bestemmingsplan

Rijnsburgerweg 46A en 48, Voorhout

Gemeente Teylingen

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.1525.BP2022TEY01075-VA01*
Datum:	*2023-11-23*
Kenmerk Buro SRO:	*SR220175*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 12

2 Bestemmingsregels 14

Artikel 3 Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1 14
Artikel 4 Tuin 17
Artikel 5 Wonen - 1 19
Artikel 6 Leiding - Gas 23
Artikel 7 Waarde - Archeologie 25
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering 27

3 Algemene regels 28

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 28
Artikel 10 Algemene bouwregels 28
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 29
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 29
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 30
Artikel 14 Overige regels 30

4 Overgangs- en slotregels 31

Artikel 15 Overgangsrecht 31
Artikel 16 Slotregel 31

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Rijnsburgerweg 46A en 48, Voorhout met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2022TEY01075-VA01 van de gemeente Teylingen.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanbouw

een toevoeging van een afzonderlijke ruimte aan een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aangebouwd bijgebouw en overkapping

een bijgebouw of overkapping gebouwd tegen een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw en/of tegen een op hetzelfde perceel gelegen aan en/of uitbouw en/óf tegen een ander tegen dit hoofdgebouw gebouwd bijgebouw of overkapping.

1.7 aan-huis-gebonden beroep

een vrij beroep, waarvan de activiteiten niet publiek gericht zijn, dat op kleine schaal in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning primair haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie, zoals arts, notaris of advocaat.

1.8 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.9 antennedrager

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

1.10 antenne-installatie

een 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.

1.11 archeologisch onderzoek

een onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.12 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.13 agrarisch bedrijf

een volwaardig of reëel bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
b. bollenteelt:
    1. de teelt van bloembollen, bolbloemen en knolgewassen op open grond;
    2. de teelt van snijbloemen en van vergelijkbare laag blijvende eenjarige en vastbloeiende tuinplanten op open grond ;
    3. de teelt van vollegronds tuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt op open grond;
    4. broeierijen als onderdeel van een grondgebonden bollenteeltbedrijf;

niet zijnde sierteelt, boomkwekerij/-teelt, fruitteelt en bosbouw;

c. boomkwekerij/-teelt: de teelt van bomen als dan niet gecombineerd met de verhandeling daarvan;
d. bosbouw: de teelt van bomen ten behoeve van de houtproductie;
e. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
f. gemengd teeltbedrijf: een bedrijf dat in gelijke mate zowel gericht is op het telen van bloembollen, bolbloemen, snijbloemen en van vergelijkbare laagblijvende eenjarige en vastbloeiende tuinplanten in zowel de volle grond als onder glas, alsmede van vollegronds tuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt en dat ten minste 3.000 m^2 glas duurzaam in gebruik heeft;
g. stekbedrijven: bedrijven die nagenoeg geheel gericht zijn op het vermeerderen van vaste planten tot het stadium van uitgangsmateriaal en dat ten minste 3.000 m^2 glas duurzaam in gebruik heeft;
h. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder ook begrepen het fokken van paarden en het houden van geiten en schapen;
i. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
j. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
k. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
l. sierteelt: de teelt van wintergroene siergewassen, alsmede sierstruiken en sierbomen.

1.14 bebouwing

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

1.15 bed & breakfast

het op kleine schaal tegen vergoeding aanbieden van ruimte voor nachtverblijf met een kortdurend en toeristisch karakter tegen vergoeding , al dan niet met ontbijt, in of bij een (bedrijfs)woning, zonder exploitatie van zaalaccommodatie en zonder zelfstandige kookgelegenheid.

1.16 bestaand

a. bij bebouwing: een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand is gekomen of tot stand zal komen met in achtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
b. bij gebruik: het legale gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan ter inzage is gelegd.

1.17 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, dit met inbegrip van de begane grond en een dakterras en met uitsluiting van een zolder en kelder, die beiden lager zijn dan 1,5 m of niet voor verblijf geschikt zijn.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.28 bijgebouw

een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.29 dakkapel

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

1.30 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 onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.31 dakterras

een buitenruimte, behorende bij het gebruik van het hoofdgebouw, dat bovenop het gehele of een gedeelte van een hoofdgebouw, aanbouw of uitbouw is gesitueerd.

1.32 detailhandel

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

1.33 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.34 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.35 entreeportaal

een ruimte, waarin de hoofdtoegang van de woning is gelegen.

1.36 erf

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

1.37 erfgrens

de volgens het kadaster geldende grens van het erf; indien er sprake is van meer aaneengebouwde woningen op één kadastraal perceel, is dit de feitelijke grens van het erf behorende bij de betreffende woning.

