m. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag, mede ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;

met de daarbij behorende:

n. entrees, liften, trappen en daarmee vergelijkbare voorzieningen ten behoeve van al dan niet aangrenzende parkeervoorzieningen;
o. erven;
p. groenvoorzieningen;
q. in- en uitritten;
r. nutsvoorzieningen;
s. onder- en bovengrondse gebouwde parkeervoorzieningen in meerdere lagen, waarvan ten hoogste drie ondergronds;
t. ongebouwde parkeervoorzieningen;
u. ontsluitingswegen;
v. overkappingen;
w. paden en overige verhardingen;
x. speeltoestellen en overig straatmeubilair;
y. terrassen;
z. voorzieningen voor onderhoud, laden en lossen;
aa. waterlopen en waterpartijen.

28.1.2 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 in het plan eveneens zijn aangewezen.

28.1.3 Detailhandelondersteunende horeca

Voor detailhandelondersteunende horeca gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte die wordt gebruikt voor detailhandelondersteunende horeca mag niet meer bedragen dan 30% van het totale bedrijfsvloeroppervlak van de detailhandelsvestiging waarvan de detailhandelondersteunende horecafunctie deel uitmaakt;
b. de detailhandelondersteunende horecavoorziening moet naar zijn aard en omvang ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie (detailhandel).

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Winkelcentrum' uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen;
b. ondergrondse ruimten ten behoeve van de onder 28.1.1 toegelaten functies;
c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder mede begrepen vrijstaande en/of aangebouwde overkappingen;
e. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang *[ond]*';
f. een bouwkundig accent of element, zoals een entreepartij, met een in deze regels nader aangegeven minimale vrije hoogte (onderdoorgang) tussen de onderkant van dat accent of element en het peil, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' *[sba - 3]*:

28.2.2 Situering, bebouwingspercentage en hoogte gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
b. de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken mogen voor maximaal het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd;
c. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het betreffende bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
d. de (bouw)hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte plaatselijk met ten hoogste 1,2 meter mag worden overschreden ten behoeve van het plaatsen van vloerafscheidingen op gebouwde parkeervoorzieningen.

28.2.3 Overschrijding bouwgrenzen

In afwijking van het bepaalde in 2.10 mogen bij het bouwen op deze gronden de bouwgrenzen ten behoeve van het bouwen van luifels, uitkragingen en daarmee vergelijkbare bouwdelen van gebouwen worden overschreden met ten hoogste 1,2 meter, mits de overschrijding van de bouwgrens niet tevens leidt tot overschrijding van één of meer bestemmingsgrenzen;

28.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	**Maximale bouwhoogte**
aangebouwde overkappingen	14,00 meter

antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5,00 meter
erf- en perceelafscheidingen op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn	2,00 meter
lantaarnpalen	6,00 meter
lichtmasten	15,00 meter
objecten van beeldende kunst	6,00 meter
schotelantennes	3,00 meter
speeltoestellen	10,00 meter
straatmeubilair	3,00 meter
vlaggenmasten	9,00 meter
vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5,00 meter
vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	15,00 meter
vrijstaande overkappingen	4,00 meter
overige erf- en perceelafscheidingen	1,00 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3,00 meter

28.2.5 Vrije hoogte ter plaatse van bouwaanduidingen

a. een onderdoorgang met een vrije hoogte van ten minste 4,20 meter, ter plaatse van de bouwaanduiding onderdoorgang *[ond];*
b. een onderdoorgang met een vrije hoogte van ten minste 15,00 meter, ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' *[sba-3]*;

28.2.6 Gebouwde parkeervoorziening Burgemeester Banninglaan

a. ter plaatse van het vlak waarop de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal parkeerplaatsen' van toepassing is mag in de vorm van een al dan niet gebouwde bovengrondse parkeervoorziening ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal parkeerplaatsen (850) gerealiseerd worden;
b. vanaf de Burgemeester Banninglaan mogen uitsluitend en ten hoogste de onder a. bedoelde bovengronds gesitueerde parkeerplaatsen ontsloten worden.

28.3 Specifieke gebruiksregels

28.3.1 Toegelaten vormen van detailhandel

Op de voor 'Winkelcentrum' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 28.3.2, de volgende vormen van detailhandel toegelaten:

a. detailhandel in niet-dagelijkse artikelen;
b. detailhandel in dagelijkse artikelen, met dien verstande dat op deze gronden ten hoogste twee supermarkten zijn toegestaan;

28.3.2 Maximale omvang van toegelaten functies

De totale omvang van de functies die op grond van artikel 28.1.1 sub a. tot en met f. op gronden met de bestemming 'Winkelcentrum' zijn toegelaten mag, tenzij elders in deze regels anders is bepaald, niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Functie	**Max. m² (bvo)**	**Waarvan voor subfuncties ten hoogste**	**Max. m² (bvo)**

Detailhandel, waaronder mede begrepen pick-uppoints, detailhandelondersteunende horeca, merkbelevingsfuncties en sport-en leisurefuncties, waarvan ten hoogste: *I. voor detailhandel in dagelijkse artikelen* *II. voor detailhandel in niet-dagelijkse artikelen, alsmede merkbelevingsfuncties en sport- en leisurefuncties*	**96.229** *13.046* *83.183*	*II.a) voor autoshowrooms zonder verkoopfunctie en brand experience centers* *II.b) voor sport- en leisurefuncties in de vorm van sportscholen, fitnesscentra, commerciële- en sociaal-innovatieve vrijetijdsvoorzieningen, vermaaksfuncties (niet zijnde bioscopen of seksinrichtingen) en overige naar aard, omvang, gebruik, etc. hiermee gelijk te stellen functies*	*2.857* *9.524*
Aan de detailhandel dan wel aan het regionaal verzorgend winkelcentrum gerelateerde functies, voorzieningen en/of activiteiten in de vorm van: *I. horeca tot en met ten hoogste categorie 4 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten - Mall of the Netherlands, met uitzondering van hotels* *II. publieksgerichte dienstverlening*	**9.323**		
Cultuur en ontspanning in de vorm van ten hoogste één bioscoop	**6.500**		
TOTAAL BESTEMMING WINKELCENTRUM	**112.052**		

28.3.3 Parkeren / parkeernormen

Bij het verwezenlijken van resp. het gebruiken van gronden in overstemming met de bestemming 'Winkelcentrum' resp. de functies die op de voor deze bestemming aangewezen gronden op grond van 28.1.1 zijn toegestaan moeten de in onderstaande tabel aangegeven gemiddelde parkeernormen, met toepassing van de in de tabel opgenomen aanwezigheidspercentages, in acht worden genomen:

Functie	**Parkeernorm (in pp per eenheid)**	**Eenheid**	**Aanwezigheids-percentage**
detailhandel (bestaand)	2,9 tot 3,9 (gemiddeld: 3,4)	per 100 m² bvo	100 %
detailhandel (nieuw / uitbreiding)	2,9 tot 3,9 (gemiddeld: 3,4)	per 100 m² bvo	100 %

horeca tot en met categorie 2	2,9 tot 3,9 (gemiddeld: 3,4)	per 100 m² bvo	100 %
in categorie 3 en 4	2,9 tot 3,9 (gemiddeld: 3,4)	per 100 m² bvo	100 %
cultuur & ontspanning: bioscoop	5,5 tot 7,5 (gemiddeld: 6,5)	per 100 m² bvo	40 %
sport- en leisure	2,1 tot 3,1 (gemiddeld: 2,6)	per 100 m² bvo	100 %

28.3.4 Horeca binnen detailhandelsbedrijven

Tot gebruik, strijdig met de bestemming 'Winkelcentrum', wordt in ieder geval gerekend het (laten) gebruiken van de gronden en opstallen voor het binnen een detailhandelsbedrijf (laten) uitoefenen van horeca-activiteiten van een zodanige aard en/of omvang dat deze niet kunnen worden aangemerkt als zijnde detailhandelondersteunende horeca: hiervan is in elk geval sprake indien de horeca-activiteiten een oppervlakte beslaan van meer dan 30% van de de bedrijfsvloeroppervlakte van het desbetreffende detailhandelsbedrijf.

28.3.5 Borging uniciteit winkelcentrum Leidsenhage

a. de detailhandel in niet dagelijkse goederen is slechts toegestaan indien en voor zover ten minste 13% van de niet-dagelijkse detailhandelsoppervlakte (in m² bvo) voldoet aan de volgende voorwaarden:
   1. de winkelformules binnen het segment niet-dagelijks moeten een regionaal verzorgend karakter hebben, dat wil zeggen: het moet gaan om winkelformules binnen het segment niet-dagelijks die op het moment van verlenen van een omgevingsvergunning niet reeds aanwezig zijn in één van de lokaal verzorgende winkelcentra als bedoeld in het van deze regels deel uitmakende Overzicht van lokaal verzorgende winkelcentra; *en*
   2. de winkelformules binnen het segment niet-dagelijks moeten vernieuwend zijn, dat wil zeggen: het moet gaan om winkelformules binnen het segment niet-dagelijks waarvan er op het moment van verlenen van een omgevingsvergunning niet meer dan vier zijn gevestigd binnen de gemeenten Den Haag, Wassenaar, Leiden, Voorschoten, Zoetermeer, Rijswijk, Pijnacker-Nootdorp, Katwijk en Delft.
b. tot gebruik, strijdig met de bestemming 'Winkelcentrum', wordt in ieder geval gerekend het (laten) gebruiken van de gronden en opstallen:
   1. op een wijze waarbij niet ten minste 13% van de niet-dagelijkse detailhandelsoppervlakte (in m² bvo) voldoet aan de onder a. genoemde voorwaarden;
   2. op een wijze die of tot een doel dat niet in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals vastgelegd in de van deze regels deel uitmakende Gebiedsvisie herontwikkeling winkelcentrum Leidsenhage, indien en voor zover daarin is vastgelegd dat bij de integrale herontwikkeling van het winkelcentrum sprake moet zijn van:
      - een integraal winkelcircuit;
      - overkapte bebouwing (met uitzondering van de buitenranden van het winkelcentrum);
      - een proactief winkelmanagement.

28.4 Afwijken van de gebruiksregels

28.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegde gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 28.3.2 en toestaan dat de daarbij aangegeven maximale omvang van de genoemde functies met ten hoogste 5% wordt verruimd tot maximaal de in onderstaande tabel aangegeven omvang:

Functie	**Max. m² (bvo)**	**Waarvan voor subfuncties ten hoogste**	**Max. m² (bvo)**

Detailhandel, waaronder mede begrepen pick-uppoints, detailhandelondersteunende horeca, merkbelevingsfuncties en sport-en leisurefuncties, waarvan ten hoogste: *I. voor detailhandel in dagelijkse artikelen* *II. voor detailhandel in niet-dagelijkse artikelen, alsmede merkbelevingsfuncties en sport- en leisurefuncties*	**101.041** *13.698* *87.342*	 *II.a) voor autoshowrooms zonder verkoopfunctie en brand experience centers* *II.b) voor sport- en leisurefuncties in de vorm van sportscholen, fitnesscentra, commerciële- en sociaal-innovatieve vrijetijdsvoorzieningen, vermaaksfuncties (niet zijnde bioscopen of seksinrichtingen) en overige naar aard, omvang, gebruik, etc. hiermee gelijk te stellen functies*	 *3.000* *10.000*
Aan de detailhandel dan wel aan het regionaal verzorgend winkelcentrum gerelateerde functies, voorzieningen en/of activiteiten in de vorm van: *I. horeca tot en met ten hoogste categorie 4 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten - Mall of the Netherlands, met uitzondering van hotels* *II. publieksgerichte dienstverlening*	**9.789**		
Cultuur en ontspanning in de vorm van ten hoogste één bioscoop	**6.825**		
TOTAAL BESTEMMING WINKELCENTRUM	**117.655**		

28.4.2 Voorwaarden voor toepassen afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegde gezag kan van de in 28.4.1 genoemde afwijkingsbevoegdheid slechts gebruik maken indien en voor zover de verruiming van de omvang van de betreffende functies:

a. geen onevenredige afbreuk doet aan de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid;
b. geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 29 Wonen - Boerderij met appartementen

29.1 Bestemmingsomschrijving

29.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - Boerderij met appartementen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in een bestaande, aan de rand van het stedelijk gebied gesitueerde, woonboerderij (Oostvlietweg 21), bestaande uit:
- een vrijstaande voormalige agrarische bedrijfswoning met aangebouwde stal;
- een achter de woning gesitueerde hooitas;
- een naast de woning gesitueerde stenen schuur;
- een aan de oostzijde van het erf gesitueerde grote houten schuur;

door maximaal 4 huishoudens, met dien verstande dat ter plaatse uitsluitend zijn toegestaan:

b. één woning in het voorste gedeelte van de boerderij (de voormalige bedrijfswoning);
c. twee woningen in de vorm van twee (gestapelde) appartementen in de aangebouwde stal;
d. één woning (en/of praktijkruimte, atelier, paardenstal en/of bergruimte) in de naast de woning gesitueerde stenen schuur;

en mede bestemd voor:

e. cultuurhistorische waarde, ter plaatse van de aanduiding (cw);
f. de instandhouding, versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde van de aanwezige bebouwing;

met daaraan ondergeschikt:

g. de uitoefening van aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat een praktijkruimte ten behoeve hiervan is toegestaan in de naast de woning gesitueerde stenen schuur genoemd onder a., voor zover in deze schuur geen woonruimte wordt gerealiseerd, of in de aan de oostzijde van het erf gesitueerde grote houten schuur genoemd onder a.;
h. het hobbymatig houden van paarden, met dien verstande dat binnen het bestemmingsvlak maximaal 4 paarden mogen worden gehouden en dit gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan de onder a. genoemde bestemming dan wel aan de waarden verbonden aan de bestemming van de gronden die aan de in dit artikel bedoelde bestemming grenzen;
i. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29.5.4;

met de daarbij behorende:

j. bebouwing;
k. tuinen en erven;
l. ontsluitingswegen, paden en parkeerplaatsen;
m. groen- en nutsvoorzieningen;
n. waterlopen.

