

Groot Seminarie Warmond

bestemmingsplan voor vaststelling

Gemeente Teylingen

31 augustus 2022

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Bos	14
Artikel 4 Groen	16
Artikel 5 Maatschappelijk	17
Artikel 6 Tuin - Maatschappelijk	18
Artikel 7 Tuin - Park	19
Artikel 8 Tuin - Wonen	20
Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied	22
Artikel 10 Water	23
Artikel 11 Wonen - 3	24
Artikel 12 Wonen - 4	26
Artikel 13 Waarde - Archeologie	28
Artikel 14 Waarde - Beschermd Dorpsgezicht	30
Artikel 15 Waterstraat - Waterkering	32
Hoofdstuk 3 Algemene regels	33
Artikel 16 anti-dubbeltelregel	33
Artikel 17 algemene bouwregels	34
Artikel 18 algemene gebruiksregels	35
Artikel 19 algemene aanduidingsregels	36
Artikel 20 algemene afwijkingsregels	37
Artikel 21 algemene wijzigingsregels	38
Artikel 22 overige regels	39
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	40
Artikel 23 Overgangsrecht	40
Artikel 24 Slotregel	41

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Groot Seminarie Warmond met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2021WAR10027-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 aaneengebouwde woningen

bebouwing bestaande uit meer dan twee aaneengebonden grondgebonden woningen.

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 afgeknotte kap

een dakvorm dat eindigt in een klein plat dak.

1.10 antennedragers

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

1.11 antenne-installatie

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

1.12 archeologisch onderzoek

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

1.13 archeologische waarde

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

1.14 bebouwing

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

1.15 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 inachtneming 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 in ontwerp ter inzage is gelegd.

1.16 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.

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 Bevi-inrichting

een bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.20 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Wet ruimtelijke ordening.

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 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.30 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.

1.31 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 gebouw

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

1.43 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.44 geschakelde woning

bebouwing waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijbehorend bouwwerk verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd, dan wel ten minste 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd.

1.45 gestapelde woning

een woning, die zich bevindt in een woongebouw, dat bestaat uit twee of meer boven- of nagenoeg boven- elkaar gesitueerde woningen

1.46 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 belangrijkste is.

1.47 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.

1.48 kap

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

1.49 kleinschalige beroepsmatige activiteiten

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, maatschappelijk, kunstzinnig en ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen.

1.50 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.

1.51 kolom

een constructie, die onderdeel uitmaakt van de erfafscheiding, waarbij de hoogte en de langste zijde van het grondvlak van de kolom een verhouding hebben van minimaal 2:1 en de langste zijde en de kortste zijde van dit grondvlak een verhouding hebben van maximaal 2:1.

1.52 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, gezondheidszorg en zorg-gerelateerde voorzieningen, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, bejaardentehuizen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.53 NEN

de door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.54 nutsvoorzieningen

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

1.55 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.

1.56 openbaar water

alle wateren die, al dan niet met enige beperking, voor het publiek bevaarbaar zijn of direct aansluit op openbaar gebied.

1.57 open constructies

erfafscheidingen bestaande uit lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling.

1.58 openbare dienstverlening

alle vormen van maatschappelijke, ondersteunende dienstverlening van overheden afkomstig.

1.59 overig bouwwerk

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

1.60 overkapping

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

1.61 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.

1.62 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, parendclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.63 speelvoorziening

Alle voorzieningen, die uitnodigen om te spelen en te ontmoeten. Naast speeltoestellen zijn dit ook skatebanen, al dan niet verharde trapveldjes en hiermee vergelijkbare voorzieningen.

1.64 uitbouw

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

1.65 verbeelding

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

1.66 voorgevel

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

1.67 voorgevelrooilijn

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

1.68 Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.69 Wgh-inrichting

bedrijf, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken.

1.70 woning

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

1.71 wooncomplex

Een complex met zelfstandige wooneenheden en intramurale zorgeenheden met bijbehorende voorzieningen, waarbij in meer of mindere mate zorg wordt verleend aan de bewoners, alsmede maatschappelijk en commerciële voorzieningen en horeca, ondersteunend aan activiteiten.

1.72 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.

1.73 zorg-gerelateerd wonen

een woonvorm waarbij de woningen bestemd zijn voor huishoudens waarbij ten minste één van de leden van dat huishouden een zorgbehoefte heeft of minimaal één lid van het huishouden 55 jaar of ouder is.