1.38 erker

a. is een uitbouw aan een gevel en bestaat hoofdzakelijk uit doorzichtige delen;
b. is rechtstreeks toegankelijk vanuit achtergelegen ruimte en vormt één geheel hiermee;
c. is geen entreeportaal van de woning;
d. tot een erker kan ook een onder het raam gelegen borstwering behoren.

1.39 escortbedrijf

het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.40 evenement

gebeurtenis, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning, cultuur, thematische markten en andere vertoningen.

1.41 evenemententerrein

gronden waarop evenementen plaatsvinden.

1.42 extensieve dagrecreatie/extensief recreatief medegebruik

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fiets, skaten, paardrijden, vissen, kanoën, zwemmen en natuurobservatie. Hieronder wordt niet verstaan het gebruik van gronden ten behoeve van de vliegsport.

1.43 gebouw

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

1.44 gewasbeschermingsmiddel

gewasbeschermingsmiddel als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van verordening (EG) 1107/2009.

1.45 hoofdgebouw

gebouw of 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.

1.46 huishouden

persoon of groep van personen, die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.47 kap

een constructie van één of meerdere schuine dakvlakken ter afdekking van een gebouw.

1.48 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit, en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij hoort.

1.49 kweektunnels

(min of meer) halfronde, verplaatsbare constructies met een hoogte van maximaal 1,50 m, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, bestemd voor het voortrekken van gewassen of het opkweken van plantmateriaal.

1.50 niet-geluidgezoneerd wegverkeerslawaai

de geluidbelasting vanwege wegen met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur of wegen die zijn gelegen binnen een woonerf.

1.51 nutsvoorzieningen

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

1.52 openbaar toegankelijk gebied

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

1.53 open constructies

erfafscheidingen bestaande uit lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling.

1.54 openbare dienstverlening

alle vormen van maatschappelijke, ondersteunende dienstverlening van overheden afkomstig.

1.55 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.56 peil

a. de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer voor gebouwen indien de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer ligt tussen 0 en 0,15 m boven het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein;
b. in alle andere gevallen is dit de bovenkant van het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.57 prostitutie

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

1.58 prostitutiebedrijf

een seksinrichting of een escortonderneming.

1.59 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte in een gebouw of een vaartuig, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof het bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, escortbedrijf, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.60 seksuele dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

1.61 uitbouw

een vergroting van een ruimte van een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.62 verbeelding

voorheen plankaart; de digitale kaart, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

1.63 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of "uitstraling" als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.64 voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.65 vrijstaand bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.66 vrijstaande woning

een niet-aangebouwde woning.

1.67 Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.68 wonen

het duurzaam hoofdverblijf houden door een huishouden in een woning of wooneenheid; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.69 woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.70 zadeldak

twee tegen elkaar geplaatste hellende dakvlakken boven twee (nagenoeg) evenwijdige muren, waarbij de andere muren tot onder of even boven de dakschilden zijn opgetrokken.

1.71 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van het hoofdgebouw en tussen een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten/gerekend:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot bouwperceelgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

a. in geval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

Bij ondergronds bouwen:
vanaf peil tot aan de bovenkant van de laagst gelegen afgewerkte vloer onder peil van een gebouw.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren; bij afwezigheid van een gevel: de rand van het bouwwerk geprojecteerd op het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk met wanden

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.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk zonder wanden, zoals open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde

het overdekte grondoppervlak, dat loodrecht gelegen is onder het dakoppervlak.

2.10 diepte en breedte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen

De diepte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen aan de achtergevel wordt gemeten haaks vanuit de betreffende achtergevel van het hoofdgebouw.

De breedte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel wordt gemeten haaks vanuit de betreffende zijgevel van het hoofdgebouw.

2.11 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens het geldende Bouwbesluit.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een bollenteeltbedrijf;
b. behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
    1. bollenvelden;
    2. grootschalige openheid;
    3. kenmerkende landschapsstructuur;
    4. natuur- en landschapselementen in de vorm van houtwallen en -singels, geriefhoutbosjes en overige groenvoorzieningen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wintergroene haag'; uitsluitend een wintergroene haag met een hoogte van tenminste 1,5m;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - toegangsweg voor bollenteelt'; uitsluitend een toegangsweg ten behoeve van bollenteelt;
e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water op perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;

met daaraan ondergeschikt:

f. fiets- en wandelpaden.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en hiervoor gelden de volgende regels:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
    1. tijdelijke kweektunnels;
    2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen zoals opgenomen in artikel 5 lid 1 sub b;
c. overigens geldt het volgende:

	Max. bouwhoogte
tijdelijke kweektunnels buiten bouwvlakken	1,5 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	 1 m 1 m 2 m
windschermen:	1,5 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde:	2 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. de teelt van ruwvoeder anders dan gras is niet toegestaan.
b. het gebruik van afdekfolies is toegestaan;
c. opslag is niet toegestaan buiten het bouwvlak, met uitzondering van bollenkisten;
d. tijdelijke kweektunnels buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan in de periode van 1 januari tot en met 31 maart.