29.1.2 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.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Wonen - Boerderij met appartementen' uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen, waarbij de bestaande vrijstaande woning met aangebouwde stal het hoofdgebouw is;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat:

d. 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;

e. burgemeester en wethouders over de landschappelijke inpassing van bebouwing advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

29.2.2 inrichting bestemmingsvlak

Voor de plaatsing van bouwwerken als bedoeld in artikel 29.2.1 in het bestemmingsvlak gelden de volgende regels:

a. in het bestemmingsvlak zijn in de bestaande gebouwen maximaal 4 woningen toegestaan, waarvan:
   1. de eerste woning de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning betreft;
   2. twee woningen, de twee bestaande (gestapelde) appartementen, in de achter de hiervoor genoemde woning aangebouwde stal, betreffen;
   3. een vierde woning uitsluitend in de naast de betreffende woning gesitueerde vrijstaande stenen schuur mag worden gerealiseerd, met dien verstande dat indien in deze schuur geen woning wordt gerealiseerd of niet geheel voor de woonfunctie wordt benut, dit gebouw (mede) kan worden ingericht als praktijkruimte voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep, als atelier voor het uitoefenen van een kunstzinnige/culturele activiteit, als paardenstal en/of als bergruimte ten behoeve van de op het erf aanwezige woning(en);
b. aan- en uitbouwen dienen te worden gesitueerd op ten minste 3 meter achter het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
c. bijgebouwen mogen uitsluitend achter het hoofdgebouw, achter de hiernaast gesitueerde stenen schuur en/of achter het verlengde van de naar de oprijlaan gekeerde gevels van het hoofdgebouw of van de genoemde stenen schuur worden gesitueerd, met dien verstande dat ontsierende dan wel in (zeer) slechte staat verkerende bebouwing/voorzieningen dienen te worden gesaneerd;
d. de afstand van een bijgebouw tot de woning mag niet minder dan 2 meter en niet meer dan 20 meter bedragen;
e. de afstand van een woning tot de weg mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand;
f. de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat indien de bestaande afstand minder is dan 3 meter, de bestaande afstand als minimum dient te worden aangehouden en niet mag worden verkleind;
g. voorzieningen voor mestopslag en (hobby)kassen zijn toegestaan.

29.2.3 Maatvoering bebouwing

Voor bouwwerken als bedoeld in artikel 29.2.1 geldt de volgende maatvoering:

a. de grondoppervlakte van de woning met aangebouwde stal mag niet meer bedragen dan de bestaande grondoppervlakte;
b. het bruto-vloeroppervlak van een appartement mag niet meer bedragen dan 230 m² en de inhoud niet meer dan 700 m³;
c. de inhoud van een woning in de stenen schuur, mag niet meer bedragen dan 650 m^3;
d. voor zover de inhoud van een woning of appartement ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan reeds meer bedraagt dan het bepaalde onder b. geldt de bestaande inhoud als maximum en mag deze maat niet worden vergroot;
e. de grondoppervlakte van de stenen schuur gesitueerd naast de woning met aangebouwde stal mag niet meer bedragen dan de bestaande grondoppervlakte;
f. woningen dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 50º bedraagt;
g. overige gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap of afdekking, waarvan de dakhelling ten minste 45º en ten hoogste 60º bedraagt;
h. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen (inclusief kassen) mag per woning niet meer bedragen dan 40 m^2, met dien verstande dat:
   1. ten behoeve van de woning in de stenen schuur en de twee appartementen maximaal 3 bijgebouwen zijn toegestaan;
   2. de gezamenlijke oppervlakte van deze bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 120 m²;
   3. de onderlinge afstand tussen de bijgebouwen en andere gebouwen minimaal 2 meter dient te bedragen;
   4. het bebouwde oppervlak niet meer dan 50% van het bestemmingsvlak mag bedragen;
   5. de bijgebouwen ten dienste van de op het perceel aanwezige woonfunctie dienen te worden

gebruikt; hierin is mede begrepen de inrichting van (een deel van) deze gebouwen als paardenstal ten behoeve van het hobbymatig houden van maximaal 4 paarden, met in achtneming van de voor deze functie in dit plan opgenomen regels;

i. de gezamenlijke oppervlakte van voorzieningen voor mestopslag mag niet meer bedragen dan 10 m²;
j. de gezamenlijke grondoppervlakte van (hobby)kassen mag niet meer bedragen dan 18 m²;
k. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m²;
l. de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

bouwwerken	*max. goothoogte (meter)*	*max. bouwhoogte (meter)*
woningen	4,5	9
overige gebouwen	3	6
pergola's en overkappingen	-	3
erf- of perceellafscheidingen op ten minste 1 meter achter de voorgevel(rooi)lijn	-	2
overige erf- en perceelafscheidingen	-	1,2
voorzieningen voor mestopslag	-	1
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	2,5

29.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aanvullend op het bepaalde in artikel 29.2 nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmeting van bouwwerken, in verband met:

a. een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van bebouwing op het bouwperceel dan wel in het gebied;
b. het behoud, herstel dan wel de versterking van de karakteristieken dan wel waarden van het gebied en/of van (de cultuurhistorische waarde van) de bebouwing;
c. het concentratiebeginsel, waarbij de bebouwing zodanig wordt gesitueerd dat er sprake is van een functionele en/of ruimtelijke eenheid;
d. de situering, gebruiksmogelijkheden en/of de (beperking van) bezonning van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
e. geluidaspecten, milieuaspecten, verkeersveiligheid en/of andere veiligheidsaspecten.

Het een ander met inachtneming van hetgeen in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is beschreven.

29.4 Afwijken van de bouwregels

29.4.1 Inrichting bestemmingsvlak / maatvoering bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 29.2.2 en artikel 29.2.3 ten behoeve van:

a. een (hekwerk/omheining voor een) paardenbak of paddock, indien zulks ten dienste is van het hobbymatig houden van maximaal 4 paarden en op het bouwperceel ruimte is voor een aanvaardbare inpassing van deze voorziening, met dien verstande dat:
   1. de paardenbak of paddock qua grootte dient te worden afgestemd op de omvang van het bouwperceel, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 meter x 60 meter;
   2. de bouwhoogte van het hekwerk/de omheining van de paardenbak of paddock niet hoger mag bedragen dan 1,5 meter;
b. een andere situering van aan-, uitbouwen en/of bijgebouwen dan wel het hanteren van andere onderlinge afstanden of afstanden tot de weg of zijdelingse perceelsgrenzen, indien zulks uit stedenbouwkundig en/of milieutechnisch en -hygiënisch oogpunt toelaatbaar dan wel gewenst is;
c. de afdekking van gebouwen met een andere dakhelling, indien zulks vanuit stedenbouwkundig

oogpunt of milieu/duurzaamheid overwegingen gewenst dan wel passend is;
d. een andere goot-/bouwhoogte voor gebouwen, indien dit uit ruimtelijk dan wel stedenbouwkundig oogpunt gewenst dan wel passend is;
e. erf- en perceelafscheidingen voor de voorgevel(rooi)lijn met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter.

29.4.2 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in artikel 29.4.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

a. 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;
b. 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;
c. door de afwijking en/of bebouwing geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven;
d. de functie en het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving door de afwijking en/of bebouwing niet (onevenredig) worden belemmerd;
e. geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving door de afwijking en/of bebouwing wordt veroorzaakt;
f. de functie die met het bouwen overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheid wordt beoogd, geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft;
g. bij enige verkeerstoename als gevolg van de functie die met het bouwen overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheid 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;
h. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

29.5 Specifieke gebruiksregels

29.5.1 Parkeren

Parkeren is niet toegestaan in het voorerfgebied. In afwijking van deze regel mogen voertuigen wel worden geparkeerd op:

a. bestaande opritten welke aanwezig waren ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpplan ‘Stedelijk’;
b. bestaande parkeerplaatsen in het voorerfgebied welke aanwezig waren ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpplan ‘Stedelijk’;
c. parkeerplaatsen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

29.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, in ieder geval gerekend:

a. het splitsen van een woning in meerdere woningen, wooneenheden of appartementen danwel het realiseren van een woonfunctie in bijgebouwen, anders dan overeenkomstig de bestemming is toegestaan;
b. het beoefenen van een paardenpension;
c. het gebruiken van (een deel van) de gronden als (en/of voor de aanleg van een) paardenbak of paddock, voor zover geen toepassing is gegeven aan de in artikel 29.4.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid;
d. het uitoefenen van een (aan huis verbonden) bedrijf dan wel bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
e. het uitoefenen van horeca(bedrijf) en detailhandel;

f. het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen, aanhangers, voertuigen, paardentrailers en daarmee vergelijkbare objecten op een perceel, in bouwwerken en/of onder overkappingen, behoudens de stalling van maximaal twee auto's, een aanhanger en/of het inpandig stallen van een caravan voor eigen gebruik.

29.5.3 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het medegebruik van een woning (inclusief aan- en uitbouwen) of een daarbij behorend bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of voor de beoefening van een activiteit op kunstzinnig-cultureel gebied (atelier), al dan niet in combinatie een galerie, met dien verstande dat:

a. indien de beroepsuitoefening of de beoefening van een kunstzinnige/culturele activiteit plaatsvindt in de woning, ten minste 2/3 deel van het bruto-vloeroppervlak de (inclusief aan- en uitbouwen) woonfunctie dient te behouden;
b. indien de beroepsuitoefening of de beoefening van een kunstzinnige/culturele activiteit plaatsvindt in de stenen schuur of in de houten schuur genoemd in artikel 29.1.1 onder a., dit medegebruik geen groter bruto-vloeroppervlak mag beslaan dan 150 m²;
c. de beroepsuitoefening of de beoefening van de kunstzinnige/culturele activiteit een uitstraling dient te hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie;
d. bij de beroepsuitoefening of de beoefening van de kunstzinnige/culturele activiteit geen sprake mag zijn van een onevenredig verkeersaantrekkende werking;
e. bij enige verkeerstoename als gevolg van het onderhavige medegebruik, de wegenstructuur ter plaatse dan wel in de nabijheid van het perceel waar het medegebruik gewenst is, enige verkeerstoename als gevolg van dat medegebruik dient te kunnen verdragen, mede gelet op de ligging, het karakter van die weg(en) en de gebiedswaarden;
f. het parkeren ten behoeve van de beroepsuitoefening of de beoefening van de kunstzinnige/culturele activiteit op eigen erf dient plaats te vinden;
g. de beroepsuitoefening of de beoefening van de kunstzinnige/culturele activiteit niet gepaard mag gaan met horeca respectievelijk detailhandel, uitgezonderd detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt is aan het onderhavige medegebruik.

29.5.4 Verkoop via internet

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

a. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;
b. 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;
c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 29.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

29.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 29.6.1 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 het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;

e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

29.6.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

29.6.4 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.

29.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de tevens voor cultuurhistorische waarden bestemde bebouwing te slopen.