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 bouwperceelsgrenzen 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. in geval 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 overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Bij ondergrondsbouwen: vanaf peil tot aan de bovenkant van de laagst gelegen afgewerkte vloer onder peil van een bouwwerk/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 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens het geldende Bouwbesluit.

2.6 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

2.11 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.

2.12 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (instandhouding van) bos;
- b. behoud van de waarden van natuur en landschap;
- c. bosbouwkundige en cultuurhistorische waarden;
- d. (instandhouding van) houtwallen;
- e. voetpaden;
- f. een voet- en fietspad ter plaatse van de aanduiding 'pad';
- g. parkeervoorzieningen voor auto's en bijbehorende ontsluiting ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - parkeren 109 pp';
- h. fietsparkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling';
- i. water;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. beeldende kunst;
- m. groen;
- n. bij deze bestemming behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m bedraagt.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. voor het maximum aantal parkeerplaatsen op het in 3.1 onder g. genoemde parkeerterrein geldt het bepaalde in 19.1.

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

3.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Bos 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 of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het verwijderen van bomen of andere opgaande beplantingen;
- c. het uitvoeren van terreinafgravingen of terreinophogingen;
- d. het ontginnen of scheuren van grasgronden;
- e. het winnen van bosstrooisel of mos;
- f. de aanleg van oeverbeschoeiingen.

3.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 3.4.1 is niet van toepassing, indien de werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

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

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover deze geen onevenredige schade toebrengen aan, dan wel herstel verzekerd is van de waarden van natuur en landschap, de bosbouwkundige en de cultuurhistorische waarden genoemd in 3.1.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. watergangen en -partijen;
- c. beeldende kunst;
- d. voorzieningen van algemeen nut;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

- a. de gronden mogen niet worden bebouwd behoudens met de voor deze bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals zitbanken, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en objecten van beeldende kunst.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een wooncomplex;
- c. zorg-gerelateerd wonen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen en tuinverharding, perceelontsluitingen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, afvalvoorzieningen en water;
- e. beeldende kunst.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. bij gebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen;
- d. het maximum aantal wooneenheden binnen het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' bedraagt 41.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. wonen, behoudens een wooncomplex en zorg-gerelateerd wonen als bedoeld in 5.1;
- b. horeca, met uitzondering van beperkte horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de in 5.1 genoemde bestemmingsomschrijving.

Artikel 6 Tuin - Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin - Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met de bestemming Maatschappelijk;
- b. groenvoorzieningen en wandelpaden;
- c. perceelontsluitingen;
- d. verharding terrassen behorende tot gebruik hoofdgebouw;
- e. parkeervoorzieningen voor auto's en bijbehorende ontsluiting ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - parkeren 9 pp';
- f. straat- en tuinmeubilair;
- g. beeldende kunst;
- h. water;
- i. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bebouwing' is tevens een overkapping of bijgebouw toegestaan met een maximum oppervlak van 10 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bouwwerk afvalinzameling' is tevens een overkapping of bijgebouw ten behoeve van afvalinzameling toegestaan met een maximum oppervlak van 15 m².

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,3 meter;
- b. in afwijking van lid a bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen aan de zijgevel waar de gevel niet aan de openbare ruimte grenst (perceel grens met pad Klinkenberg) ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van pergola's bedraagt ten hoogste 3 meter;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 9 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. voor het maximum aantal parkeerplaatsen op het in 6.1 onder e. genoemde parkeerterrein geldt het bepaalde in 19.1.

Artikel 7 Tuin - Park

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin - Park aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. terrassen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- c. groenvoorzieningen en wandelpaden;
- d. perceelontsluitingen;
- e. straat- en tuinmeubilair;
- f. beeldende kunst;
- g. water;
- h. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van pergola's bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 9 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 8 Tuin - Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin - Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. groen en tuinverharding;
- c. perceelontsluitingen;
- d. erkers ten behoeve van het wonen;
- e. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 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.

8.2.2 Specifieke bouwregels erkers

- a. In afwijking van het bepaalde in lid 8.2.1 is het toegestaan erkers te bouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - erkers' en onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de diepte van de erker, gemeten vanuit de gevel, bedraagt ten hoogste 1,5 meter;
 - 2. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 70% van de breedte van de gevel;
 - 3. de bouwhoogte van de erker bedraagt vanaf maaiveld ten hoogste één bouwlaag, vermeerderd met 0,3 meter;
- b. Ter plaatse van een erker is het toegestaan een dakterras met balustrade te realiseren, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de diepte en breedte van het dakterras mag niet meer bedragen dan het dakoppervlakte van de erker
 - 2. de bouwhoogte van de terrashekken ten behoeve dakterrassen bedraagt ten hoogste 1,3 meter boven de vloer van het dakterras.

