

Doorontwikkeling Vlietland Noord

Leidschendam-Voorburg

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1916.VlietlandNoord-VG01

projectnummer:

opdrachtgever:

ir. R.J.M.M. Schram

planstatus

datum:

01-12-2021

22-03-2022

03-02-2026

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Recreatie - Dagrecreatie	11
Artikel 4	Recreatie - Verblijfsrecreatie	13
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	17
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	19
Hoofdstuk3	Algemene regels	21
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8	Algemene bouwregels	22
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 10	Overige regels	24
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	29
Artikel 11	Overgangsrecht	29
Artikel 12	Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord met identificatienummer NL.IMRO.1916.VlietlandNoord-VG01 van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanlegsteiger

bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van het aanleggen, afmeren en afgemeerd houden van pleziervaartuigen.

1.4 antennedrager

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

1.5 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.

1.6 bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie

het bedrijfsmatig exploiteren en beheren van een verblijfsrecreatief complex, gericht op het jaarlijks aanbieden van recreatief verblijf aan meerdere, steeds wisselende personen.

1.7 bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.8 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein.

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bouwen

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

1.12 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.13 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.14 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.

1.15 centrale voorzieningen

voorzieningen ter ondersteuning van verblijfsrecreatie waaronder receptie met ondergeschikte voorzieningen, technische dienst en opslag.

1.16 dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van ontspanning in de vorm van sport, spel en verblijf, zonder dat daarbij sprake is van overnachting.

1.17 detailhandel

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

1.18 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.19 gebouw

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

1.20 horecabedrijf

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.21 kantoor(ruimte)

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.22 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.23 nutsvoorzieningen

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

1.24 ondersteunende detailhandel

detailhandelsactiviteiten die in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en ten dienste staan van deze functie.

1.25 ondersteunende horeca

horeca-activiteiten die in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en ten dienste staan van deze functie.

1.26 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.27 permanente bewoning

gebruik van een recreatiewoning en/of een ander uitsluitend voor recreatieve bewoning en/of recreatief verblijf bestemd bouwwerk voor bewoning door een persoon, door meerdere personen of door groepen van personen, op een zodanige manier dat feitelijk sprake is van het fungeren als hoofdverblijf en/of vaste woon- of verblijfplaats en dat deze bewoning overeenkomstig de daarvoor geldende regels noopt tot inschrijving van die persoon en/of personen in het bevolkingsregister (BRP) van de gemeente;

1.28 pleziervaartuig

elk vaartuig dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor enige vorm van pleziervaart, watersport of andere recreatie op het water.

1.29 recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond.

1.30 restaurant

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

1.31 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.32 veranda

een aan een hoofdgebouw gebouwde overkapping voorzien van een gesloten dak, welke slechts aan de aan het bijbehorende hoofdgebouw grenzende zijde is voorzien van een gesloten wand.

1.33 watersportartikelen

pleziervaartuigen zoals zeilboten, motorboten, sloepen, surfplanken, supplanken, roeiboten en kano's alsmede de daarbij behorende scheepsbenodigdheden, accessoires en uitrusting.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.5 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.

2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 grondoppervlakte 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.

2.8 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Dagrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. horeca tot ten hoogste categorie 1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, alsmede zalenverhuur zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen;
- c. kantoor- en dienstruimten ten behoeve van de dagrecreatieve voorzieningen en horeca;
- d. aan de dagrecreatieve functie ondersteunende detailhandel en dienstverlening;
- e. verhuur van watersportartikelen en pleziervaartuigen;

met de daarbij behorende:

- f. bruggen, duikers, kaden en oevers;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. ontsluitings- en toegangswegen, voet-, fiets- en ruiterspaden, parkeervoorzieningen en verhardingen;
- j. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- k. de instandhouding en/of versterking van ter plaatse voorkomende en/of aan de gronden eigen ruimtelijke – en/of landschappelijke waarden en/of kwaliteiten.