Artikel 30 Wonen - Gestapeld

30.1 Bestemmingsomschrijving

30.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

a. wonen, gestapeld;
b. een bedrijf t/m categorie 1, als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (b≤1);
c. een bedrijf tot en met categorie 2 van de staat van Staat van bedrijfsactiviteiten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (b), met uitzondering van:
   1. detailhandel in auto's;
   2. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
   3. geluidzoneringsplichtige inrichting;
d. risicovolle inrichtingen;
e. cultuur en ontspanning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (co);
f. een congrescentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (coc);
g. een detailhandelbedrijf, met uitsluiting van detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (dh);
h. een garage, ter plaatse van de aanduiding (ga);
i. een windturbine, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (wt);
j. een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (pg);
k. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p);
l. een verblijfsgebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (vb);
m. gemengd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (gd), met dien verstande dat alleen bedrijven zijn toegestaan tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van:
   1. detailhandel in auto's;
   2. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
   3. geluidzoneringsplichtige inrichting;
   4. risicovolle inrichtingen;
n. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (m);
o. een hellingbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gestapeld - hellingbaan' (svw-gest-hb);
p. een infiltratiegebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specfieke vorm wonen - gest - infiltratie' (sw-gest-inf);
q. een kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagopvang' (sm-kdv);
r. woon-werk woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen' (sw-w2w);

met daaraan ondergeschikt:

s. beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 30.4.1;
t. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 30.4.5;

met de daarbij behorende:

u. balkons, luifels en overige daarmee vergelijkbare overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen.
v. groenvoorzieningen;
w. nutsvoorzieningen;
x. ontsluitingswegen;
y. paden en verhardingen;
z. parkeervoorzieningen;
aa. tuinen en erven.

30.1.2 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.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Wonen - Gestapeld' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. een maximaal aantal te realiseren bouwlagen, uitsluitend ter plaatse van de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal bouwlagen';
e. een maximaal aantal te realiseren wooneenheden, uitsluitend ter plaatse van de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
f. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding *[ond]*;

30.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient gesitueerd te worden in de aangegeven 'gevellijn' indien deze is aangegeven op de verbeelding;
d. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
e. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

30.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
    1. het bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op de grond staand is, *en*;
    2. gelegen in het achtererfgebied, ter plaatse van de bouwaanduiding *[bg]* of ter plaatse van de bouwaanduiding *[sba-bg1]*, *en*;
    3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, *en*;
    4. niet hoger dan 5 meter, met inachtneming van het bepaalde onder sub b en c, en
    5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag alleen op de eerste bouwlaag, *en*
    6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen.
b. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
    1. 5 meter;
    2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, *en*
    3. het hoofdgebouw.
c. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
    1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formulier: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
    2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
d. De oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het

bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

e. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is niet toegestaan aan of bij:
1. een woonwagen;
2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;
3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

30.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, in het voorerfgebied	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	1,0 meter
Lantaarnpalen	4,0 meter
Pilasters/penanten en soortgelijke plaatselijke versieringen	1,5 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1,5 meter

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, *in het achtererfgebied*	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	2,0 meter
Antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5,0 meter
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Schotelantennes	3,0 meter
Speeltoestellen	5,0 meter
Tuinmeubilair	2,0 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

30.2.5 Afwijkende maten bestaande bijbehorende bouwwerken

Indien de oppervlakte, bouwhoogte en/of andere maten van bestaande rechtmatig gebouwde bijbehorende bouwwerken afwijken van het bepaalde in artikel 30.2.3, mogen de oppervlakte, bouwhoogte en/of andere maten van bijbehorende bouwwerken ten hoogste gelijk zijn aan de bestaande, afwijkende maten.

30.3 Afwijken van de bouwregels

30.3.1 Dakterras

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikel 30.2.2 en artikel 30.2.3 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', overeenkomstig de bijlage Het dak op.

30.3.2 Hogere bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 30.2.3 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.

30.4 Specifieke gebruiksregels

30.4.1 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:

a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
b. de gebruiker van de woning tevens degene is die het beroep aan huis uitoefent;
c. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
d. het beroep aan huis geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer ter plaatse;
e. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte overeenkomstig de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg;
f. 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 40 m²;
g. er geen horeca-activiteiten en detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het beroep aan huis;
h. er geen buitenopslag plaatsvindt.

30.4.2 Detailhandel ondersteunende horeca

Voor detailhandel ondersteunende horeca gelden de volgende regels:

a. het oppervlak dat wordt gebruikt ten behoeve van detailhandelondersteunende horeca mag niet meer bedragen dan 30% van het brutovloeroppervlak van het pand waarin de detailhandel is gevestigd, tot een maximum van 20 m²;
b. de detailhandelondersteunende horecavoorziening moet naar zijn aard en omvang ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en voldoen aan de regels gesteld in de gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot ondersteunende horeca in detailhandel.

30.4.3 Parkeren

Parkeren is niet toegestaan in het voorerfgebied. In afwijking van deze regel mogen voertuigen wel worden geparkeerd op:

a. bestaande opritten welke aanwezig waren ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpplan ‘Stedelijk’;
b. bestaande parkeerplaatsen in het voorerfgebied welke aanwezig waren ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpplan ‘Stedelijk’;
c. parkeerplaatsen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

30.4.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, in ieder geval gerekend:

a. van een zodanige aard en/of omvang dat deze niet kunnen worden aangemerkt als zijnde detailhandel ondersteunende horeca: hiervan is tenminste sprake indien de horeca-activiteiten een

oppervlakte beslaan van meer dan 30% van het brutovloeroppervlak van het pand waarin de detailhandel is gevestigd, tot een maximum van 20 m²;
b. die niet zijn gerelateerd aan de aard van de ter plaatse bestaande detailhandelsfunctie;
c. door een ander dan degene die ter plaatse de detailhandelsfunctie uitoefent.

30.4.5 Verkoop via internet

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

a. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;
b. 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;
c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

30.4.6 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 46.3.1 en 47.2.1 in ieder geval gerekend het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning en indien dit gebruik is gestart nadat het bestemmingsplan 'Stedelijk' in ontwerp ter inzage is gelegd.

30.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 30.4.1 ten behoeve van het vergroten van het vloeroppervlak tot een maximum van 65 m², mits er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, ook ten behoeve van de uitbreiding.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 30.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

30.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 30.6.1 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 het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

30.6.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

30.6.4 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 31 Wonen - Grondgebonden

31.1 Bestemmingsomschrijving

31.1.1 Algemeen

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

a. wonen, aaneengebouwd en vrijstaand;
b. cultuurhistorische waarde, ter plaatse van de aanduiding (cw);
c. een bedrijf tot en met categorie 1, als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (b≤1);
d. een bed and breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bb);
e. een detailhandelsbedrijf met uitsluiting van detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (dh);
f. een geluidsscherm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (gs);
g. een garage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ga);
h. een gezondheidscentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (gz);
i. een kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (k);
j. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (m);
k. een opslagruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (op);
l. een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (pg);
m. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p);
n. een praktijkruimte op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (prr);
o. een tunnel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (tu);
p. een woonwagenstandplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (wp);
q. een zorgwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (zw);
r. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (dv);
s. hobbymatig houden van paard(achtigen), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - grondgebonden - hobbymatig houden van paard(achtigen)' (sw-ggeb-hp);
t. een botenberging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - grondgebonden - botenberging' (sw-ggeb-botb);
u. een infiltratiegebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specfieke vorm van wonen - infiltratie' (sw-ggeb-inf);
v. een ontvangstruimte, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke vorm van wonen - ontvangstruimte' (sw-or);

met daaraan ondergeschikt:

w. beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 31.4.1;
x. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 31.4.5;

met de daarbij behorende:

y. balkons, luifels en overige daarmee vergelijkbare overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen.
z. groenvoorzieningen;
aa. nutsvoorzieningen;
ab. ontsluitingswegen;
ac. paden en verhardingen;
ad. parkeervoorzieningen;
ae. tuinen en erven.

31.1.2 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.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Wonen - Grondgebonden' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bijbehorend bouwwerk uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding *[-bg]*;
d. bijbehorend bouwwerk uitgesloten, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding' *[-sba-bg]*;
e. een carport, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding' *[sba-car]*;
f. een gastenverblijf op de 1e verdieping, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - gastenverblijf' *[sba-gv]*;
g. een hoogteaccent, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding' *[sba-ho]*;
h. een dakopbouw, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding' *[sba-4]*;
i. een dakopbouw uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van het hoofdgebouw, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding' *[sba-5]*;
j. de oorspronkelijke goothoogte aan de straatzijde/voorzijde van het hoofdgebouw dient behouden te blijven, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding' *[sba-6]*;
k. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatste van de bouwaanduiding *[ond]*;
l. een overkapping, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding' *[sba-ov];*
m. gebouwen uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding *[-sba-gb]*;
n. erkers;
o. fietsenbergingen;
p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

31.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de dakhelling mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. de diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de maatvoeringaanduiding ‘diepte’;
d. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
e. de voorgevel van een hoofdgebouw dient gesitueerd te worden in de aangegeven 'gevellijn' indien deze is aangegeven op de verbeelding;
f. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
g. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

31.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
    1. het bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op de grond staand is, *en*;
    2. gelegen in het achtererfgebied of ter plaatse van de bouwaanduiding *[bg], en*;
    3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, *en*;
    4. niet hoger dan 5 meter, met inachtneming van het bepaalde onder sub b en c, en
    5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag alleen op de eerste bouwlaag, *en*
    6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen.
b. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
    1. 5 meter;
    2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, *en*
    3. het hoofdgebouw.
c. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:

1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formulier: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;

d. De oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
   1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
   2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
   3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².
e. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is niet toegestaan aan of bij:
   1. een woonwagen;
   2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;
   3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

31.2.4 Erkers

Voor het bouwen van een erker aan de oorspronkelijke voorgevel van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. de breedte van de erker mag maximaal twee derde van de breedte van de oorspronkelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen;
b. de zijkant van de erker tot de zijgevel van het hoofdgebouw dient minimaal 0,50 meter te bedragen;
c. de diepte van de erkers mag maximaal 1,25 meter bedragen;
d. de oppervlakte van de erker mag maximaal 5 m² bedragen;
e. de hoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
f. de erker is uitsluitend bereikbaar vanuit een verblijfsruimte van het hoofdgebouw.

31.2.5 Carports

De maximale bouwhoogte voor het realiseren van een carport, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding' *[sba-car]*, bedraagt per perceel 3 meter.

31.2.6 Fietsenbergingen

Het realiseren van een fietsenberging in het voorerfgebied is alleen toegestaan indien:

a. het achtererf van het bijbehorend hoofdgebouw niet rechtstreeks vanaf de openbare weg toegankelijk is;
b. er geen zijerf is, *of*
c. er wel een zijerf is maar er geen bebouwing is toegestaan en indien op het voorerf niet reeds een berging of anderszins aanwezig is.

Voor het realiseren van een fietsenberging gelden de volgende bouwregels:

a. per bouwperceel is één fietsenberging toegestaan;
b. gebouwd aan één van de zijdelingse perceelsgrenzen;
c. de hoogte van de fietsenberging mag maximaal 1 meter bedragen;
d. de breedte van de fietsenberging mag maximaal 1 meter bedragen;
e. de lengte van de fietsenberging mag maximaal 4 meter bedragen.

31.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven

in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, in het voorerfgebied	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	1,0 meter
Lantaarnpalen	4,0 meter
Pilasters/penanten en soortgelijke plaatselijke versieringen	1,5 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1,5 meter

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, *in het achtererfgebied*	**Maximale bouwhoogte**
Erf- en perceelafscheidingen	2,0 meter
Antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5,0 meter
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Schotelantennes	3,0 meter
Speeltoestellen	5,0 meter
Tuinmeubilair	2,0 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

31.2.8 Afwijkende maten bestaande bijbehorende bouwwerken

Indien de oppervlakte, bouwhoogte en/of andere maten van bestaande rechtmatig gebouwde bijbehorende bouwwerken afwijken van het bepaalde in artikel 31.2.3, 31.2.4 en 31.2.5, mogen de oppervlakte, bouwhoogte en/of andere maten van bijbehorende bouwwerken ten hoogste gelijk zijn aan de bestaande, afwijkende maten.

31.3 Afwijken van de bouwregels

31.3.1 Dakterras

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikel 31.2.2 en artikel 31.2.3 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', overeenkomstig de bijlage Het dak op.

31.3.2 Hogere bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 31.2.3 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.

31.4 Specifieke gebruiksregels

31.4.1 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:

a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
b. de gebruiker van de woning tevens degene is die het beroep aan huis uitoefent;
c. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
d. het beroep aan huis geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer ter plaatse;
e. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte overeenkomstig de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg;
f. 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 40 m²;
g. er geen horeca-activiteiten en detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het beroep aan huis;
h. er geen buitenopslag plaatsvindt.

