Segaar-Arsenaal

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**10**
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Tuin	11
Artikel 5	Verkeer	13
Artikel 6	Water	14
Artikel 7	Wonen	15
Artikel 8	Wonen - Woongebouw	18
Artikel 9	Waarde - Archeologie 3	21
Artikel 10	Waterstaat - Waterkering	24
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**25**
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 15	Algemene parkeerregel	29
Artikel 16	Algemene procedureregels	30
Artikel 17	Overige regels	31
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**32**
Artikel 18	Overgangsrecht	32
Artikel 19	Slotregel	33
Bijlagen		**35**
Bijlage 1	Duurzaamheids-, klimaatadaptieve en biodiversiteit verhogende maatregelen	36

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0626.BPSegaarArsenaal-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.2 plan

het bestemmingsplan "Segaar-Arsenaal" van de gemeente Voorschoten.

1.3 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruiker, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is waarbij beperkte detailhandel via internet mede is toegestaan.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m 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;

1.7 achtergevel

de meest achterwaarts gelegen gevel van een hoofdgebouw.

1.8 antenne-installatie

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

1.9 antennedrager

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

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met het voorkomen van archeologische relicten.

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingsgebied

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

1.13 bestaand

1. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het plan bestaat of

wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
2. bij gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.17 bodemingreep

grondwerkzaamheden, waartoe onder meer worden gerekend:

a. het afgraven van grond waaronder ook wordt begrepen het verwijderen van bestaande funderingen en het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
b. woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden,
c. het verlagen van het waterpeil;
d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
e. het uitvoeren van hei- en / of boorwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
f. het aanleggen van bos of boomgaard, of het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
g. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
h. het aanleggen van nieuwe en / of het vervangen en / of uitbreiden van bestaande (ondergrondse) transport-, energie-, riool- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.24 dak

overdekking van een gebouw of onderdeel daarvan, bestaande uit een of meer hellende vlakken of uit een horizontaal vlak.

1.25 dakkapel

een uitspringend dakvenster, aangebracht op het hellende dakvlak en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak.

1.26 dakopbouw

een toevoeging aan het hoofdgebouw door het verhogen van de nok, de goot of bovenste dakrand van het dak die een onzelfstandige uitbreiding vormt van de onder het dak gelegen woning of andere daar gevestigde rechtmatige functie, en daarvan deel uitmaakt.

1.27 dakterras

Een bouwkundige voorziening op het platte dak van een woning dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit.

1.28 dakvlak

een hellend vlak in een dak.

1.29 erker

een kleine grondgebonden uitbreiding van één bouwlaag aan de voorgevel van een woning;

1.30 gebouw

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

1.31 gevel

buitenmuur van een gebouw.

1.32 gevellijn

de op de verbeelding aangegeven lijn waar de voorgevel van een hoofdgebouw naar toe is gekeerd die niet door gebouwen mag worden overschreden behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.33 groen

beplanting van structurele aard in de vorm van gazons, bomen, struiken, parken en groenstroken.

1.34 groene gevel

gevel met beplanting van structurele aard.

1.35 halfverdiepte parkeervoorziening

parkeervoorziening die gedeeltelijk ondergronds is gelegen.

1.36 hoofdgebouw

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.

1.37 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.38 maaiveld

het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.39 natuur inclusieve voorzieningen

voorzieningen die bewust ruimte voor biodiversiteit creëren op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven.

1.40 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.

1.41 oprit

een oprit is het gedeelte van een woonperceel bedoeld voor het parkeren of stallen van een voertuig, of voor het bereiken van de bij het huis behorende garage. Een oprit is altijd direct bereikbaar vanaf de openbare weg.

1.42 peil

a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdam Peil;
c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

1.43 pergola

open constructie waar klim- en leiplanten langs groeien.

1.44 prostitutie

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

1.45 risaliet

vooruitspringend volume van een gevel dat over de hele hoogte doorloopt en soms hoger is; naar gelang de positie worden er midden-, zij- en hoekrisalieten onderscheiden.

1.46 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.47 talud

Het schuine vlak langs een weg, watergang of van een dijk.