3.3.2 Gewasbescherming

a. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, zoals bedoeld in artikel 1.44 ten behoeve van de bollenteelt binnen een afstand van 20 meter van bestemmingsvlakken van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies is niet toegestaan. Onder voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies worden verstaan alle functies waar geregeld en gedurende langere perioden mensen verblijven, zoals 'wonen' en 'tuin'.
b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag een kortere afstand worden aangehouden, met dien verstande dat:
    1. een kortere afstand uitsluitend is toegestaan indien een driftafschermende voorziening wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden in de vorm van een wintergroene haag met een hoogte van ten minste 1,5m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wintergroene haag';
    2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - drift' het niet is toegestaan om gewasbeschermingsmiddelen, zoals bedoeld in lid 1.44 toe te passen waarbij drift ontstaat.

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

3.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het dempen, (ver)graven, vergroten of herprofileren van sloten, watergangen en open water;
b. het ontginnen, ophogen, afgraven of egaliseren van gronden;
c. uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 50 cm (ook diepwoelen en draineren);
d. verwijderen van opgaande beplanting (m.u.v. erfbeplanting);
e. beplanten van gronden met opgaande beplanting;
f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
g. aanleg van wandel- of fietspaden;
h. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
i. ingrijpende werkzaamheden aan leidingen, zoals bedoeld in Leiding - Gas die verder reiken dan normaal onderhoud en beheer en die geen verband houden met (dreigende) calamiteiten.

3.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 3 lid 4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

3.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 4.1 wordt uitsluitend verleend indien de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 3 lid 1 sub b niet onevenredig worden aangetasten of kunnen worden aangetast en voldaan is aan de voorwaarden omtrent bollengrondcompensatie hetgeen blijkt uit het advies van een landschapdeskundige. De bepaling met betrekking tot de bollegrondcompensatie is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden ten behoeve van de bollenteelt.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw;
b. parkeervoorzieningen;
c. perceelontsluitingen;
d. erkers ten behoeve van het wonen;
e. luifel ter plaatse van entree van hoofdgebouwen;
f. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

4.2.2 Specifieke bouwregels erkers

a. in afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 is het toegestaan op deze gronden erkers te bouwen;
b. voor erkers aan de voorgevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
    1. de diepte, gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 1,5 m;
    2. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 50% van de breedte van de gevel;
    3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende voorgevel;
    4. de afstand van de erker tot het betreffende openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1,5 m;
c. voor erkers aan de zijgevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
    1. de diepte, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 1,5 m;
    2. de breedte bedraagt ten hoogste 30% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
    3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende zijgevel;
    4. de afstand van de erker tot het openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1 m;
    5. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
    6. de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 0,5 m.

4.2.3 Specifieke bouwregels luifel ter plaatse van entree hoofdgebouw

a. in afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 is het toegestaan op deze gronden luifels te bouwen;
b. de diepte van de luifel bedraagt maximaal 1,50 m;
c. de breedte van de luifel bedraagt ten hoogste de breedte van de deur(en) van de entree vermeerderd met 1 m;
d. de bouwhoogte van de luifel bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de gevel, waartegen de luifel wordt gebouwd;
e. de luifel wordt gebouwd tegen de gevel, waarin de entree is gelegen.

4.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde en geen overkappingen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
b. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van de erfafscheidingen op het zijerf en achtererf ten hoogste 2 m;
c. in afwijking van sub a is het toegestaan om een erfafscheiding te bouwen, die is samengesteld uit een kolom met een bouwhoogte van ten hoogste 1,5 m met daartussen een open constructie met een bouwhoogte van ten hoogste 1,25 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het wonen in vrijstaande woningen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wintergroene haag'; uitsluitend een wintergroene haag met een hoogte van tenminste 1,5m;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, toegangswegen, perceelontsluitingen, tuinen en water.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en hiervoor gelden de volgende regels:

5.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. hoofdgebouwen worden vrijstaand van elkaar gebouwd;
c. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
d. de inhoud van een woning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum volume (m^3) aangegeven inhoud;
e. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste het met de aanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte en bouwhoogte;
f. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen onder de voorwaarde, dat deze constructie minimaal 0,5 m onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak minimaal 0,5 m boven de goot is geplaatst;
g. bij hoofdgebouwen mag de bouw- en goothoogte worden doorbroken met een dakopbouw op een zadeldak onder de voorwaarde, dat de dakhelling van dit zadeldak maximaal 30 graden bedraagt.