31.4.2 Detailhandel ondersteunende horeca

Voor detailhandel ondersteunende horeca gelden de volgende regels:

a. het oppervlak dat wordt gebruikt ten behoeve van detailhandel ondersteunende horeca mag niet meer bedragen dan 30% van het brutovloeroppervlak van het pand waarin de detailhandel is gevestigd, tot een maximum van 20 m²;
b. de detailhandel ondersteunende horecavoorziening moet naar zijn aard en omvang ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en voldoen aan de regels gesteld in de gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot ondersteunende horeca in detailhandel.

31.4.3 Parkeren

Parkeren is niet toegestaan in het voorerfgebied. In afwijking van deze regel mogen voertuigen wel worden geparkeerd op:

a. bestaande opritten welke aanwezig waren ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpplan ‘Stedelijk’;
b. bestaande parkeerplaatsen in het voorerfgebied welke aanwezig waren ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpplan ‘Stedelijk’;
c. parkeerplaatsen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

31.4.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, in ieder geval gerekend:

a. van een zodanige aard en/of omvang dat deze niet kunnen worden aangemerkt als zijnde detailhandel ondersteunende horeca: hiervan is tenminste sprake indien de horeca-activiteiten een oppervlakte beslaan van meer dan 30% van het brutovloeroppervlak van het pand waarin de detailhandel is gevestigd, tot een maximum van 20 m²;
b. die niet zijn gerelateerd aan de aard van de ter plaatse bestaande detailhandelsfunctie;
c. door een ander dan degene die ter plaatse de detailhandelsfunctie uitoefent.

31.4.5 Verkoop via internet

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

a. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;
b. 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;
c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

31.4.6 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 46.3.1 en 47.2.1 in ieder geval gerekend het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning en indien dit gebruik is gestart nadat het bestemmingsplan 'Stedelijk' in ontwerp ter inzage is gelegd.

31.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 31.4.1 ten behoeve van het vergroten van het vloeroppervlak tot een maximum van 65 m², mits er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, ook ten behoeve van de uitbreiding.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 31.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

31.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 31.6.1 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 het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

31.6.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

31.6.4 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.

31.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de tevens voor cultuurhistorische waarden bestemde bebouwing te slopen.

Artikel 32 Leiding - Gas

32.1 Bestemmingsomschrijving

32.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk gastransportleiding (inclusief voorzieningen), met een belemmeringenstrook van 4,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

32.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in artikel 32.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de daar voorkomende dubbelbestemming(en), zijn deze bestemmingen ten opzichte van elkaar nevengeschikt.

32.1.3 Voorrangsbepaling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang heeft op de overige dubbelbestemmingen.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Gas' uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

32.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en);
b. overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

32.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 32.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding en energieleveringszekerheid niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

32.4 Specifieke gebruiksregels

32.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor horeca en/of detailhandel.
a. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 32.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en verharden van paden en wegen c.q. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. 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;
f. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
h. 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;
i. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
j. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
k. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

32.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 32.5.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd of al in uitvoering zijn;
b. die het normale onderhoud en beheer ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (Wet van 7 februari 2008 / Stb. 2008, 120).

32.5.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.5.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) met de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 33 Leiding - Hoogspanning

33.1 Bestemmingsomschrijving

33.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van een ondergrondse hoogspanningsverbinding met een belemmeringenstrook van 5,00 meter breed te weten 2,50 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding.

33.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in sublid 33.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de daar voorkomende dubbelbestemming(en), zijn deze bestemmingen ten opzichte van elkaar nevengeschikt.

33.1.3 Voorrangsbepaling

Voor zover de in sublid 33.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor (een) andere daar voorkomende bestemming(en), is daarbij het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) secundair van toepassing.

33.2 Bouwregels

33.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd:

33.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en), met een maximale hoogte van 5 meter, en
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

33.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 33.2.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad. Alvorens toepassing te geven aan deze afwijking dient schriftelijk advies te worden gevraagd aan de leidingbeheerder.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 33.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. 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;

f. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);
g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
h. 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;
i. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
j. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
k. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

33.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 33.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

a. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd of al in uitvoering zijn;
b. die het normale onderhoud en beheer ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (Wet van 7 februari 2008 / Stb. 2008, 120).

33.4.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 33.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) met de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 34 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Artikel 37 Leiding - Hoogspanningsverbinding

34.1 Bestemmingsomschrijving

34.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 150 kV, met een belemmeringenstrook van 55,00 meter breed, te weten 27,50 meter aan weerszijde van de hartlijn.

34.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in artikel 34.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de daar voorkomende dubbelbestemming(en), zijn deze bestemmingen ten opzichte van elkaar nevengeschikt.

34.1.3 Voorrangsbepaling

Voor zover de in artikel 34.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor (een) andere daar voorkomende bestemming(en), is daarbij het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) secundair van toepassing.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd:

34.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bedoelde leiding(en), met een maximale bouwhoogte van 60 meter, en
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

34.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 34.2.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient schriftelijk advies te worden gevraagd aan de leidingbeheerder.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 34.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, wijzigen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;

f. het aanbrengen en rooien van diepwortelende en/of hoogopstaande beplanting en/of bomen;
g. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

34.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 34.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, en
c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

34.4.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 34.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) met de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 35 Leiding - Riool

35.1 Bestemmingsomschrijving

35.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en onderhoud van een ondergrondse riooltransportleiding met een belemmeringenstrook van 2,50 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Riool' uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd:

35.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bedoelde leiding(en), met een maximale hoogte van 5 meter, en
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

35.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 35.2.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad. Alvorens toepassing te geven aan deze afwijking, dient schriftelijk advies te worden gevraagd aan de leidingbeheerder.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 35.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, wijzigen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. 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;
f. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);
g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
h. 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;
i. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

35.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 35.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, en
c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

35.4.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 35.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) met de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 36 Leiding - Water

36.1 Bestemmingsomschrijving

36.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en onderhoud van een ondergrondse watertransportleiding met een belemmeringenstrook van respectievelijk 5,00 meter (drinkwatertransportleidingen) en 9,00 meter (rivierwatertransportleidingen) ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

36.2 Bouwregels

36.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Water' uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd:

36.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en), met een maximale hoogte van 5 meter, en
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

36.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 36.2.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad. Alvorens toepassing te geven aan deze afwijking dient schriftelijk advies te worden gevraagd aan de leidingbeheerder.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 36.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, wijzigen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. 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;
f. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);
g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
h. 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;
i. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

36.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 36.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer en
c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

36.4.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 36.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) met de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 37 Waarde - Archeologie 1

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor:

a. de bescherming van het archeologische Rijksmonument 'Forum Hadriani' en;
b. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

37.2 Bouwregels

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

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 20 cm beneden maaiveld;
c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

37.3 Omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels de afgifte van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 37.2 indien:

a. afwijking kan slechts worden verleend voor bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
b. aanvrager van de afwijking dient vooraf schriftelijk archeologisch advies in te winnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag;
c. afwijking kan slechts worden verleend indien de aanvrager een door de minster verleende monumentenvergunning voor het bouwplan overlegt.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 37.1 zonder of in afwijking van een 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.

37.4.2 Voorwaarden

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

a. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt;
b. aanvrager van de omgevingsvergunning vooraf schriftelijk archeologisch advies heeft ingewonnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag;
c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een door de minister verleende monumentenvergunning

voor de werkzaamheden overlegt.

Artikel 38 Waarde - Archeologie 2

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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.

38.2 Bouwregels

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

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

38.3 Omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels de afgifte van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 38.2 indien:

a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de onder a genoemde archeologische waarde door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad of mogelijke schade aan de archeologische waarde kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
    2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals 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.

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

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

a. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden in artikel 38.1 is het niet toegestaan om de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. 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;
    2. het verwijderen, trekken of afbreken van funderingspalen;
    3. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
    4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
    5. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
    6. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    7. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
b. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden:
    1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 38.3, sub a en b in acht is genomen;
    2. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;

3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
6. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
7. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

38.4.2 Voorwaarden

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

a. de werken of werkzaamheden integraal onderdeel uitmaken van een bouwplan waarbij de voorwaarden als genoemd in artikel 38.3 in acht zijn genomen;
b. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
d. aan de omgevingsvergunning kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden ten behoeve van het voorkomen van mogelijke schade aan archeologische waarden:
    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. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
    5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

Artikel 39 Waarde - Archeologie 3

39.1 Bestemmingsomschrijving

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.

39.2 Bouwregels

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

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²
c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
d. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 110 cm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (arc);
e. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

39.3 Omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels

a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de onder a genoemde archeologische waarde door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad of mogelijke schade aan de archeologische waarde kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
    2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals 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.

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

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

a. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden in artikel 39.1 is het niet toegestaan om de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. 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;
    2. het verwijderen, trekken of afbreken van funderingspalen;
    3. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
    4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
    5. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
    6. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    7. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
b. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden:
    1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 39.3, sub a en b in acht is genomen;

2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
3. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
4. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
5. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
7. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
8. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

39.4.2 Voorwaarden

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

a. de werken of werkzaamheden integraal onderdeel uitmaken van een bouwplan waarbij de voorwaarden als genoemd in artikel 39.3 in acht zijn genomen;
b. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
d. aan de omgevingsvergunning kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden ten behoeve van het voorkomen van mogelijke schade aan archeologische waarden:
    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. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
    5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

Artikel 40 Waarde - Archeologie 4

40.1 Bestemmingsomschrijving

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.

40.2 Bouwregels

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

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 2.000 m²;
c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 100 cm beneden maaiveld;
d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

40.3 Omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 40.2 indien:

a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de onder a genoemde archeologische waarde door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad of mogelijke schade aan de archeologische waarde kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
    2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals 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.

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

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

a. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden in artikel 40.1 is het niet toegestaan om de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. 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;
    2. het verwijderen, trekken of afbreken van funderingspalen;
    3. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
    4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
    5. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
    6. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    7. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
b. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden:
    1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 40.3, sub a en b in acht is genomen;
    2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.000 m².

3. niet dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld;
4. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
5. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
7. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
8. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

40.4.2 Voorwaarden

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

a. de werken of werkzaamheden integraal onderdeel uitmaken van een bouwplan waarbij de voorwaarden als genoemd in artikel 40.3 in acht zijn genomen;
b. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
d. aan de omgevingsvergunning kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden ten behoeve van het voorkomen van mogelijke schade aan archeologische waarden:
    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. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
    5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

Artikel 41 Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht

41.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden.

De volgende gebieden zijn door de Minister aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht:

- Oude Dorpskern Voorburg in 1971, besluit d.d. 22 november 1971;
- Sluiscomplex met sluisplein in 2004, besluit d.d. 12 december 2006;
- Landgoederenzone Voorschoten-Wassenaar-Leidschendam-Voorburg , besluit d.d. 16 november 2007.

41.2 Bouwregels

Op de gronden met deze bestemming gelden de volgende regels:

a. de uitwendige hoofdvorm van bestaande bouwwerken - bepaald door de goothoogte, de bouwhoogte, de kapvorm, de dakhelling, de voorgevelbreedte, de gevelindeling, de bestaande bouwmassa en de bestaande uiterlijke verschijningsvorm - dient gehandhaafd te worden;
b. de voorgevel van hoofdgebouwen dient in de bestemmingsgrens en/of bouwgrens, die grenst aan het openbaar gebied of aan de weg, te worden gebouwd;
c. de voorgevelbreedte van hoofdgebouwen mag ten hoogste gelijk zijn aan de perceelsbreedte;
d. de goothoogte van hoofdgebouwen dient tenminste 75% van de aangegeven goothoogte te bedragen;
e. per pand dient sprake te zijn van wisselende goot- en bouwhoogten;
f. het is verboden hoofdgebouwen samen te voegen.

41.3 Afwijken van de bouwregels

41.3.1 Uitwendige hoofdvorm

het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 41.2 sub a, indien:

a. het bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel of gedeeltelijk teniet is gegaan;
b. handhaving van de uitwendige hoofdvorm van het bestaande bouwwerk in redelijkheid niet kan worden gevergd en de onevenredig nadelige gevolgen niet door middel van financiële tegemoetkomingen en/of anderszins door de eigenaar en/of gebruiker kunnen worden opgeheven.

41.3.2 Samenvoeging hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd afwijking te verlenen van het bepaalde in artikel 41.2, sub f, indien het betrokken bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan en mede sterkt tot behoud en/of versterking van de aanwezige historische ruimtelijke - en/of cultuurhistorische waarden van het beschermd stads- en dorpsgezicht.