1.48 toegangspad

een toegangspad in de vorm van een oprit.

1.49 veranda

een overdekte galerij die zich voor, langs of om een woning bevindt.

1.50 voorgevel

de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een hoofdgebouw of, als het een hoofdgebouw betreft met meer dan één naar het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die architectonisch als de voornaamste gevel kan worden aangemerkt bijvoorbeeld omdat daar de hoofdentree is gelegen.

1.51 wonen

het duurzaam hoofdverblijf houden door één huishouden in een woning.

1.52 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Bij een afzonderlijk huishouden moet het gaan om personen of een groep personen waarbij er sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit.

1.53 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.

1.54 waterhuiskundige voorziening

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit.

1.55 zijgevel

een gevel van een hoofdgebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

de oppervlakte aan gebouwen gedeeld door de oppervlakte van het bouwperceel tenzij dat in de regels anders is bepaald. In dat laatste geval telt de wijze van meten zoals die dan is gegeven.

2.2 de 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;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de 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.

2.5 ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt. Dakopbouwen, dakkapellen en erkers worden als niet-ondergeschikt aangemerkt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. nutsvoorzieningen;
c. speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
d. straatmeubilair;
e. waterberging;
f. natuurinclusieve -, duurzaamheids-, klimaatadaptieve - en biodiversiteit verhogende maatregelen/voorzieningen zoals opgenomen in Bijlage 1 Duurzaamheids-, klimaatadaptieve en biodiversiteit verhogende maatregelen van de regels;

met daarbij behorende:

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
h. bruggen, steigers, vlonders en andere oeververbindingen;
i. gebouwen;
j. kabels en leidingen;
k. paden en voorzieningen voor langzaam verkeer;
l. taluds en keerwanden;
m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

a. oppervlakte maximaal 15 m²;
b. bouwhoogte maximaal 3 m.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:

a. maximaal 5 meter voor bruggen
b. maximaal 5 meter voor natuurinclusieve -, duurzaamheids-, klimaatadaptieve - en biodiversiteit verhogende voorzieningen;
c. maximaal 10 m voor verkeers- en openbaarvervoersvoorzieningen
d. maximaal 10 m voor palen en masten.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;
b. natuurinclusieve -, duurzaamheids-, klimaatadaptieve - en biodiversiteit verhogende maatregelen/voorzieningen zoals opgenomen in Bijlage 1 Duurzaamheids-, klimaatadaptieve en biodiversiteit verhogende maatregelen van de regels;

met daarbij behorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. gebouwen ten behoeve van de naastgelegen woning;
e. parkeervoorzieningen op eigen terrein ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren eigen terrein';
f. toegangspaden;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

4.2.1 Bijbehorende bouwwerken

a. ten behoeve van het naastgelegen hoofdgebouw mag op de bestemming 'Tuin', ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk', een bijbehorend bouwwerk gerealiseerd worden met een maximale afmeting van 50 % van de oppervlakte van de aanduiding.

4.2.2 Erker

a. ten behoeve van het naastgelegen hoofdgebouw mag op de bestemming 'Tuin' een erker gerealiseerd worden;
b. een erker mag uitsluitend aan de voorgevel of zijgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
c. de breedte van een erker bedraagt niet meer dan 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw met een maximum van 3,5 m;
d. de diepte van een erker bedraagt niet meer dan 1,25 m;
e. de hoogte van een erker bedraagt niet meer dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw:
f. de afstand van een erker tot aan de perceelsgrens die aan de voorzijde van het perceel ligt, bedraagt minimaal 2 m;
g. de afstand van een erker tot aan de perceelsgrens die aan de zijzijde van het perceel ligt, bedraagt minimaal 1 m.