3.1.2 Voorwaardelijke verplichting ruimtelijke - en landschappelijke kwaliteit

De bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' mag slechts worden verwezenlijkt indien en voor zover de inrichting, het gebruik en de bebouwing van de voor deze bestemming aangewezen gronden in overeenstemming is met het ten aanzien van de ruimtelijke – en landschappelijke kwaliteit bepaalde in artikel 10.4.

3.1.3 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

De bij de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij:

- l. dubbelbestemmingen waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen;
- m. specifieke bouw-, functie-, gebieds- en overige aanduidingen die (mede) van toepassing zijn voor deze gronden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

Op de voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.4, ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. één hoofdgebouw;

- b. één aan het hoofdgebouw als bedoeld onder a. aangebouwd gebouw ten behoeve van de verhuur van watersportartikelen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 *Hoofdgebouw*

- a. de maximum goothoogte en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- b. het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum grondoppervlak (m²)' aangegeven grondoppervlak;
- c. De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van horeca als bedoeld in artikel 3.1.1 onder b bedraagt niet meer dan 2.000 m².

3.2.3 *Gebouw ten behoeve van verhuur watersportartikelen en pleziervaartuigen*

Voor het bouwen van een gebouw als bedoeld in artikel 3.2.2 onder b. gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van het gebouw bedraagt niet meer dan 5,0 m;
- b. De grondoppervlakte van het gebouw bedraagt niet meer dan 25 m².

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan:

- a. van lichtmasten en lantaarnpalen: 9,0 m;
- b. van vrijstaande antenne-installaties, ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast: 15,0 m;
- c. van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie: 5,0 m;
- d. van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes: 5,0 m;
- e. van schotelantennes: 3,0 m;
- f. van tuinmeubilair: 2,0 m;
- g. van erf-, perceels- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied: 1,0 m;
- h. van erf-, perceels- en terreinafscheidingen niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied: 2,0 m;
- i. van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dan die genoemd onder a. tot en met h.: 3,0 m.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Als gebruik, strijdig met de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' wordt in elk geval aangemerkt:

- a. het gebruiken en/of laten gebruiken van (hoofd)gebouwen, met inbegrip van bijbehorende bouwwerken, voor permanente bewoning;
- b. het overschrijden van de bedrijfsvloeroppervlakte als bedoeld in artikel 3.2.2 onder c.;
- c. het gebruiken en/of laten gebruiken, inrichten en/of laten inrichten dan wel het bebouwen en/of laten bebouwen van de gronden op een wijze of tot een doel, strijdig met het bepaalde in de artikelen 3.1.2 en/of 10.4.

Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

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

- a. verblijfsrecreatie in recreatiewoningen;
- b. ten hoogste één bedrijfswoning;
- c. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- d. aan de verblijfsrecreatie gerelateerde centrale voorzieningen zoals:
 - een receptie
 - een milieustraat
 - opslagruimten
 - sanitaire voorzieningen
 - ondergeschikte detailhandel
 - ondergeschikte horeca
- e. recreatieve verbindingroutes welke voorfietsers en voetgangers openbaar en toegankelijk zijn;
- f. bij recreatiewoningen behorende individuele (aanleg)steigers;
- g. collectieve (aanleg)steigers;

met de daarbij behorende:

- h. bruggen, duikers, kaden en oevers;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. ontsluitings- en toegangswegen, voet-, fiets- en ruiterspaden, parkeervoorzieningen en verhardingen;
- l. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- m. de instandhouding en/of versterking van ter plaatse voorkomende en/of aan de gronden eigen ruimtelijke – en/of landschappelijke waarden en/of kwaliteiten.

4.1.2 Voorwaardelijke verplichting - ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit

De bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' mag slechts worden verwezenlijkt indien en voor zover de inrichting, het gebruik en de bebouwing van de voor deze bestemming aangewezen gronden in overeenstemming is met het ten aanzien van de ruimtelijke – en landschappelijke kwaliteit bepaalde in artikel 10.4.

4.1.3 Voorwaardelijke verplichting water

De bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' mag slechts worden verwezenlijkt indien en voor zover ten minste 2,6 hectare van de voor deze bestemming aangewezen gronden bestaat uit water.