41.3.3 Verstoorde gebieden

Burgemeester er wethouders zijn bevoegd afwijking te verlenen van het bepaalde in artikel 41.2 mits bij verbouw of vervanging van reeds bestaande beeldverstorende panden en bij nieuwbouw in verstoorde gebieden de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden behouden en/of versterkt worden.

41.3.4 Advies gemeentelijke monumentencommissie

Alvorens een afwijking als bedoeld in de leden 41.3.1, 41.3.2 en 41.3.3 te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie, waarbij in ieder geval de volgende aspecten dienen te worden beoordeeld:

a. de vraag of het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan en/of mede strekt tot behoud en/of versterking van het uitwendige karakter van het bouwwerk;
b. de vraag of het bouwplan leidt of kan leiden tot aantasting van de aanwezige historisch-ruimtelijke - en/of cultuurhistorische waarden;

c. de vraag of het bouwplan op enige andere wijze leidt of kan leiden tot aantasting van het beschermd stads- en dorpsgezicht.

41.4 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige ruimtelijk-historische - en/of cultuurhistorische waarden onevenredig worden aangetast.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 41.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. 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;
f. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);
g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
h. 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;
i. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
j. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
k. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

41.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 41.5.1 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. 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 het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

41.5.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

41.5.4 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.

41.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de tevens voor cultuurhistorische waarden bestemde bebouwing te slopen.

Artikel 42 Waarde - Cultuurhistorie

42.1 Bestemmingsomschrijving

42.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden en gebouwen zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of waardevolle bebouwingselementen.

42.1.2 Bescherming waardevolle elementen

Met betrekking tot de gronden als bedoeld in artikel 42.1.1, geldt dat het realiseren van de krachtens dit plan op gronden in het plangebied gelegde bestemmingen niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de waardevolle landschaps- en bebouwingsstructuren en landschaps- en bebouwingselementen.

42.2 Bouwregels

Op, dan wel in, deze gronden als bedoeld in artikel 42.1 mag niet worden gebouwd.

42.3 Afwijken van de bouwregels

42.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 42.2 voorzover een bouw- of inrichtingsplan geen onevenredige afbreuk doet aan, respectievelijk strekt tot, het behoud en/of de versterking van de historisch-ruimtelijke landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen en/of bebouwingselementen.

42.3.2 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het al dan niet afwijken van het gestelde in artikel 42.2 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een landschapsdeskundige en/of een deskundige op het gebied van cultuurhistorie.

42.4 Afwijken van de gebruiksregels

42.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 42.1 voorzover een beoogde wijze van gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan, respectievelijk strekt tot, behoud en/of de versterking van de historisch-ruimtelijke landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of bebouwingselementen.

42.4.2 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het al dan niet afwijken van het gestelde in artikel 42.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een landschapsdeskundige en/of een deskundige op het gebied van cultuurhistorie.

42.5 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige ruimtelijk-historische - en/of cultuurhistorische waarden en/of bebouwingselementen onevenredig worden aangetast.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 42.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verbreden, verdiepen en/of dempen van waterpartijen en/of watergangen.

42.6.2 Uitzondering

Het in artikel 42.6.1 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;

42.6.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 42.6.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de waterloop met de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de waterloop niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

42.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de tevens voor cultuurhistorische waarden bestemde bebouwing te slopen.

Artikel 43 Waarde - Cultuurhistorie Westbosch

43.1 Bestemmingsomschrijving

43.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie Westbosch' aangewezen gronden en gebouwen zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of waardevolle bebouwingselementen.

43.1.2 Bescherming waardevolle elementen

Met betrekking tot de gronden als bedoeld in artikel 43.1.1, geldt dat het realiseren van de krachtens dit plan op gronden in het plangebied gelegde bestemmingen niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de waardevolle landschaps- en bebouwingsstructuren en landschaps- en bebouwingselementen.

43.2 Bouwregels

Op, dan wel in, deze gronden als bedoeld in artikel 43.1 is het verboden te bouwen.

43.3 Afwijken van de bouwregels

43.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 43.2 voorzover een bouw- of inrichtingsplan geen onevenredige afbreuk doet aan, respectievelijk strekt tot, het behoud en/of de versterking van de historisch-ruimtelijke landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen en/of bebouwingselementen met inachtneming van artikel 43.3.2.

43.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, inclusief de bestaande bijbehorende bouwwerken binnen het bebouwingsgebied, niet meer bedraagt dat 240 m²;
b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,00 meter;
c. indien de bouwhoogte meer bedraagt dan 3,00 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formulier: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3.

43.3.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent de aanvraag omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 43.3.2 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een landschapsdeskundige en/of een deskundige op het gebied van cultuurhistorie.

43.4 Afwijken van de gebruiksregels

43.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 43.1 voorzover een beoogde wijze van gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan, respectievelijk strekt tot, behoud en/of de versterking van de historisch-ruimtelijke landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of bebouwingselementen.

43.4.2 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het al dan niet afwijken van het gestelde in artikel 43.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een landschapsdeskundige en/of een deskundige op het gebied van cultuurhistorie.

43.5 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige ruimtelijk-historische - en/of cultuurhistorische waarden en/of bebouwingselementen onevenredig worden aangetast.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 43.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verbreden, verdiepen en/of dempen van waterpartijen en/of watergangen.

43.6.2 Uitzondering

Het in artikel 43.6.1 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;

43.6.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 43.6.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de waterloop met de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de waterloop niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

43.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de tevens voor cultuurhistorische waarden bestemde bebouwing te slopen.

Artikel 44 Waterstaat - Waterkering

44.1 Bestemmingsomschrijving

44.1.1 Algemeen

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken.

44.2 Bouwregels

44.2.1 Algemeen

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

44.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de waterkering, met een maximale hoogte van 5 meter, *en*
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

44.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 44.2 onder b, 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.

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

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 44.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. 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;
f. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);
g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
h. 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;
i. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
j. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
k. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

44.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 44.4.1 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 het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

44.4.3 Voorwaarden

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 bestemming;
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.

44.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 44.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de waterkering met de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de waterkering niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 45 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 46 Algemene bouwregels

46.1 Bestaande maten

46.1.1 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.

46.1.2 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 minste toelaatbaar worden aangehouden.

46.1.3 Herbouw

In geval van herbouw is het bepaalde in artikel 46.1.1 en 46.1.2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

46.2 Parkeernormen

In geval van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg te worden gehanteerd. Uitgangspunt is dat parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden.

46.3 Woningsplitsing

46.3.1 Algemeen

a. Het is verboden om een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
b. Uitgezonderd van het verbod als genoemd in artikel 46.3.1 is 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, mag de mantelzorgwoning niet langer als zelfstandige woning gebruikt worden.

46.3.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 46.3.1 ten behoeve van het verbouwen van een woning tot twee of meer zelfstandige woningen.

46.3.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 46.3.2, toetst het bevoegd gezag de aanvraag aan:

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

Artikel 47 Algemene gebruiksregels

47.1 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 bestemming en mits de regels van de betreffende bestemming 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 bestemming en mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
c. het gebruiken of laten gebruiken van (vrijstaande) bijbehorend bouwwerken en/of bijgebouwen 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 bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

47.2 Woningsplitsing en kamerverhuur

47.2.1 Algemeen

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;
c. Uitgezonderd van het verbod genoemd in artikel 47.2.1 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.

47.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 47.2.1 onder de volgende voorwaarden:

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

47.2.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 47.2.2, toetst het bevoegd gezag de aanvraag aan:

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

Artikel 48 Algemene aanduidingsregels

48.1 Overige zone - parkeergarage ondergronds

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding *pg og* (parkeergarage ondergronds) is een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

48.1.1 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik in strijd met de aanduiding (pg) wordt in ieder geval gerekend: het in gebruik nemen van de ondergrondse parkeergarage, gesitueerd onder het pand Raadhuisstraat 2 in Voorburg, als bedoeld in lid 48.1, zonder te voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. in samenhang met de realisatie en de instandhouding van een lichtwerende voorziening in de vorm van een begroeid scherm, ter voorkoming van het inschijnen van koplampen van uitrijdende voertuigen in het tegenovergelegen appartementengebouw aan de Raadhuisstraat;
b. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – lichtwerende voorziening’ dient een begroeid scherm te worden geplaatst. Het scherm dient in ieder geval direct voor de uitgang van de parkeergarage worden gesitueerd;
c. de beplanting, zoals bedoeld onder a, dient in stand te blijven zolang er lichtoverlast kan ontstaan van uit de parkeergarage rijdende voertuigen naar het tegenovergelegen appartementengebouw;
d. de beplanting, zoals bedoeld onder a, dient gekozen te worden in overleg met de landschapsdeskundige van de gemeente.

48.2 Overige zone - parkeergarage half verdiept

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding *pg hv* (overige zone - parkeergarage half verdiept) is een halfverdiepte parkeergarage toegestaan.

48.3 Overige zone - waterberging park 070

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding *wb070* (overige zone - waterberging park 070) dient minimaal 25 m³ waterberging te worden gerealiseerd in de vorm van aantoonbaar en beheersbare klimaatadaptieve vasthoudmaatregelen. In overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland wordt vastgesteld, op welke wijze vasthoudmaatregelen worden aangelegd.

48.4 Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 1

48.4.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 1' geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten worden gebouwd.

48.4.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 1', wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten.

48.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kunnen het plan wijzigen, in die zin dat aan de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 1' de bestemming wordt ontnomen of gewijzigd, indien de inrichting ter plaatse is beëindigd of wordt gewijzigd.

48.5 Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 2

48.5.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 2' geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

48.5.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 2', wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten.

48.5.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kunnen het plan wijzigen, in die zin dat aan de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 2' de bestemming wordt ontnomen of gewijzigd, indien de inrichting ter plaatse is beëindigd of wordt gewijzigd.

48.6 Overige zone - verkeerstunnel - beschermingszone 1

48.6.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde in de ter plaatse voorkomende bestemming(en), zijn op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - verkeerstunnel - beschermingszone 1' de volgende aanvullende voorwaarden van toepassing.

48.6.2 Bouwregels

Voor het oprichten van gebouwen, en bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. het oprichten van gebouwen, en bouwwerken geen gebouwen zijnde is ter plaatse van de functie aanduiding "tunnel" (tu) niet toegestaan;
b. met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het voorgaande onder a. teneinde bouwwerken op te richten voor zover dit is toegestaan volgens het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen en mits het tunnelbelang niet onevenredig wordt aangetast. Hiertoe wordt vooraf de beheerder van de tunnel gehoord;
c. in de beoordeling bij het advies van de tunnelbeheerder bedoeld onder b. dient te worden betrokken Bijlage 9 Ontwerp boortunnel gebruiksbeperkingen;
d. in de beoordeling bij het advies van de tunnelbeheerder bedoeld onder b. dienen daarnaast voor wat betreft het archeologisch rijksmonument Forum Hadriani te worden betrokken Bijlage 10 Projectomgevingsbeïnvloeding Forum Hadriani en Bijlage 11 Onderbouwing projectomgevingsbeïnvloeding Forum Hadriani;
e. in de beoordeling bij het advies van de tunnelbeheerder bedoeld onder b. dienen daarnaast voor wat betreft de percelen Klein Arentsburghstraat 11 en 13 alsmede Paradijsstraat 120 tot en met 128 respectievelijk 141 tot en met 147 te worden betrokken Bijlage 12 Verwachte maaiveldzettingen percelen Wooninvest, Bijlage 13 Heibeperking percelen Wooninvest, Bijlage 14 Beperking maaiveldbelasting en ontgraving percelen Wooninvest, Bijlage 15 Beperking bemaling percelen Wooninvest en Bijlage 16 Onderbouwing gebruiksbeperkingen percelen Wooninvest.

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

a. Werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

1. het aanbrengen van beplantingen en/of bomen c.q. het vellen en/of rooien daarvan;
2. het tot stand brengen en/of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
3. het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden, anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,50 meter;
4. het uitvoren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem, dieper dan 0,50 meter;
5. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding en/of ophoging;
6. het draineren, bemalen of het winnen van water;
7. het funderen van palen op staal.

b. Uitzondering

Het in artikel 48.6.3 onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

1. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning;
4. plaatsvinden ten behoeve van de verkeerstunnel van de Rotterdamsebaan.

c. Afwegingskader

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel 48.6.3 onder a. zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover:

1. hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de verkeerstunnel;
2. hierover advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de verkeerstunnel en uit dit advies geen belemmeringen ten aanzien van de werken en/of werkzaamheden naar voren zijn gekomen;
3. in de beoordeling bij dit advies genoemd onder 48.6.3 onder c. sub 2 de in Bijlage 9 tot en met Bijlage 16 opgenomen kaarten en rapporten zijn betrokken;
4. de beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning aan de betreffende beheersinstantie van de verkeerstunnel wordt meegedeeld.