4.2.3 Risaliet

a. ten behoeve het naastgelegen hoofdgebouw mag op de bestemming 'Tuin' een risaliet gerealiseerd worden;
b. een risaliet mag uitsluitend aan de voorgevel of zijgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
c. de breedte van een risaliet bedraagt niet meer dan 2/3 van de gevel van het hoofdgebouw met een maximum van 4,0 meter breed;
d. de diepte van een risaliet bedraagt niet meer dan 1,25 m;
e. de hoogte van een risaliet bedraagt niet meer dan 0,5 meter onder het hoogste punt van het dak;
f. de afstand van een risaliet tot aan de perceelsgrens die aan de voorzijde van het perceel ligt, bedraagt minimaal 2 m;
g. de afstand van een risaliet tot aan de perceelsgrens die aan de zijzijde van het perceel ligt, bedraagt minimaal 1 m.

4.2.4 Pergola en veranda

a. ten behoeve het naastgelegen hoofdgebouw mag op de bestemming 'Tuin' een pergola en/of veranda gerealiseerd worden;
b. een pergola en/of veranda mag uitsluitend aan de voorgevel of zijgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
c. de diepte van een pergola en/of veranda bedraagt maximaal 2 meter;
d. de hoogte van een pergola en/of veranda mag niet meer dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen;
e. de afstand van een pergola en/of veranda tot aan de perceelsgrens die aan de voorzijde van het perceel ligt, bedraagt minimaal 1 m;
f. de afstand van een pergola en/of veranda tot aan de perceelsgrens die aan de zijzijde van het perceel ligt, bedraagt minimaal 1 m tot openbaar toegankelijk gebied;
g. Lid 4.2.4 sub f is niet van toepassing ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding pergola/veranda'.

4.2.5 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

een erf- of perceelafscheiding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 1 m, of
b. niet hoger dan 2 m, en
    1. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat, en
    2. 1 meter achter de voorgevelrooilijn.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in verband met:

a. het ruimtelijk beeld;
b. de verkeersveiligheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Een bijbehorend bouwwerk, erker, risaliet, pergola of veranda wordt niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeerswegen, bestaande uit maximaal 2 rijstroken (uitgezonderd voorsorteerstroken);
b. parkeervoorzieningen, inclusief hellingbaan;
c. pleinen, woonerven, voet- en fietspaden, bermen en trottoirs;
d. laad- en losplaatsen;
e. ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting' uitsluitend een ontsluiting voor voetgangers en (brom)fietsers en een calamiteiten ontsluiting/route voor hulpdiensten;
f. nutsvoorzieningen;
g. openbaar vervoer voorzieningen;
h. straatmeubilair;
i. voorzieningen voor afvalinzameling;
j. natuurinclusieve -, duurzaamheids-, klimaatadaptieve - en biodiversiteit verhogende maatregelen/voorzieningen zoals opgenomen in Bijlage 1 Duurzaamheids-, klimaatadaptieve en biodiversiteit verhogende maatregelen van de regels;

met daarbij behorende:

k. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
l. bruggen, steigers, vlonders en andere oeververbindingen;
m. groenvoorzieningen;
n. kabels en leidingen;
o. taluds en keerwanden;
p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:

a. maximaal 5 meter voor bruggen
b. maximaal 5 meter voor natuurinclusieve -, duurzaamheids-, klimaatadaptieve - en biodiversiteit verhogende voorzieningen;
c. maximaal 10 m voor verkeers- en openbaarvervoersvoorzieningen
d. maximaal 10 m voor palen en masten.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterwegen;
b. waterlopen;
c. vijvers en plassen;
d. waterberging;
e. waterhuishouding;
f. natuurinclusieve -, duurzaamheids-, klimaatadaptieve - en biodiversiteit verhogende maatregelen/voorzieningen zoals opgenomen in Bijlage 1 Duurzaamheids-, klimaatadaptieve en biodiversiteit verhogende maatregelen van de regels;

met daarbij behorende:

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
h. bruggen, steigers, vlonders en andere oeververbindingen;
i. groenvoorzieningen;
j. oevers en kaden;
k. perceelsontsluitingen;
l. taluds en keerwanden.