8.2.3 Specifieke bouwregels luifel

- a. in afwijking van het bepaalde in lid 8.2.1 is het toegestaan op deze gronden luifels te bouwen ter plaatse van een ingang die toegang geeft tot gestapelde woningen ;
- b. de diepte van de luifel bedraagt maximaal 2,50 meter;
- 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 bouwlaag van het hoofdgebouw waarin de entree is gelegen, 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.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van de erfafscheiding tot 1 meter uit de achtergevel ten hoogste 1,8 meter ter plaatse van de erfgrans;
- c. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van de erfafscheidingen grenzend aan gebied aangewezen voor parkeren ten hoogste 1,5 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

8.2.5 Specifieke bouwregels bijgebouw

- a. Voor het bijgebouw gelden de volgende regels:
 - 1. uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bebouwing';

2. de goothoogte bedraagt ten hoogste 2,2 meter;
3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2,5 meter;
4. de totale oppervlakte van overkapping en bijgebouw behorende tot een woning bedraagt ten hoogste 3 m².

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. parkeervoorzieningen voor auto's en bijbehorende ontsluiting ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - parkeren 9 pp', 'overige zone - parkeren 10 pp', 'overige zone - parkeren 18 pp' en 'overige zone - parkeren 109 pp';
- c. naamborden;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, nutsvoorzieningen, water, speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van gescheiden inzameling en wegmeubilair.

9.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m;
- c. de bouwhoogte van windschermen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 9 m.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. voor het maximum aantal parkeerplaatsen op het in 9.1 onder b. genoemde parkeerterrein geldt het bepaalde in 19.1.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer te water en oeververbindingen;
- b. water ten behoeve van de waterhuishouding en oevers;
- c. bruggen, duikers en steigers.

10.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting en bruggen bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 11 Wonen - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in gestapelde woningen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' uitsluitend een gemeenschappelijke ruimte ondersteunend aan het gebruik van de bewoners van de gebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' uitsluitend voor (kleinschalige) beroepsmatige activiteiten;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals techniek, bergingen, huismeesterkantoor, voorzieningen voor het gemeenschappelijke gebruik.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. per bouwvlak zijn gestapelde woningen toegestaan;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- e. 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;
- f. het maximum aantal woningen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen - 3' bedraagt 107.

11.2.2 Dakterrassen

Voor dakterrassen gelden de volgende regels:

- a. dakterrassen zijn toegestaan op de achtergevel van het hoofdgebouw en op aan- en uitbouw;
- b. dakterrassen zijn niet toegestaan aan de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van terrashekken ten behoeve van dakterrassen bedraagt ten hoogste 1,3 meter boven de vloer van het dakterras.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen

Ten aanzien van het gebruik aan-huis-gebonden beroepen zoals bedoeld in lid 11.1 gelden de volgende regels:

- a. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
- b. 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 bijgebouwen, met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - 2. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 - 3. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis;
 - 4. er mogen in geringe mate publieksaantrekkende beroepsactiviteiten plaatsvinden.

11.3.2 Gemeenschappelijke ruimte

Ten aanzien van het gebruik gemeenschappelijke ruimte dat is aangeduid als 'cultuur en ontspanning', zoals bepaald in lid 11.1, gelden de volgende regels:

- a. Het gebruik van de ruimte is ondersteunend aan de functie wonen en is niet bestemd voor commercieel gebruik;

- b. In afwijking op lid a, is het toegestaan om maximaal vier keer per jaar voor een periode van maximaal vijf dagen per keer, de ruimte te gebruiken voor kleinschalige culturele doeleinden, met in achtneming van de volgende regels:
 - 1. het gebruik mag geen onevenredige hinder opleveren voor het woon- en leefklimaat;
 - 2. het mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van het hoofdgebouw.