48.7 Overige zone - verkeerstunnel - beschermingszone 2

48.7.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde in de ter plaatse voorkomende bestemming(en), zijn op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - verkeerstunnel - beschermingszone 2' de volgende aanvullende voorwaarden van toepassing.

48.7.2 Bouwregels

Voor het oprichten van gebouwen, en bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de verkeerstunnel en nadat ter zaken advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de verkeerstunnel.
b. in de beoordeling bij het advies van de tunnelbeheerder bedoeld onder a. dienen de als Bijlage 9 tot en met Bijlage 16 bij deze regels opgenomen kaarten en rapporten te worden betrokken.

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

a. Werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

1. het aanbrengen van beplantingen en / of bomen c.q. het vellen en / of rooien ervan;
2. het tot stand brengen en / of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
3. het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0.50 m;
4. het uitvoeren van heiwerken en / of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem, dieper dan 0.50 m;
5. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding en / of ophoging.
6. het draineren, bemalen of het winnen van water;Het funderen op palen en op staal;

b. Uitzondering

Het in artikel 48.7.3 onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

1. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en / of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
2. reeds in uitvoering zijnde op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;

3. plaats vinden ten behoeve van de realisatie van de verkeerstunnel van de Rotterdamsebaan.

c. Afwegingskader

De werken of werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 48.7.3 onder a. zijn slechts toelaatbaar:

1. indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de verkeerstunnel;
2. nadat ter zake advies is ingewonnen van de beheerinstantie van de tunnel;
3. in de beoordeling bij het advies genoemd onder 2. dient de in Bijlage 9 Ontwerp boortunnel gebruiksbeperkingen opgenomen kaart "Ontwerp Boortunnel Gebruiksbeperkingen" te worden betrokken;
4. indien de beslissing met betrekking tot omgevingsvergunning aan de betreffende beheersinstantie wordt meegedeeld.

48.8 Vrijwaringszone - molenbiotoop

48.8.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden primair bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als beeldbepalend element.

48.8.2 Verhouding vrijwaringszone - bestemming

Daar waar een bestemming samenvalt met de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' geldt primair het bepaalde van de aanduiding. De regels van de onderliggende bestemming(en) zijn uitsluitend van toepassing voorzover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de aanduiding.

48.8.3 Bouwregels

Om de vrije windvang en het zicht op de molen veilig te stellen geldt, tenzij de vrije windvang en het zicht op de molen in de bestaande situatie al is beperkt, binnen de op de verbeelding als 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' aangeduide gronden dat:

a. binnen een afstand van 100 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
b. binnen een afstand van 100 tot 400 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het onderste punt van de verticaal staande wiek.

48.8.4 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 48.8.3 voor het bouwen van gebouwen, met inachtneming van de bij de bestemming behorende regels;
b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een afwijking, zoals bedoeld in artikel 48.8.4 sub a, winnen burgemeester en wethouders advies in bij een onafhankelijke deskundige.

48.9 Vrijwaringszone - landgoedbiotoop

48.9.1 Algemeen

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

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

48.9.2 Verhouding vrijwaringszone - bestemming

Daar waar een bestemming samenvalt met de aanduiding 'Vrijwaringszone - landgoedbiotoop' geldt primair het bepaalde van de aanduiding. De regels van de onderliggende bestemming(en) zijn uitsluitend van toepassing indien en voorzover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de aanduiding.

48.9.3 Bouwregels

Om de in artikel 48.9.1 bedoelde kenmerken en waarden van de landgoedbiotoop te beschermen geldt, tenzij deze kenmerken en waarden in de bestaande situatie al zijn aangetast, voor het bouwen op gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'Vrijwaringszone - landgoedbiotoop' dat bouwwerken uitsluitend mogen worden opgericht indien en voor zover de belangen van het landgoed en/of de landgoedbiotoop zich daartegen niet verzetten.

48.9.4 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 48.9.3 en het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan met inachtneming van het bepaalde in de bij de onderliggende bestemming behorende regels, mits er sprake is van een groot algemeen en/of openbaar belang en er geen andere reële mogelijkheid is om dat belang te verwezenlijken;
b. Alvorens het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verleent wint zij advies in bij de gemeentelijke Monumentencommissie.

48.10 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

48.10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' aangewezen gronden, te wijzigen in de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en/of 'Wonen - Gestapeld' als bedoeld in de artikelen '15', '26', '27' en/of '30'.

48.10.2 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.

48.10.3 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in artikel 48.10 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

a. de toren is uitsluitend bestemd voor woningen;
b. de toren heeft een vloeroppervlak van maximaal 425 m^2;
c. de toren mag maximaal 54 woningen omvatten;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 48 meter, exclusief liftschacht;
e. het bepaalde in de artikelen '15', '26', '27' en '30' is onverminderd van toepassing;
f. de verharding dient voldoende te worden gecompenseerd met extra oppervlaktewater, met dien verstande dat:
    1. pas toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid na ingewonnen schriftelijk positief advies ter zake van het Hoogheemraadschap;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de karakteristiek van de omgeving.

48.11 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2

48.11.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' aangewezen gronden, te wijzigen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied', als bedoeld in de artikel '26'.

48.11.2 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.

48.11.3 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in artikel 48.11 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

a. 51 parkeerplaatsen worden ingepast op maaiveldniveau;
b. het bepaalde in artikel '26' is onverminderd van toepassing;
c. de verharding dient voldoende te worden gecompenseerd met extra oppervlaktewater, met dien verstande dat:
    1. pas toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid na ingewonnen schriftelijk positief advies ter zake van het Hoogheemraadschap;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de karakteristiek van de omgeving.

48.12 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 3

48.12.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 3' aangewezen gronden, te wijzigen in de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en/of 'Wonen - Gestapeld' als bedoeld in de artikelen '15', '26', '27' en/of '30'.

48.12.2 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.

48.12.3 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in artikel 48.12 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

a. de toren is uitsluitend bestemd voor woningen;
b. de toren heeft een vloeroppervlak van maximaal 405 m^2;
c. de toren mag maximaal 40 woningen omvatten;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 38 meter, exclusief liftschacht;
e. de bergingen dienen in een souterrain of kelder te worden gesitueerd met een goede visuele
f. aansluiting op de aangrenzende bebouwing;
g. de plint mag de omvang van doorgang voor de langzaam verkeersroute niet beperken.
h. het parkeren wordt ingepast op maaiveldniveau;
i. het bepaalde in de artikelen '15', '26', '27' en '30' is onverminderd van toepassing;
j. de verharding dient voldoende te worden gecompenseerd met extra oppervlaktewater, met dien verstande dat:
    1. pas toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid na ingewonnen schriftelijk positief advies ter zake van het Hoogheemraadschap;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de karakteristiek van de omgeving.

48.13 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 4

48.13.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 4' aangewezen gronden, te wijzigen in de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en/of 'Wonen - Gestapeld' als bedoeld in de artikelen '15', '26', '27' en/of '30'.

48.13.2 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.

48.13.3 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in artikel 48.13 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

a. de toren is uitsluitend bestemd voor woningen;
b. de toren heeft een vloeroppervlak van maximaal 405 m^2;
c. de toren mag maximaal 40 woningen omvatten;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 38 meter, exclusief liftschacht;
e. de bergingen dienen in een souterrain of kelder te worden gesitueerd met een goede visuele
f. aansluiting op de aangrenzende bebouwing;
g. de plint mag de omvang van doorgang voor de langzaam verkeersroute niet beperken;
h. het parkeren wordt ingepast op maaiveldniveau;
i. het bepaalde in de artikelen '15', '26', '27' en '30' is onverminderd van toepassing;
j. verharding dient voldoende te worden gecompenseerd met extra oppervlaktewater, met dien verstande dat:
    1. pas toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid na ingewonnen schriftelijk positief advies ter zake van het Hoogheemraadschap;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de karakteristiek van de omgeving.

48.14 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 5

48.14.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 5' aangewezen gronden, te wijzigen in de bestemmingen 'Water' en/of 'Wonen - Grondgebonden' als bedoeld in de artikelen 27 en/of 31.

48.14.2 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.

48.14.3 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in artikel 48.14 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

a. de nieuwbouw in de vorm van grondgebonden woningen dient gerealiseerd te worden binnen de aangegeven bebouwingszone zoals verwoord in het vastgestelde Ruimtelijk kader (versie 1 oktober 2013, blz. 20, bijgevoegd als Bijlage 8);
b. de bebouwingsgrenzen mogen niet overschreden worden;
c. er mag geen (tijdelijke) bebouwing worden opgericht binnen 5 meter, gemeten vanaf het hart van de aardgastransportleiding;
d. de bebouwingszone mag voor 100% worden bebouwd;
e. het aantal woningen bedraagt maximaal 14;
f. de woningen bestaan uit maximaal 2 lagen plus kap, met een maximale nokhoogte van 10 meter. De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter;
g. de afstand van de noordelijke zijgevel tot de noordelijke erfgrens bedraagt ten minste 5 meter;
h. de voorgevels van de te realiseren grondgebonden woningen liggen, ten westen van de kadastrale grenslijn tussen de Sonnenburghlaan en het te bebouwen terrein. De afstand van de voorgevels tot de voorgevel van het woonzorgcomplex Sonneruyter, gelegen aan de overzijde van de straat, dient evenwijdig gemeten ten minste 22 meter te bedragen;
i. de diepte van de grondgebonden woningen bedraagt maximaal 13 meter;

j. de afstand van de achtergevel tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 11,5 meter;
k. gelijktijdig met het in procedure brengen van de wijzigingsbevoegdheid dient er, indien noodzakelijk, een procedure 'ontheffing hogere grenswaarde Wet geluidhinder' gestart te worden;
l. het realiseren is uitsluitend toegestaan indien het geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding en vooraf een positief advies is verkregen van het waterschap danwel hiervoor een watervergunning is verleend.

48.15 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 6

48.15.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 6' aangewezen gronden, te wijzigen in de bestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en/of 'Water'.

48.15.2 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.

48.15.3 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in artikel 48.15 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

a. de nieuwbouw in de vorm van gestapelde woon-zorgwoningen aan de Sonnenburghlaan dient gerealiseerd te worden binnen de aangegeven bebouwingszone zoals verwoord in het vastgestelde Ruimtelijk kader (versie 1 oktober 2013, blz. 20, Bijlage 8);
b. de bebouwingsgrenzen mogen niet overschreden worden;
c. er mag geen (tijdelijke) bebouwing worden opgericht binnen 5 meter, gemeten vanaf het hart van de aardgastransportleiding;
d. de bebouwingszone mag voor 100% worden bebouwd;
e. het hoofdgebouw is maximaal 4 bouwlagen hoog met een maximale nokhoogte van 16 meter. De twee vleugels aan het hoofdgebouw zijn maximaal 3 lagen hoog met een maximale nokhoogte van 12 meter;
f. de voorgevel van het hoofdgebouw ligt, ten oosten en evenwijdig op een afstand van ten minste 10 meter, uit de kadastrale grenslijn tussen de Sonnenburghlaan en het te bebouwen terrein 'Sonneruyter'. De afstand dient gemeten te worden vanaf de eerder genoemde kadastrale grenslijn ter hoogte van de te handhaven waardevolle boom aan de Sonnenburghlaan;
g. de rooilijn van de zuidelijke zijgevel ligt op 25,5 meter uit de zuidelijke erfgrens, gemeten ter hoogte van het de noordelijke gevel van het gebouw op perceel F 8338 (Westeinde 31a). geldend ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Aan deze rooilijn ligt een zone met een diepte van 3 meter waarbinnen het realiseren van aanbouwen (balkons en trappenhuizen) mogelijk is. Deze zone ligt ook aan de noordelijke zijgevel alsmede aan de achterzijde van beide vleugels. Deze zone mag voor 50% worden bebouwd met enkel balkon en trappenhuizen;
h. de hoofdentree van het hoofdgebouw dient gerealiseerd te worden in de 'lange zijde' van het gebouw aan de Sonnenburghlaan;
i. de bebouwingszone tussen het hoofdgebouw en het te behouden gebouw 'Nieuw Heeswijk' (Sonnenburghlaan 2-218) is bestemd om een verbinding tussen beide gebouwen te realiseren. Deze zone mag voor maximaal 50% worden bebouwd met een maximale nokhoogte van 5 meter;
j. er moet binnen het plangebied voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernormen, waarbij in de parkeerbalans ook de parkeerplekken meegenomen moeten worden die thans door omwonenden gebruikt worden;
k. gelijktijdig met het in procedure brengen van de wijzigingsbevoegdheid dient er, indien noodzakelijk, een procedure 'ontheffing hogere grenswaarde Wet geluidhinder' gestart te worden;
l. voor elke 100 m² toename aan verharding dient minimaal 5,4 m² (= 5,4%) aan compenserend water gerealiseerd te worden. Het compenserend water dient zoveel mogelijk op eigen terrein gerealiseerd te worden;
m. het realiseren is uitsluitend toegestaan indien het geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding en vooraf een positief advies is verkregen van het waterschap danwel hiervoor een

watervergunning is verleend.