6.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:

a. maximaal 5 meter voor bruggen
b. maximaal 5 meter voor natuurinclusieve -, duurzaamheids-, klimaatadaptieve - en biodiversiteit verhogende voorzieningen;
c. maximaal 10 m voor palen en masten.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
b. ter plaatse van de bestemmingen 'Wonen' zijn in de gezamenlijke bestemmingsvlakken in totaal maximaal 50 woningen toegestaan;

met bijbehorende

c. gebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. erven en tuinen;
f. erfafscheidingen;
g. groenvoorzieningen;
h. toegangswegen en -paden;
i. parkeervoorzieningen op eigen terrein ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren eigen terrein';
j. laad- en losvoorzieningen;
k. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. kabels en leidingen;
m. natuurinclusieve -, duurzaamheids-, klimaatadaptieve - en biodiversiteit verhogende maatregelen/voorzieningen zoals opgenomen in Bijlage 1 Duurzaamheids-, klimaatadaptieve en biodiversiteit verhogende maatregelen van de regels;

7.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

7.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;
e. het bebouwingspercentage van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage bedragen, met dien verstande dat voor zover geen bebouwingspercentage is opgenomen, het bebouwingspercentage van het bouwvlak maximaal 100% bedraagt;
f. de afstand tussen de gevellijn en de voorgevel van een woning mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
g. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengeschakeld' dienen minimaal 3 en maximaal 6 woningen aaneengeschakeld te zijn.

7.2.2 Bijbehorend bouwwerk

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevel of in het verlengde hiervan worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
    1. 50% van het bebouwingsgebied, in geval het bebouwingsgebied kleiner is dan of gelijk is aan 100 m²;
    2. 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², in geval het bebouwingsgebied groter is dan 100 m² en kleiner is dan of gelijk is aan 300 m²;

3. 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 in geval het bebouwingsgebied groter is dan 300 m²;

c. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
   1. 5 m,
   2. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
   3. het hoofdgebouw;
d. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
   1. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule:
      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.

7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. maximaal 5 meter voor natuurinclusieve -, duurzaamheids-, klimaatadaptieve - en biodiversiteit verhogende voorzieningen;
b. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. maximaal 2 m voor overige erfafscheidingen ter plaatse van de perceelsgrens.

7.2.4 Pergola en/of veranda

a. ten behoeve het naastgelegen hoofdgebouw mag op de bestemming 'Wonen' een pergola en/of veranda gerealiseerd worden;
b. de diepte van een pergola en/of veranda bedraagt maximaal 1,5 meter op de bestemming 'Wonen';
c. de hoogte van een pergola en/of veranda mag niet meer dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen;
d. de afstand van een pergola en/of veranda tot aan de perceelsgrens die aan de voorzijde van het perceel ligt, bedraagt minimaal 2 m;
e. de afstand van een pergola en/of veranda tot aan de perceelsgrens die aan de zijzijde van het perceel ligt, bedraagt minimaal 1 m.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in verband met:

a. het ruimtelijk beeld;
b. de verkeersveiligheid.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Beroep-aan-huis

In of bij een woning is de uitoefening van een beroep-aan-huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. de voor de beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag niet meer dan 30% van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 50 m^2 per woning bedragen;
b. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
d. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
e. het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
f. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

7.5 Voorwaardelijke verplichting geluidsbelasting

Het bouwen en/of gebruiken van woningen (geluidgevoelig object) is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat:

a. bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen is gemotiveerd op welke wijze invulling is gegeven aan akoestische compensatie;
b. er geen dove gevel is toegepast;
c. woningen met een hogere geluidbelasting dan 53 dB vanwege wegverkeerslawaai beschikken over ten minste een stille gevel (< 48 dB); ;
d. elke woning beschikt over ten minste één geluidluwe gevel (< 48 dB); of ten minste één gevel met geluidluw te openen delen grenzend aan een geluidsgevoelige ruimte.
e. de buitenruimten van de woningen in de noordelijke bouwvlakken parallel aan de Trompweg afsluitbaar zijn uitgevoerd;
f. bij omgevingsvergunning kan gemotiveerd van het gestelde in de leden b tot en met e afgeweken worden.

7.6 Voorwaardelijke verplichting mechanische ventilatie

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een woning, mag pas worden verleend, indien in voldoende mate is aangetoond dat die woning wordt voorzien van een afsluitbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.