5.2.2 Erfbebouwing

Algemene regels

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen bedraagt per bouwperceel ten hoogste 50% van het bouwperceel, met een maximum van 50 m^2 per bouwperceel;
b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot bouwperceelsgrenzen bedraagt ten minste 1 m;

Aan-/uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen

c. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
d. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,50 m;
e. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerder met 0,3 m;

Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen

f. Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan indien aan de volgende regels wordt voldaan:
    1. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden op ten minste 1 m afstand van het hoofdgebouw en op ten minste 1 m afstand van de erfbebouwing zoals bedoeld in artikel 5 lid 2.2 onderdelen c en d gebouwd;
    2. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
    3. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
    4. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 3 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
b. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

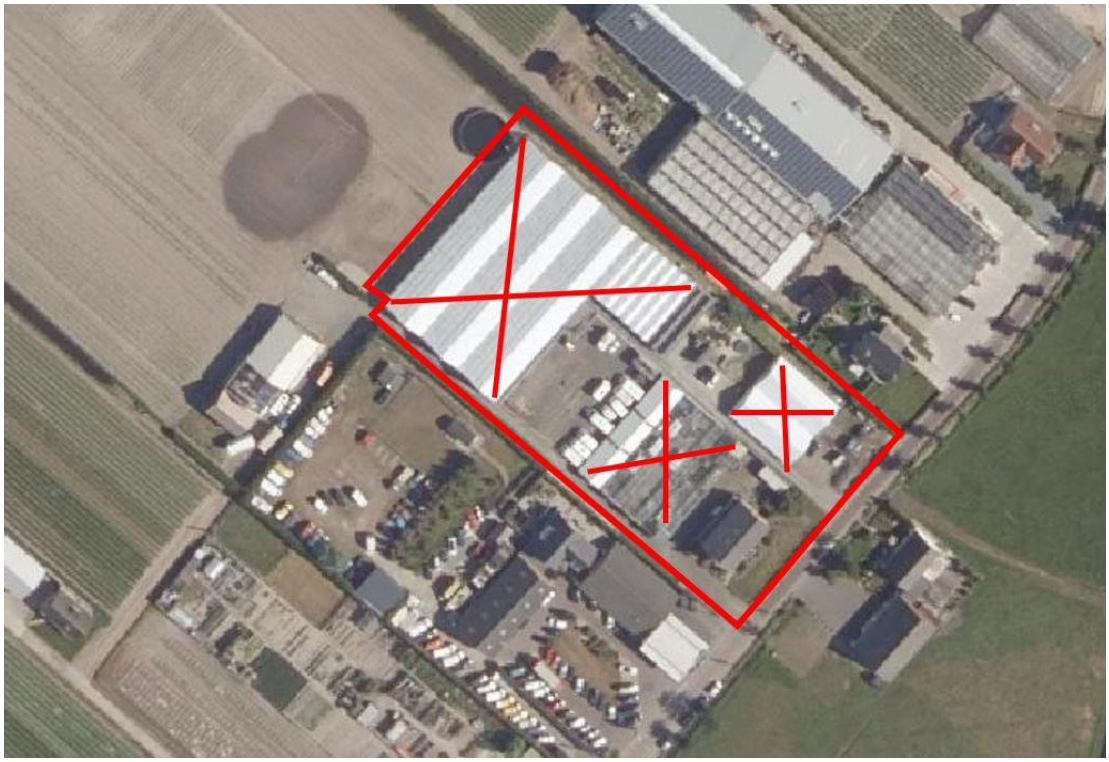
5.3.1 Aan-huis-gebonden beroep

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. een aan-huis-gebonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
    1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
    2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden;
        i. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
        ii. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
        iii. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis
        iv. er mogen in geringe mate publieksaantrekkende beroepsactiviteiten plaatsvinden.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting sloop

Het gebruik van de gronden ten behoeve van het wonen is uitsluitend toegestaan indien uiterlijk één jaar na het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan, de kassen en andere bedrijfsbebouwing, zoals met een rood kruis aangegeven op onderstaande afbeelding, zijn gesloopt.



5.3.3 Voorwaardelijke verplichting mechanische ventilatie

Het in gebruik nemen van de nieuwe woning conform lid 5.1 sub a is uitsluitend toegestaan indien de woning wordt voorzien van een uitschakelbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.