4.1.4 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

De bij de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij:

- a. dubbelbestemmingen waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen;
- b. specifieke bouw-, functie-, gebieds- en overige aanduidingen die (mede) van toepassing zijn voor deze gronden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Op de voor 'Recreatie – Verblifsrecreatie' aangewezen gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.4, ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van:
 - recreatiewoningen
 - één bedrijfswoning
 - gebouwen voor aan de verblifsrecreatieve functie gerelateerde (centrale) voorzieningen
- b. bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - recreatiewoningen' geen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken als bedoeld onder a. en b. mogen worden gebouwd.

4.2.2 Hoofdgebouwen - algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als bedoeld in artikel 4.2.1 onder a. gelden de volgende algemene regels:

- a. Het aantal hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - in de vorm van recreatiewoningen: 222
 - in de vorm van bedrijfswoningen: 1
 - in de vorm van gebouwen voor aan de verblifsrecreatieve functie gerelateerde (centrale) voorzieningen: 2
- b. De totale/gezamenlijke grondoppervlakte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - voor recreatiewoningen: 17.760 m²;
 - voor gebouwen voor aan de verblifsrecreatieve functie gerelateerde (centrale) voorzieningen: 850 m².

4.2.3 Hoofdgebouwen - recreatiewoningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen in de vorm van recreatiewoningen als bedoeld in artikel 4.2.1 onder a. gelden, aanvullend aan het bepaalde in artikel 4.2.2, de volgende specifieke bouwregels:

Situering

- a. Recreatiewoningen worden grondgebonden en vrijstaand of twee-aan-twee geschakeld gebouwd;
- b. De afstand van een vrijstaande een recreatiewoning tot aan de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 1,0 m;
- c. De afstand van een twee-aan-twee geschakeld gebouwde recreatiewoning tot aan de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan de niet-geschakelde zijde niet minder dan 1,0 m;
- d. De onderlinge afstand tussen recreatiewoningen bedraagt niet minder dan:
 - bij vrijstaande recreatiewoningen: 10,0 m
 - bij twee-aan-twee geschakeld gebouwde recreatiewoningen tot aan de volgende niet aan de desbetreffende woning gebouwde recreatiewoning: 15,0 m
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – recreatiewoningen' mogen geen recreatiewoningen worden gebouwd;

Maatvoering

- f. De inhoud van een vrijstaande recreatiewoning bedraagt niet meer dan 500 m³

- g. De grondoppervlakte van een recreatiewoning bedraagt niet meer dan 80 m²;
- h. In afwijking van het bepaalde in de b. is voor niet meer dan 10 recreatiewoningen een grotere grondoppervlakte toegestaan, met dien verstande dat de maximale totale/gezamenlijke grondoppervlakte voor recreatiewoningen als bedoeld in artikel 4.2.2 onder b. in elk geval niet mag worden overschreden;
- i. De goot resp. bouwhoogte van een recreatiewoning bedraagt niet meer dan 6,0 m resp. 8,0 m;

Dakkapellen

- j. Recreatiewoningen mogen worden uitgebreid met één of meer dakkapellen, met dien verstande dat:
 - de toevoeging van dakkapellen niet mag leiden tot overschrijding van de maximale inhoud als bedoeld onder f.
 - de totale/gezamenlijke breedte van dakkapellen per dakvlak niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van het desbetreffende dakvlak
 - de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de desbetreffende dakkapel, niet meer bedraagt dan 1,5 m

4.2.4 Hoofdgebouwen - bedrijfswoning

Voor het bouwen van een hoofdgebouw in de vorm van een bedrijfswoning als bedoeld in artikel 4.2.1 onder a. geldt, aanvullend aan het bepaalde in artikel 4.2.2, dat de inhoud van een bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 650 m³.