Artikel 8 Wonen - Woongebouw

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woongebouwen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep; ;
b. ter plaatse van de bestemmingen 'Wonen - Woongebouw' zijn in de gezamenlijke bestemmingsvlakken in totaal maximaal 50 woningen toegestaan;

met bijbehorende

c. gebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. erven en tuinen;
f. erfafscheidingen;
g. groenvoorzieningen;
h. toegangswegen en -paden;
i. ondergrondse en/of halfverdiepte parkeervoorzieningen ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
j. laad- en losvoorzieningen;
k. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. kabels en leidingen;
m. natuurinclusieve -, duurzaamheids-, klimaatadaptieve - en biodiversiteit verhogende maatregelen/voorzieningen zoals opgenomen in Bijlage 1 Duurzaamheids-, klimaatadaptieve en biodiversiteit verhogende maatregelen van de regels;

8.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

8.2.1 Hoofdgebouwen

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - beneden-bovenwoningen' gerealiseerd worden;
b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevel of in het verlengde hiervan worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan :
    1. 50% van het bebouwingsgebied, in geval het bebouwingsgebied kleiner is dan of gelijk is aan 100 m²;
    2. 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², in geval het bebouwingsgebied groter is dan 100 m² en kleiner is dan of gelijk is aan 300 m²;
    3. 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 in geval het bebouwingsgebied groter is dan 300 m²;
d. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
    1. 5 m,
    2. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
    3. het hoofdgebouw;
e. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:

1. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule:
   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.

8.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. maximaal 5 meter voor natuurinclusieve -, duurzaamheids-, klimaatadaptieve - en biodiversiteit verhogende voorzieningen;
b. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. maximaal 2 m voor erfafscheidingen ter plaatse van de perceelsgrens enkel ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - beneden-bovenwoningen' .

8.2.4 Dakterrassen

Het realiseren van een dakterras is mogelijk met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het dakterras dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden;
b. het dakterras is direct bereikbaar via een deur vanuit de woning of gemeenschappelijke ruimte;
c. het dakterras mag niet op het dak van de hoogste verdieping van het gebouw worden gerealiseerd;
d. het dakterras wordt omsloten door een hekwerk waarbij de bouwhoogte van het hekwerk minimaal 1,2 m, gemeten vanaf bovenkant dakterras, bedraagt.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in verband met:

a. het ruimtelijk beeld;
b. de verkeersveiligheid.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Beroep-aan-huis

In of bij een woning is de uitoefening van een beroep-aan-huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. de voor de beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag niet meer dan 30% van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 50 m^2 per woning bedragen;
b. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
d. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
e. het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
f. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

8.5 Voorwaardelijke verplichting geluidsbelasting

Het bouwen en/of gebruiken van woningen (geluidgevoelig object) is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat:

g. bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen is gemotiveerd op welke wijze invulling is gegeven aan akoestische compensatie;
h. er geen dove gevel is toegepast;
i. woningen met een hogere geluidbelasting dan 53 dB vanwege wegverkeerslawaai beschikken over ten minste een stille gevel (< 48 dB);

j. elke woning beschikt over ten minste één geluidluwe gevel (< 48 dB); of ten minste één gevel met geluidluw te openen delen grenzend aan een geluidsgevoelige ruimte;
k. de buitenruimten van de woningen in de noordelijke bouwvlakken parallel aan de Trompweg afsluitbaar zijn uitgevoerd;
l. bij omgevingsvergunning kan gemotiveerd van het gestelde in de leden b tot en met e afgeweken worden.

8.6 Voorwaardelijke verplichting mechanische ventilatie

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een woning, mag pas worden verleend, indien in voldoende mate is aangetoond dat die woning wordt voorzien van een afsluitbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 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.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op:

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 dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

9.2.2 Selectiebesluit

De uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 9.2.1 onder b en c, zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologisch waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 9.3 onder b zijn van overeenkomstige toepassing.

9.2.3 Advies

Indien er sprake is van het bouwen van een bouwwerk waarbij niet voldaan wordt aan de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 9.2.1 onder b en c en waarvoor en omgevingsvergunning is vereist, kan de aanvrager vooraf schriftelijk archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 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 archeologische waarden, zoals onder lid 9.3 sub a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade 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 Archeologie in acht worden genomen.