48.16 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 7

48.16.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om ten behoeve van:

a. het realiseren van een zichtlijn en een voetgangersverbinding tussen enerzijds het winkelcentrum ter plaatse van de Kamperfoelie en anderzijds het Groot Zijdepark en de parkeervoorzieningen aan de Heuvelweg; en/of
b. het realiseren van een verblijfsgebied met voorzieningen, waaronder terrassen, ter plaatse van de vijver;
c. het realiseren van een vierde horecapaviljoen aan de Weigelia;

ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 7' aangewezen gronden de bestemming van de betreffende gronden te wijzigen:

I. van de bestemming Horeca" als bedoeld in artikel 17.1.1 in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' als bedoeld in artikel 26.1.1;
II. van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' als bedoeld in artikel 26.1.1 in de bestemming 'Horeca' als bedoeld in 17.1.1.

48.16.2 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.

48.16.3 Voorwaarden wijziging / wijzigingsregels

Bij de toepassing van de in artikel 48.16.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid neemt het bevoegd gezag de volgende voorwaarden in acht:

a. tussen het bestaande hotel en (nieuwe dan wel bestaande) bebouwing aan de Weigelia moet een ruimte onbebouwd blijven met een breedte die ten minste gelijk is aan de bestaande breedte van de Kamperfoelie;
b. de totale oppervlakte aan bebouwing binnen de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 7' aangewezen gronden mag niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie;
c. de maatvoering van een vierde horecapaviljoen aan de Weigelia mag niet afwijken van de maatvoering (bebouwde oppervlakte, breedte, diepte en bouw- respectievelijk goothoogte) van de drie bestaande horecapaviljoens, welke zijn bestemd voor 'Winkelcentrum', aan de Weigelia;
d. de totale hoeveelheid oppervlaktewater in het gehele plangebied mag niet afnemen.

48.17 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 8

48.17.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om ter plaatse van de voor Wetgevingszone - wijzigingsgebied 8" aangewezen gronden de bestemming van de betreffende gronden te wijzigen:

a. in de bestemming 'Horeca' als bedoeld in artikel 17.1.1;
b. in die zin dat de op de verbeelding aangegeven situering en/of begrenzing van bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken wordt gewijzigd waarbij de oppervlakte van deze bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken met meer dan het in artikel 50.1 sub a. genoemde percentage wordt vergroot dan wel verkleind.

48.17.2 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.

48.17.3 Voorwaarden wijziging / wijzigingsregels

Bij de toepassing van de in 48.17.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid neemt het bevoegd gezag de volgende voorwaarden in acht:

a. wijziging van de situering en/of begrenzing van bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken is alleen toegestaan aan de zijde van de vijver;
b. de maximale bouwhoogte van gebouwen binnen de gewijzigde begrenzing van bouwvlakken mag niet meer bedragen dan ten hoogste één bouwlaag;

de totale hoeveelheid oppervlaktewater in het gehele plangebied mag niet afnemen.

48.18 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 9

48.18.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 9' aangewezen gronden, te wijzigen in de bestemming 'Verkeer' als bedoeld in artikel '23' van dit plan.

48.18.2 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.

48.19 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 10

48.19.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 10' aangewezen gronden, te wijzigen in de bestemmingen ' Wonen - Gestapeld' en/of 'Wonen - Grondgebonden' als bedoeld in de artikelen '30' en/of '31' van dit plan.

48.19.2 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.

48.19.3 Voorwaarden wijziging

Bij de toepassing van de in 48.19.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid neemt het bevoegd gezag de volgende voorwaarden in acht:

a. er mogen maximaal 13 eengezinswoningen en/of gestapelde woningen worden gerealiseerd;
b. de bebouwing dient te worden georiënteerd op de Dr. Van Noortstraat;
c. de begane grond vloeroppervlakte bedraagt maximaal 120 m² per woning;
d. de goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 9 meter;
e. het parkeren voor de nieuwbouw dient plaats te vinden op eigen terrein;
f. de woningen dienen ontsloten te worden vanaf de Dr. Van Noortstraat door middel van één ontsluiting;
g. bij het realiseren van de bebouwing dient te worden uitgegaan van het handhaven van bestaande doorzichten van de Dr. Van Noortstraat naar het achterliggende gebied;
h. het bepaalde in artikel 19 en/of 20 is onverminderd van toepassing;
i. extra verharding dient voldoende te worden gecompenseerd met extra oppervlaktewater, met dien verstande dat:
    1. pas toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid na ingewonnen schriftelijk positief advies ter zake van het Hoogheemraadschap;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de karakteristiek van de omgeving.

48.20 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 11

48.20.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 11' aangewezen gronden, te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Grondgebonden' als bedoeld in de artikel '31' van dit plan.

48.20.2 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.

48.20.3 Voorwaarden wijziging

Bij de toepassing van de in 48.20.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid neemt het bevoegd gezag de volgende voorwaarden in acht:

a. er mag maximaal 1 woning worden gerealiseerd;
    1. minimaal 3,5 meter uit de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied';
    2. minimaal 3,5 meter uit de bestemming 'Water';
b. het te vormen bouwvlak is maximaal 7,5 x 9,5 meter;
c. waarvan de korte zijde evenwijdig aan de Van Santhorststraat ligt;
d. maximale goothoogte is 3,5 meter maximale bouwhoogte is 5 meter;
e. de woning moet voorzien zijn van een kap;
f. parkeren: gezien de situering van de nieuwe woning vervalt er één openbare parkeerplaats. Dit betekent dat meewerken aan het realiseren van een extra woning op het perceel alleen mogelijk is op voorwaarde dat aanvrager één extra parkeerplaats moet aanleggen in de openbare ruimte;
g. de woning dient ontsloten te worden via de Van Santhorststraat;
h. het bepaalde in artikel 19 is onverminderd van toepassing;
i. extra verharding dient voldoende te worden gecompenseerd met extra oppervlaktewater, met dien verstande dat:
    1. pas toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid na ingewonnen schriftelijk positief advies ter zake van het Hoogheemraadschap;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de karakteristiek van de omgeving.

48.21 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 12

48.21.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 12' aangewezen gronden, te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Grondgebonden' als bedoeld in de artikel '31' van dit plan.

48.21.2 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.

48.21.3 Voorwaarden wijziging

Bij de toepassing van de in 48.21.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid neemt het bevoegd gezag de volgende voorwaarden in acht:

a. alle bestaande hoofd- en bijbehorende bouwwerk / bijgebouwen moeten worden gesloopt;
b. er mogen maximaal 2 vrijstaande woningen worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 12';

De westelijk gesitueerde woning:

a. de voorgevel van de woning moet in of achter de gevellijn 1 worden gebouwd;
b. de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt per woning maximaal 10 meter;
c. de begane grond vloeroppervlakte bedraagt maximaal 120 m^2 per woning;
d. de goothoote van de westelijk gelegen woning mag maximaal 4 meter bedrgen en de bouwhoogte maximaal 7,5 meter.

Voor de oostelijk gesitueerde woning zijn er twee mogelijkheden:

a. richting Stompwijkse Vaart
    1. de voorgevel van de woning ligt op maximaal 3 meter vanaf gevellijn 1;
    2. de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt per woning maximaal 10 meter;
    3. de begane grond vloeroppervlakte bedraagt maximaal 120 m^2 per woning;
    4. de goothoogte van de oostelijk gelegen woning mag maximaal 4 meter bedragen en de bouwhoofte maximaal 7,5 meter.
b. richting achterland
    1. de voorgevel van de woning ligt minimaal 3 meter achter gevellijn 1;
    2. de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraag per woning maximaal 10 meter;
    3. de begane grond vloeroppervlakte bedraagt maximaal 120 m^2 per woning;
    4. de goothoogte an de oostelijk gelegen woning mag maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 9 meter;

Aanvullend op de mogelijkheden voor de westelijke alsmede de oostelijk gesitueerde woningen gelden de volgende aanvulende voorwaarden:

c. de afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 4 meter;
d. de voorgevelrooilijnen dienen in dezelfde richting te liggen als het huidige woongebouw;
e. de voorgevels van de nieuw te bouwen woningen dienen ten opzichte van elkaar minimaal 3 meter te verspringen;
f. het parkeren voor de nieuwbouw dient plaats te vinden op eigen terrein;
g. de bebouwing dient te worden georiënteerd op de Dr. Van Noortstraat;
h. woningen dienen ontsloten te worden vanaf de Dr. Van Noortstraat door middel van één ontsluiting;
i. bij het realiseren van de bebouwing dient te worden uitgegaan van het handhaven van bestaande doorzichten van de Dr. Van Noortstraat naar het achterliggende gebied;
j. het bepaalde in artikel '31' is onverminderd van toepassing;
k. extra de verharding dient voldoende te worden gecompenseerd met extra oppervlaktewater, met dien verstande dat:
    1. pas toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid na ingewonnen schriftelijk positief advies ter zake van het Hoogheemraadschap;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de karakteristiek van de omgeving.

48.22 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 13

48.22.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 13' aangewezen gronden, te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Grondgebonden' als bedoeld in de artikel '31' van dit plan.

48.22.2 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.

48.22.3 Voorwaarden wijziging

Bij de toepassing van de in 48.22.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid neemt het bevoegd gezag de volgende voorwaarden in acht:

a. er mogen maximaal 15 woningen worden gerealiseerd;
b. ten aanzien van de omgeving geldt:
    1. de bestaande aanbouwen aan het hoofdgebouw en de fietsenstalling moeten zijn gesloopt;
    2. het groene, parkachtige karakter moet behouden blijven, met als basis de tuinstructuur van 1918;
    3. de groenstrook tussen het wijzigingsgebied 1a voor nieuwbouw en de sloot langs het Oosteinde moet gehandhaafd blijven;
    4. de zichtlijn tussen het Oosteinde en het hoofdgebouw moet gehandhaafd blijven;
    5. de waardevolle bomen moeten zo veel mogelijk bewaard blijven;
    6. het aanzicht van de Vlietoever dient behouden te blijven;
    7. voor de calamiteitenontsluiting moet een brug aan het Oosteinde worden gerealiseerd van klasse 45 met een minimale breedte van 3,5 meter. De vormgeving van deze brug moet aansluiten en passen bij het karakter van de buitenplaats.
c. ten aanzien van de te nieuw te realiseren woningen geldt:
    1. de woningen moeten in 1 of meerdere blokken aaneengebouwd worden, vrijstaande woningen zijn niet toegestaan;
    2. het brutovloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 1806 m²;
    3. de bouwhoogte dient lager te zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Het aantal bouwlagen is:
        - twee lagen met kap of
        - drie lagen, waarvan de bovenste laag een plat dak is, alleen als ook met deze vormgeving van de bouwhoogte sprake is van een bijzondere architectuur die het buitenplaatskarakter ondersteunt;
    4. nieuwbouw dient plaats te vinden binnen het wijzigingsgebied 1a;
    5. het parkeren voor de nieuwbouw dient plaats te vinden in een ondergrondse parkeergarage; parkeren voor de bestaande kantoorfunctie mag op maaiveld plaatsvinden, evenals parkeren voor bezoekers;
    6. het bepaalde in de artikelen 27 en/of 31 is onverminderd van toepassing, met dien verstande dat aan-, uitbouwen evenals (vrijstaande) bijbehorend bouwwerken niet zijn toegestaan;
    7. extra verharding dient voldoende te worden gecompenseerd met extra oppervlaktewater, met dien verstande dat:
        - pas toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid na ingewonnen schriftelijk positief advies ter zake van het Hoogheemraadschap;
        - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de karakteristiek van de omgeving.

48.23 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 14

48.23.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 14' aangewezen gronden, te wijzigen in de bestemming 'Water' met de nadere aanduiding ligplaats voor een vaartuig als bedoeld in de artikel '27' van dit plan.

48.23.2 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.

48.23.3 Voorwaarden wijziging

Bij de toepassing van de in 48.23.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid neemt het bevoegd gezag de volgende voorwaarden in acht:

a. pas toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid na ingewonnen schriftelijk positief advies ter zake van het Hoogheemraadschap;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de karakteristiek van de omgeving.