4.2.5 Hoofdgebouwen - gebouwen voor (centrale) voorzieningen

Voor het bouwen van twee hoofdgebouwen in de vorm van gebouwen voor aan de verblijfsrecreatie functie gerelateerde centrale voorzieningen als bedoeld in artikel 4.2.1 onder a. gelden, aanvullend aan het bepaalde in artikel 4.2.2, de volgende specifieke bouwregels:

- a. van één gebouw bedraagt de grondoppervlakte niet meer dan 500 m² en de goot- resp. bouwhoogte niet meer dan 6,0 m resp. 8,0 m;
- b. van één gebouw bedraagt de grondoppervlakte niet meer dan 350 m² en de bouwhoogte niet meer dan 4,0 m.

4.2.6 Bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen als bedoeld in artikel 4.2.1 onder b. gelden de volgende specifieke bouwregels:

- a. Bij elke recreatiewoning mogen niet meer dan 2 veranda's worden gebouwd met een totale/gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
- b. Bij elke recreatiewoning mag één individuele aanlegsteiger worden gebouwd met een oppervlakte van niet meer dan 10 m², met dien verstande dat individuele aanlegsteigers alleen mogen worden gebouwd bij recreatiewoningen op kavels die direct aan bevaarbaar water grenzen;
- c. Bij recreatiewoningen mogen andere dan de onder a. en b. genoemde bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - met inbegrip van de hier bedoelde andere bijbehorende bouwwerken de maximale inhoud en grondoppervlakte van een recreatiewoning als bedoeld in artikel 4.2.3, onder f. en g., niet mag worden overschreden;
 - de goothoogte van de hier bedoelde andere bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 4,0 m.

4.2.7 Collectieve (aanleg)steigers

Voor het bouwen van collectieve (aanleg)steigers gelden de volgende specifieke bouwregels:

- a. De bouwhoogte van een collectieve (aanleg)steiger bedraagt niet meer dan 3,0 m;
- b. De oppervlakte van een collectieve (aanleg)steiger bedraagt niet meer dan 15 m²;
- c. Collectieve (aanleg)steigers mogen uitsluitend worden gebouwd op gronden die direct aan bevaarbaar water grenzen en/of in bevaarbaar water.

4.2.8 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- a. van lichtmasten en lantaarnpalen: 9 m.;
- b. van objecten voor beeldende kunst: 6 m.;
- c. van vrijstaande antenne-installaties, ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast: 15 m.;
- d. van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie: 5 m.;
- e. van schotelantennes: 3 m.;
- f. van tuinmeubilair: 2 m.;
- g. van erf-, perceels- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied: 1 m.;
- h. van erf-, perceels- en terreinafscheidingen niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied: 2 m.;
- i. van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dan die genoemd onder a. tot en met h.: 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Als gebruik, strijdig met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' wordt in elk geval aangemerkt:

- a. het gebruiken en/of laten gebruiken van recreatiewoningen, met inbegrip van bijbehorende bouwwerken, voor permanente bewoning;
- b. het gebruiken en/of laten gebruiken, inrichten en/of laten inrichten dan wel het bebouwen en/of laten bebouwen van de gronden op een wijze of tot een doel, strijdig met het bepaalde in de artikelen 4.1.2 en/of 10.4;
- c. het bouwen van recreatiewoningen, bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen daaronder mede verstaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – recreatiewoningen' als bedoeld in artikel 4.2.3 onder e.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 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.

5.2 Bouwregels

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

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

5.3 Omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels de afgifte van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de onder a genoemde archeologische waarde door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad of mogelijke schade aan de archeologische waarde kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

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

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

- a. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden in artikel 5.1 is het niet toegestaan om de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verwijderen, trekken of afbreken van funderingspalen;
 3. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 5. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 6. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 7. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden:
1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 5.3, sub a en b in acht is genomen;
 2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
 3. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
 4. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
 5. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
 6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
 7. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
 8. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

5.4.2 Voorwaarden

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

- a. de werken of werkzaamheden integraal onderdeel uitmaken van een bouwplan waarbij de voorwaarden als genoemd in artikel 5.3 in acht zijn genomen;
- b. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- d. aan de omgevingsvergunning kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden ten behoeve van het voorkomen van mogelijke schade aan archeologische waarden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
 5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de waterkering, met een maximale hoogte van 5 meter, en
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad. Alvorens toepassing te geven aan deze afwijking dient schriftelijk advies te worden gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