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

9.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 9.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag 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 ondergronds slopen waarbij er funderingspalen verwijderd, getrokken of afgebroken worden;
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.

9.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 9.4.1, is niet van toepassing, indien de grondroerende werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 9.3, sub a en b in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
c. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een certificaat zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
g. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
h. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

9.4.3 Selectiebesluit

De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 9.4.2 onder b en c zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 9.4.5 onder c zijn van overeenkomstige toepassing.

9.4.4 Advies

Indien er sprake is van een activiteit waarbij niet voldaan wordt aan de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 9.4.2 onder b en c en waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kan de aanvrager vooraf schriftelijk een archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

9.4.5 Voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

a. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
b. 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;
c. de betrokken archeologische waarden, gelet op artikel 9.4.5 onder b bedoeld, door de activiteiten

niet worden geschaad of mogelijke schade 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 bijvoorbeeld 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.

9.4.6 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3 en 9.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de instandhouding, bescherming en beheer van de ter plaatse van de gronden aanwezige waterkeringen.

10.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de dubbelbestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

a. gebouwen zijn niet toegestaan;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2 m.

10.3 Afwijken van bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 met inachtneming van de volgende regels:

a. een omgevingsvergunning 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. voordat een omgevingsvergunning wordt verleend hoort het bevoegd gezag het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
    2. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
    3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    4. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschroeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport;
b. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt geweigerd indien door de uitvoering van de onder a bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het normaal functioneren van de waterkering wordt of kan worden aangetast;
d. Voordat een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend hoort het bevoegd gezag het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Vrijwaringszone - vaarweg

12.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - vaarweg' geldt dat behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, de gronden mede bestemd zijn voor het voorkomen van belemmeringen voor:

a. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
b. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
c. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal; en
d. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de provinciale vaarweg.

12.1.2 Bouwregels

Om de onder 12.1.1 bedoelde kenmerken en waarden van het vaarwegbelang te beschermen geldt, tenzij deze kenmerken en waarden in de bestaande situatie al zijn aangetast, voor het toelaten van nieuwe functies of bebouwing of de uitbreiding van bestaande functies en bebouwing, dat voornoemde uitsluitend is toegestaan voor zover de belangen van de vaarweg zich daartegen niet verzetten.

12.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 12.1.2 voor het toelaten van nieuwe functies of bebouwing of de uitbreiding van bestaande functies en bebouwing indien:

a. het vaarwegbelang niet wordt geschaad; en
b. de vaarwegbeheerder akkoord is met het bouwplan.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water:

a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover het betreft parkeren en overigens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. als opslagplaats van hout, niet zijnde snoeiafval, en/of aannemers materialen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden;
d. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie.

13.2 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd het gebruik:

a. van gebouwen voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen als detailhandel, met uitzondering van het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf;
b. van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen, voor permanente bewoning;
c. van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie.

13.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

a. Alvorens de gronden binnen het plangebied in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in artikel 3 tot en met 8 dient minimaal 300 m² aan nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied gerealiseerd te zijn dat in verbinding staat met oppervlaktewater in hetzelfde peilgebied;
b. het oppervlaktewater als bedoelt in sub a dient in stand te worden gehouden.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Bouwwerken voor algemeen nut

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor het oprichten van bouwwerken voor algemeen nut mits de oppervlakte van een gebouw niet meer bedraagt dan 30 m² en de bouwhoogte van de bouwwerken niet meer zal bedragen dan 3 m.
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt niet verleend indien daardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen in onevenredige mate worden of kunnen worden beperkt en/of indien ter plaatse aanwezige waarden op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 15 Algemene parkeerregel

15.1 Parkeerregel

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van gebouwen wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet om de omvang van de gebruiksfunctie van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, zoals deze zijn opgenomen in CROW publicatie 381, of de rechtsopvolgers hiervan.