11.3.3 Kleinschalige beroepsmatige activiteiten

Aan het gebruik van de ruimten, die zijn aangeduid als 'kantoor', zoals bepaald in lid 11.1 worden de volgende voorwaarden verbonden:

- a. het gebruik mag geen onevenredige hinder opleveren voor het woon- en leefklimaat en mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van het hoofdgebouw
- b. er moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten binnen de woning met in achtneming 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 gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
- e. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- f. seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- g. er mogen in geringe mate publieksaantrekkende bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Artikel 12 Wonen - 4

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Het wonen in een complex met aaneengebouwde geschakelde grondgebonden woningen en gestapelde woningen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen;
- b. gebouwde parkeervoorziening met minimaal 74 parkeerplaatsen en de daartoe behorende technische ruimten, bergingen en fietsenstallingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dakterras' een dakterras op gebouwde parkeervoorziening, met bijbehorende voorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals pergola's, technische voorzieningen, zonnepanelen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen en loggia's 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;
- e. een hoofdgebouw heeft een kaphelling van 45 tot 60 graden;
- f. indien een hoofdgebouw wordt voorzien van een mansardekap mag de dakhelling minimaal 20 graden en maximaal 75 graden bedragen;
- g. een afgeknotte kap is toegestaan, doch slechts in combinatie met het bepaalde onder e. of f.;
- h. het maximum aantal woningen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen - 4' bedraagt 51.

12.2.2 Erfbebouwing

- a. aan- en uitbouwen en overkappingen zijn binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
- c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
- d. in afwijking hiervan bedraagt deze bouwhoogte ten hoogste 3 m indien het bijgebouw op of binnen een afstand van 2 meter van de bouwperceelgrens is gesitueerd;
- e. de afstand van aan- en uitbouwen en overkappingen tot bouwperceelsgrenzen bedraagt 0 m of ten minste 1 m.

12.2.3 Specifieke bouwregels erkers

- a. het is toegestaan op deze gronden erkers te bouwen;
- b. voor erkers aan de voorgevel en achtergevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de diepte, gemeten vanuit de voor/achtergevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 1,5 meter;
 - 2. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 75% van de breedte van de gevel;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de bovenste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende voorgevel;
- 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 meter;
 - 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 bovenste bouwlaag van het hoofdgebouw waarvan de erker een uitbreiding is, vermeerderd met 0,30 meter, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende gevel;
- 4. de afstand tot de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 meter;
- d. ter plaatse van een erker is het toegestaan een dakterras met balustrade te realiseren.
 - 1. de diepte en breedte van het dakterras mag niet meer bedragen dan het dakoppervlakte van de erker.
 - 2. de bouwhoogte van de terrashekken ten behoeve dakterrassen bedraagt ten hoogste 1,3 meter boven de vloer van het dakterras.

12.2.4 Dakterrassen

Voor dakterrassen gelden de volgende regels:

- a. dakterrassen zijn toegestaan op het dak van de gebouwde parkeervoorziening en op het dak van een gestapelde woning waarbij de nokhoogte niet meer dan 11 meter bedraagt, en op aan- en uitbouwen voor zover deze aan de achtergevel zijn gebouwd;
- b. de bouwhoogte van terrashekken ten behoeve van dakterrassen bedraagt ten hoogste 1,3 meter boven de vloer van het dakterras.

12.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen op het dak van de gebouwde parkeervoorziening bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen

Ten aanzien van het gebruik aan-huis-gebonden beroepen zoals bedoeld in lid 12.1 gelden de volgende regels:

- a. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
- b. 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 bijgebouwen, met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - 2. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 - 3. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis;
 - 4. er mogen in geringe mate publieksaantrekkende beroepsactiviteiten plaatsvinden.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met in achtneming 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 gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
- e. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- f. seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- g. er mogen in geringe mate publieksaantrekkende bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Artikel 13 Waarde - Archeologie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

1. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 13.1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 13.3 vooraf in acht zijn genomen.
2. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 13.3 vooraf in acht zijn genomen.

13.3 Omgevingsvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 30 cm.
 - a. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 - b. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 - c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - d. het verlagen van het waterpeil;
 - e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
 - f. het heien van palen en slaan van damwanden;
2. De aanvrager van een omgevingsvergunning kan bij het indienen van de aanvraag gevraagd worden een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.
3. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder 1 onder a t/m f zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

13.4 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in artikel 13.3 is niet van toepassing indien:

1. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
2. de werken of werkzaamheden:
 - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of ontgrondingsvergunning.