5.3.4 Gewasbescherming

a. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, zoals bedoeld in artikel 1.44 ten behoeve van de bollenteelt binnen een afstand van 20 meter van bestemmingsvlakken van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies is niet toegestaan. Onder voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies worden verstaan alle functies waar geregeld en gedurende langere perioden mensen verblijven, zoals 'wonen' en 'tuin'.
b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag een kortere afstand worden aangehouden, met dien verstande dat:
    1. een kortere afstand uitsluitend is toegestaan indien een driftafschermende voorziening wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden in de vorm van een wintergroene haag met een hoogte van ten minste 1,5m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wintergroene haag';
    2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - drift' het niet is toegestaan om gewasbeschermingsmiddelen, zoals bedoeld in lid 1.44 toe te passen waarbij drift ontstaat.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 sub a voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met inachtneming van de volgende regels:

a. de activiteiten worden door de bewoner uitgeoefend;
b. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;
c. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m²:
d. het is niet toegestaan om vrijstaande bijgebouwen voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in gebruik te nemen;
e. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
f. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

5.4.2 Ten behoeve van bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 om een bed & breakfast toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
b. per bouwperceel mogen ten hoogste 3 kamers met een maximum van 8 bedden worden gebruikt voor bed & breakfast, waarvan de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de woning mag bedragen;"
c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden waarbij per kamer ten minste 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd;
d. de bed & breakfast is milieuplanologisch inpasbaar.

Artikel 6 Leiding - Gas

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 6 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2 sub b. Deze omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen, de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de gasleiding.

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

6.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

6.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 6 lid 4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels is verleend, zoals in artikel 6 lid 3 bedoeld;
b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

6.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 6 lid 4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de gasleiding.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 7 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
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:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
        i. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
        ii. het doen van opgravingen;
        iii. het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

c. het bepaalde in artikel 7 lid 2 sub b onder 1 en artikel 7 lid 2 sub b onder 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht óf het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 50 m².

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

7.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,5 m;
b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en aanleggen van drainage;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander 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, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 7 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 7 lid 2 in acht is genomen;
b. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
e. werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 30 cm onder het maaiveld óf het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 50 m².

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, zoals in artikel 7 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamhedenaanleg een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, dan wel anders dan met een archeologisch onderzoek, kan aantonen dat de grond zodanig is verstoord dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
    1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
    2. het doen van opgravingen;
    3. het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, geheel of gedeeltelijk de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen door op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of van omvang te veranderen indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische bescherming of zorg nodig is.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor de waterkering.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in artikel 8 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
c. 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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 2. Deze vergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de waterkering.

3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

a. De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden door:
    1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen en veranda's, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
    2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen, mits de overschrijding ten hoogste 1m bedraagt;
b. De bouw- en bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, door ondergeschikte bouwdelen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen, mits de overschrijding ten hoogste 1 m bedraagt.

10.2 Bestaande maten

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

10.3 Ondergronds bouwen en aanleggen

10.3.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

Het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, behoudens in deze regels opgenomen bepalingen, is toegestaan.

10.3.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, gelden de volgende bepalingen, tenzij in de regels anders is opgenomen:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. de ondergrondse bouwhoogte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m beneden maaiveld;
c. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen;
d. bij het berekenen van de maximaal te bebouwen inhoud, wordt de inhoud van ondergrondse gebouwen (gedeeltelijk) gelegen buiten de buitenwerkse gevels mede in aanmerking genomen.

10.3.3 Afwijken voor ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 3.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwhoogte van maximaal 10 m onder maaiveld onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet ontoelaatbaar wordt verstoord.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Parkeren en laden of lossen

a. Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:
    1. het gebruiken van gronden en bouwwerken, voor zover die zijn ingericht voor parkeren ter uitvoering van het gemeentelijk parkeerbeleid, voor ander gebruik dan parkeren;
    2. het gebruiken van gronden en bouwwerken, voor zover die zijn ingericht voor laden of lossen, voor ander gebruik dan voor laden of lossen;
b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a.:
    1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien, dan wel;
    2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
        - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
        - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan
        - wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;
        - een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
        - een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren en/of laden of lossen.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij hiervoor op grond van hoofdstuk 2 al een omgevingsvergunning kan worden verleend - een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot. Deze omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw (waaronder mede wordt begrepen het splitsen van een bestaande woning in een of meerdere woningen) of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning;
b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a:
    1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien, dan wel;
    2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
        i. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
        ii. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;
        iii. een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
        iv. een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren.

14.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de vaststelling van het plan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

15.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Rijnsburgerweg 46A en 48, Voorhout