Artikel 16 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van de in deze regels bedoelde beslissingen omtrent het stellen van nadere eisen gelden de volgende bepalingen:

a. het ontwerpbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
b. het bevoegd gezag maakt de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit naar voren te brengen bij het bevoegd gezag;
d. het bevoegd gezag deelt aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Verwijzing naar andere regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

17.2 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen gelden:

a. in de eerste plaats de regels van de bestemming 'Waterstaat – Waterkering';
b. in de tweede plaats de regels van de bestemming 'Waarde – Archeologie - 3'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrechtbouwwerken

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 plan, 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 lid 18.1 sub a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Lid 18.1 sub a 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.

18.2 Overgangsrecht gebruik

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 lid 18.2 sub 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 het lid 18.2 sub 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. Lid 18.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

19.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Segaar-Arsenaal van de gemeente Voorschoten.'

Bijlagen

Bijlage 1 Duurzaamheids-, klimaatadaptieve en biodiversiteit verhogende maatregelen

“Duurzaamheids-, klimaatadaptieve en biodiversiteit verhogende maatregelen Voorschoten Segaar – Arsenaal”

Wonen

1. In de tuinen wordt minimaal één regenton van 200L per grondgebonden woning geplaatst om hemelwater op te vangen en te hergebruiken.
2. Woningen worden afgekoppeld van de hemelwaterriolering (conform de hemelwaterverordening van Voorschoten).
3. Vleermuiskasten rijwoningen: minimaal 20 ingebouwde nestkasten voor vleermuizen.
4. De voor- en/of zijtuin van iedere grondgebonden woning krijgen als afscheiding met openbaar gebied een inheemse haag.
5. Bergingen van grondgebonden woningen worden voorzien van een groendak.

Wonen – Woongebouw

6. Woningen worden afgekoppeld van de hemelwaterriolering (conform de hemelwaterverordening van Voorschoten).
7. Vleermuiskasten appartementenblokken: minimaal 2 ingebouwde nestkasten per verdieping. Ook zullen er minimaal twee geschakelde kasten voor een massaverblijfplaats geplaatst worden.

Openbare ruimte

8. Er wordt ca. 300 m² nieuw oppervlaktewater gemaakt.
9. Er wordt minimaal 80 meter natuurvriendelijke oever gemaakt, zo mogelijk bestaande uit flauwe taludhellingen (min 1:3) en/of plas-drasoevers van minimaal 1,5 m breedte.
10. Waar mogelijk wordt minimaal 500 m² waterpasserende (half) verharding toegepast zodat infiltratie mogelijk is en grote oppervlakten verharding gemeden.
11. Gierzwaluwkasten: minimaal 12 ingebouwde nestkasten voor gierzwaluwen.
12. Huismussenkasten: minimaal 12 ingebouwde nestkasten voor huismussen (ook voor sommige andere zangvogels).
13. Insectenkasten: minimaal 6 insectenkasten.
14. De kademuur: minimaal 10 openingen/uitsparingen voor nestmogelijkheden insecten, vogels en/of muurplantvriendelijke constructies.
15. Bloemrijk gras/kruiden of vaste planten in combinatie met diverse struiken en bomen realiseren ten behoeve van biodiversiteit. Minimaal 50% van de toegepaste struiken en bomen bloem- of bes dragend.
16. Er worden minstens 10 verschillende soorten bomen geplant.
17. Bomen krijgen benodigde bomengrond voor een omloopcyclus van minimaal 40 jaar op redelijk ambitieniveau. (boommonitor).
18. Aan de parkeerstraat op eigen terrein worden hagen en/of klimplanten als erfafscheidingen gerealiseerd.
19. Er worden minimaal 70 nieuwe bomen geplant.
20. Verkoeling op loopstand; Binnen 300 meter ligt het park met bestaande grote bomen.
21. Minimaal 2 speelplekken realiseren voor leeftijdscategorie 0-6 jaar, 1 speelplek voor 6-12 jaar en 1 speelplek voor 12-18 jaar.
22. Verlichting wordt enkel waar nodig toegepast.
23. Er zal met toekomstige bewoners gecommuniceerd worden middels een presentatie/workshop over klimaat adaptieve maatregelen.