13.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

1. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
2. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld

- grondradar- en weerstandsonderzoek);
3. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
 4. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
 5. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding);

13.6 Programma van eisen

Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 13.5 wordt uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders. In het Programma van Eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

13.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

1. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
2. aan gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe te kennen indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

13.8 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Op de voorbereiding van een wijziging als bedoeld in artikel 13.7 is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 14 Waarde - Beschermd Dorpsgezicht

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig met c.q. aansluitend op, aan de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaande:
 1. voorgevelrooilijnen;
 2. goot- en bouwhoogte van de gebouwen;
 3. de breedte en de indeling van de voorgevel van gebouwen;
 4. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen;
 5. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische waarden naast de in de betreffende artikelen tevens nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bouwwerken;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de maximale omvang van bouwwerken;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van gebouwen;
- e. de oriëntatie van bouwwerken.

De nadere eisen mogen worden gesteld voor zover deze noodzakelijk zijn ter waarborging van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Alvorens overgaan tot het stellen van nadere eisen wordt de Erfgoedcommissie om advies gevraagd.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 betreffende:

- a. voorgevelrooilijnen;
- b. goot- en bouwhoogte van de gebouwen;
- c. de breedte en de indeling van de voorgevel van de gebouwen;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen;
- e. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.4.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 14.4.1 genoemde omgevingsvergunning mag uitsluitend worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermde dorpsgezicht;
- b. voordat omgevingsvergunning wordt verleend wordt de gemeentelijke Erfgoedcommissie om advies gevraagd.

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

14.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. onroerende zaken, geen gebouwen zijnde, hieronder begrepen straten, wegen, pleinen, bomen, erfafscheidingen – niet zijnde bouwwerken – te wijzigen.

14.5.2 Uitzondering aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in lid 14.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

14.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 14.5.1 zijn toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden van het beschermde dorpsgezicht;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de gemeentelijke Erfgoedcommissie.

Artikel 15 Waterstraat - Waterkering

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden, met inachtneming van de Keur, de volgende regels:

- a. op de gronden mogen - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 anti-dubbelregel

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

Artikel 17 algemene bouwregels

17.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

1. De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden door:
 - a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, zonnecollectoren en veranda's, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 - b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen, mits de overschrijding ten hoogste 1m bedraagt;
2. 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:
 - a. ondergeschikte bouwdelen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen alsmede balkons, luifels en zonnecollectoren, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

17.2 Ondergrondsbouwen en -aanleggen

17.2.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen bepalingen, geen beperkingen.

17.2.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitende toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwhoogte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter 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.

17.2.3 Afwijken voor ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 17.2.2 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.

17.3 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Woningwet en/of 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 maatvoeringbepalingen in 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 hiervoor bedoeld in lid a, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 18 algemene gebruiksregels

18.1 Parkeren en laden of lossen

- a. Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden en bouwwerken, voor zover die zijn ingericht voor parkeren ter uitvoering van het gemeentelijk parkeerbeleid, voor ander gebruik dan parkeren;
- 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 en laden of lossen.

18.2 Evenementen buiten aangewezen evenemententerreinen

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan geldt ten aanzien van het gebruik de volgende regel:

- a. Niet-locatie gebonden evenementen, zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening Teylingen, zijn in het plangebied toegestaan.

Artikel 19 algemene aanduidingsregels

19.1 Gebiedsaanduidingen 'overige zone - parkeren'

- a. binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeren 9 pp' bedraagt het aantal parkeerplaatsen ten hoogste 9;
- b. binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeren 10 pp' bedraagt het aantal parkeerplaatsen ten hoogste 10;
- c. binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeren 18 pp' bedraagt het aantal parkeerplaatsen ten hoogste 18;
- d. binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeren 109 pp' bedraagt het aantal parkeerplaatsen ten hoogste 109.

Artikel 20 algemene afwijkingsregels

20.1 Overschrijding 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 21 algemene wijzigingsregels

21.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening 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.

21.2 Archeologische waarden

21.2.1 Wijziging ten behoeve van verwijdering van bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten één of meer bestemmingsvlakken met de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 22 overige regels

22.1 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.

22.2 Parkeren en laden of lossen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw (waaronder mede wordt begrepen het splitsen van een bestaande woning in één 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. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik waarvoor een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt of zal worden aangebracht.
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a. en/of b.:
 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 gemakelijkheid;
 - 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 en laden of lossen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 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.

23.2 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 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Groot Seminarie Warmond.