48.24 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 15

48.24.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 15' aangewezen gronden, geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Grondgebonden' als bedoeld in de artikel '31' van dit plan.

48.24.2 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.

48.24.3 Voorwaarden wijziging

Bij de toepassing van de in 48.24.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid neemt het bevoegd gezag de volgende voorwaarden in acht:

a. het maximaal aantal te realiseren woningen bedraagt 1;
b. de woning moeten binnen het op de verbeelding aangegeven gebied 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 15' worden gesitueerd;
c. de woning moeten worden geplaatst op een minimale afstand van 12 meter tot de waterlopen, zodat ook de groenstrook langs het water behouden kan blijven;
d. de afstand tussen de woningen bedraagt minimaal 10 meter;
e. de kavelgrootte bedraagt tenminste 800 m^2;
f. de begane grondvloeroppervlakte van de woning mag niet meer bedragen dan 120 m^2;
g. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6 meter;
h. er moet worden geparkeerd op eigen terrein
i. de woning dient ontsloten te worden vanaf de Parnashofweg via een ontsluitingsroute, verbonden met de Parnashofweg door middel van een brugverbinding;
j. de verharding dient voldoende te worden gecompenseerd met extra oppervlaktewater, met dien verstande dat:
    1. pas toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid na ingewonnen schriftelijk positief advies van het Hoogheemraadschap;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de karakteristiek van de omgeving;
k. het bepaalde in artikel '31' is onverminderd van toepassing.

48.25 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 16

48.25.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 16' aangewezen gronden, geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Grondgebonden' als bedoeld in de artikel '31' van dit plan.

48.25.2 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.

48.25.3 Voorwaarden wijziging

Bij de toepassing van de in 48.25.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid neemt het bevoegd gezag de volgende voorwaarden in acht:

a. er mogen maximaal 2 woningen worden opgericht indien de gebouwen worden verwijdert die liggen tussen de Vliet en de denkbeeldige lijn evenwijdige aan en ter hoogte van de voorgevel van de woning die het verst van de Vliet af ligt (de Koppels 17a);
b. óf er mogen maximaal 3 woningen worden opgericht indien de gebouwen worden verwijdert die

liggen tussen de Vliet en de denkbeeldige lijn evenwijdig aan en ter hoogte van de voorgevel van de woning die het verst van de Vliet af ligt (de Koppels 17a) én het als woning bestemde gebouw op dit perceel met nummer 17a wordt afgebroken;

c. de woningen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven gebied 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 16' te worden gesitueerd;
d. de woningen moeten achter de denkbeeldige lijn die evenwijdig en ter hoogte van de voorgevel van de woning met nummer 17a worden opgericht;
e. de woningen mogen niet aaneengebouwd worden;
f. de afstand van de woningen tot enige perceelsgrens en ook de onderlinge afstand moet tenminste 10 meter bedragen;
g. voor de begane grondvloeroppervlakte geldt het volgende;
    1. indien de huidige woning met nummer 17a wordt gesloopt en 3 woningen worden opgericht mag de begane grondvloeroppervlakte per woning niet meer bedragen dan 150 m^2;
    2. indien de huidige woning met nummer 17a behouden blijft, mogen er maximaal 2 nieuwe woningen worden opgericht met een maximale begane grondvloeroppervlakte per woning van 120 m^2;
h. de kavelgrootte per woning bedraagt ten minste 800 m^2;
i. de afstand tussen een woning en waterlopen dient tenminste 12 meter te bedragen;
j. de goothoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
k. de woningen dienen ontsloten te worden via De Koppels;
l. er moet geparkeerd worden op eigen terrein;
m. de verharding dient voldoende te worden gecompenseerd met extra oppervlaktewater, met dien verstande dat:
    1. pas toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid na ingewonnen schriftelijk positief advies van het Hoogheemraadschap;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de karakteristiek van de omgeving;
n. het bepaalde in artikel '31' is onverminderd van toepassing.

48.26 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 17

48.26.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 17' aangewezen gronden, geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Grondgebonden' als bedoeld in de artikel '31' van dit plan.

48.26.2 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.

48.26.3 Voorwaarden wijziging

Bij de toepassing van de in 48.26.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid neemt het bevoegd gezag de volgende voorwaarden in acht:

a. er mag maximaal 1 vervangend bouwvolume worden gerealiseerd, waarbij maximaal 2 woningen aaneengebouwd mogen zijn;
b. de woningen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven gebied 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 17' te worden gesitueerd;
c. de woningen dienen ontsloten te worden via de Pelikaanhof;
d. de voorgevelrooilijn moet op dezelfde plaats blijven liggen als de voorgevelrooilijn van de huidige woning. Dit is zo'n 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woonblokken, zodat de beeldbepalende verspringing in rooilijnen gehandhaafd blijft. Daarnaast draag het aan het open houden van de ruimte voor de woning, waarbij ruimte wordt gecreëerd in de voortuin;
e. de diepte van het bouwvolume mag maximaal 10 meter bedragen;
f. de maximale voorgevelbreedte van de twee-onder-één-kap woningen mag maximaal 16 meter bedragen;

g. de afstand van deze woning tot aan de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 8 meter;
h. aansluitend op de goothoogte van de naastgelegen woning, is een maximale goothoogte toegestaan van 6 meter;
i. er moet geparkeerd worden op eigen terrein;
j. de verharding dient voldoende te worden gecompenseerd met extra oppervlaktewater, met dien verstande dat:
    1. pas toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid na ingewonnen schriftelijk positief advies van het Hoogheemraadschap;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de karakteristiek van de omgeving;
k. het bepaalde in artikel '31' is onverminderd van toepassing.

48.27 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 18

48.27.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 18' aangewezen gronden, geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Grondgebonden' als bedoeld in de artikel '31' van dit plan.

48.27.2 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.

48.27.3 Voorwaarden wijziging

Bij de toepassing van de in 48.27.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid neemt het bevoegd gezag de volgende voorwaarden in acht:

a. alleen in het geval dat het bijbehorende bouwwerk, dat vooraan op de kavel naast het bestaande huis is gelegen, wordt verwijderd, kan één extra woning op de kavel worden gerealiseerd;
b. deze tweede woning moet zodanig op de kavel gesitueerd worden dat de voorgevelrooilijn gelijk ligt aan de voorgevelrooilijn van de bestaande woning op dit perceel;
c. de afstand tussen de nieuwe en de bestaande woning dient minimaal 10 meter te bedragen;
d. de afstand van de woning tot de waterloop moet tenminste 8 meter bedragen;
e. de begane grondvloeroppervlakte van een woning mag niet meer bedragen dan 120 m^2;
f. de maximale voorgevelbreedte mag maximaal 10 meter bedragen;
g. aansluitend op de goothoogten van de naastgelegen woning, is een maximale goothoogte van 4 meter toegestaan;
h. er moet geparkeerd worden op eigen terrein;
i. de verharding dient voldoende te worden gecompenseerd met extra oppervlaktewater, met dien verstande dat:
    1. pas toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid na ingewonnen schriftelijk positief advies van het Hoogheemraadschap;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de karakteristiek van de omgeving;
j. het bepaalde in artikel '31' is onverminderd van toepassing.

48.28 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 19

48.28.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 19' aangewezen gronden, geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Grondgebonden' als bedoeld in de artikel '31' van dit plan.

48.28.2 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.

48.28.3 Voorwaarden wijziging

Bij de toepassing van de in 48.28.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid neemt het bevoegd gezag de volgende voorwaarden in acht:

a. er mag maximaal 1 vervangende woning worden gerealiseerd;
b. het is enkel toegestaan het westelijke hoekpunt van het bebouwingsvlak met niet meer dan 2 meter richting de Veursestraatweg (noordwestzijde) te verschuiven en met niet meer dan 5 meter richting de splitsing tussen de Parnashofweg en de Veursestraatweg (zuidwestzijde);
c. het bebouwingsvlak moet evenwijdig blijven liggen aan het huidige bebouwingsvlak;
d. de gevelbreedte aan de noordwestzijde van het bebouwingsvlak mag niet meer bedragen dan 10 meter;
e. de totale gevelbreedte aan de zuidwestgevel van het bebouwingsvlak mag niet meer bedragen dan 12 meter;
f. aan de zuidwestzijde mag het bebouwingsvlak met een vlak van 6 meter bij 2,5 meter uitgebreid worden, waarbij dit vlak zodanig is gesitueerd dat het midden van de 6 meter aan het midden van het bebouwingsvlak is gelegen;
g. de zuidwestzijde wordt als voorgevel van de woning aangemerkt;
h. het is niet toegestaan aan- en uitbouwen aan de noordwestgevel te realiseren;
i. de aan- en uitbouwen en bijbehorend bouwwerk en moeten minimaal 3 meter terugliggen ten opzichte van de noordwestgevel;
j. het bebouwingsvlak mag niet meer bedragen dan 135 m^2;
k. de voorgevel moet voorzien zijn van een dwarskap;
l. er is een maximale goothoogte toegestaan van 4 meter;
m. er moet geparkeerd worden op eigen terrein;
n. de ontsluiting van de woning voor de auto moet aan de noordwestzijde of zuidoostzijde worden gesitueerd;
o. de verharding dient voldoende te worden gecompenseerd met extra oppervlaktewater, met dien verstande dat:
    1. pas toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid na ingewonnen schriftelijk positief advies van het Hoogheemraadschap;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de karakteristiek van de omgeving;
p. het bepaalde in artikel '31' is onverminderd van toepassing, zolang deze niet in tegenspraak zijn met bovengenoemde bepalingen.

Artikel 49 Algemene afwijkingsregels

49.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, indien en voor zover 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 plan beschreven ruimtelijke -, cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden, bevoegd af te wijken van:

a. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten met ten hoogste 10%, mits dit in verband met het realiseren van de bestemming 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 van hoofdstuk 2 van dit plan;
b. de bestemmingsregels en toe te staan dat bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft met ten hoogste 10%;
c. de bestemmingsregels en toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst, zend-, ontvang- en sirenemasten tot ten hoogste 40,00 meter.

49.1.1 Aanvullende voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 49.1 wordt slechts verleend:

a. indien en voor zover hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. indien en voor zover sprake is van een algemeen belang dan wel van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld.

49.2 Mantelzorg

49.2.1 Afwijken van de gebruiksregels voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan afwijken van de gebruiksregels van dit plan en toe te staan dat een bestaand bijbehorend bouwwerk / bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, indien en voor zover:

a. een dergelijke vorm van wonen noodzakelijk is vanuit oogpunt van het verlenen van mantelzorg;
b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en andere belanghebbenden.

49.2.2 Intrekken afwijking

Het bevoegd gezag trekt de afwijking als bedoeld in artikel 49.2.1 in zodra de bestaande noodzaak vanuit oogpunt van het verlenen van mantelzorg niet langer aanwezig is.

Artikel 50 Algemene wijzigingsregels

50.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan het plan te wijzigen in die zin dat de situering en/of begrenzing van op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken wordt gewijzigd indien:

a. de oppervlakte van elk bouwvlak en/of bestemmingsvlak met niet meer dan 5% wordt vergroot dan wel verkleind;
b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, railverkeer en/of industrielawaai op de gevel van geluidgevoelige objecten respectievelijk op de grens van geluidgevoelige terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een daartoe verkregen hogere grenswaarde;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. ter plaatse voorkomende dan wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische-, landschappelijke-, botanische-, of ecologische waarden;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de woonsituatie;
    4. de milieusituatie;
    5. de verkeersveiligheid;
    6. de sociale veiligheid;
    7. de aansluiting aan structurele groen- en/of waterelementen;
    8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

50.2 Uitsluiten cumulatieve werking wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 50.1 wordt niet toegepast voor het vergroten van de maximale omvang in m² bvo van artikel 28 toegestane functies en/of voorzieningen, wanneer daarmee sprake zou zijn van cumulatieve werking ten opzichte van het bepaalde in artikel 28.4.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 51 Overgangsrecht

51.1 Bouwwerken

51.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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.

51.1.2 Afwijken algemene regel

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in artikel 51.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 51.1.1 met maximaal 10%.

51.1.3 Uitzonderingen

Artikel 51.1.1 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.

51.2 Gebruik

51.2.1 Algemeen

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

51.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 51.2.1, 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.

51.2.3 Voorwaarde

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 51.2.1, 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.

51.2.4 Uitzondering

artikel 51.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

51.2.5 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het in 51.2 opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor één of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan grond en/of opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan het bevoegd gezag met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie ten behoeve van die natuurlijke persoon of personen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 51.2 .

Artikel 52 Slotregel

deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Stedelijk'