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

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

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

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
- d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
- f. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);
- g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
- h. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen het telen en kweken van bomen, heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden), alsmede het

- beplanten met c.q. de teelt van maïs;
- i. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
 - j. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
 - k. het uitvoeren van heiverken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

6.4.2 *Uitzonderingen*

Het in artikel 6.4.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
- e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

6.4.3 *Voorwaarden*

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

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

6.4.4 *Advies*

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de waterkering met de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de waterkering niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Maten en bouwgrenzen

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentage) met uitzondering van aantallen met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

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

10.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg (2012)', met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe uitgave verschijnt, met deze nieuwe uitgave rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- d. Bij de toepassing van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg (2012)', met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe uitgave verschijnt, met deze nieuwe uitgave rekening wordt gehouden, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

10.3 Laad- en losruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

10.4 Voorwaardelijke verplichting ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

10.4.1 Algemeen

De bestemmingen 'Recreatie – Dagrecreatie' en 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' als bedoeld in de artikelen 3 en 4 mogen slechts worden verwezenlijkt indien en voor zover, vanwege het behoud en het versterken van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de voor deze aangewezen gronden, het gebruiken, inrichten en/of bebouwen van de gronden in overeenstemming is met dan wel aansluit bij de indicatief-richtinggevende beeldkwaliteitsbepalingen opgenomen in de artikelen 10.4.2 tot en met 10.4.10.

10.4.2 Landschappelijke hoofdstructuur

Met betrekking tot het vormgeven en inrichten van de landschappelijke hoofdstructuur van de voor 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden dienen de volgende indicatief-richtinggevende uitgangspunten in acht te worden genomen:

- a. Het in het plan begrepen landschap sluit aan bij de bestaande Hollandse landschappen in de omgeving. Binnen het plan is de identiteit te onderscheiden in drie landschappelijke hoofdtypen: bos, open graslanden en waterrijk gebied;
- b. Gelet op het bepaalde onder a. kenmerkt de inrichting van de in het plan begrepen gronden zich door drie te onderscheiden landschappelijke sferen, te weten:
 - het natuurlijk bos met mantel- en zoomvegetatie
 - de natuurlijke graslanden met bloemrijke grasmengsels
 - het waterrijk gebied met rietkragen en natuurlijke oevers
- c. De situering van recreatiewoningen binnen de landschappelijke sferen is afwisselend ten opzichte van elkaar en van het omliggende bos-, gras- en/of waterlandschap.
- d. Vrijstaande recreatiewoningen staan ten minste 10 m uit elkaar. Twee-aan-twee geschakeld gebouwde recreatiewoningen houden een minimale afstand van 15 m tot aan de volgende recreatiewoning.

10.4.3 Parkeervoorzieningen

Met betrekking tot de parkeervoorzieningen voor de recreatiewoningen op de voor 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden dienen de volgende indicatief-richtinggevende uitgangspunten in acht te worden genomen:

- Parkeren voor de recreatiewoningen is op maaiveld gesitueerd bij de kavels van de recreatiewoningen en/of in collectieve parkeerhoven, verspreid in het groen;
- Per recreatiewoning worden niet meer dan 2,1 parkeerplaatsen aangelegd;
- Parkeerplaatsen worden zoveel als mogelijk uitgevoerd in halfverharding. Parkeerplaatsen in collectieve parkeerhoven worden groen, bijvoorbeeld door middel van bomen, rietkragen e.d. ingepast;
- Parkeervoorzieningen worden niet ondergronds of gebouwd aangelegd.

10.4.4 Paden, wegen en bruggen

In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 4, 10.4.2, 10.4.3 en 10.4.5 tot en met 10.4.9 dienen met betrekking tot de aanleg van paden en wegen en de bouw van bruggen op de voor 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden de volgende indicatief-richtinggevende uitgangspunten in acht te worden genomen:

- De centrale autoweg voor bestemmingsverkeer wordt verhard uitgevoerd.;
- Erftoegangswegen worden zoveel mogelijk uitgevoerd in halfverharding.;
- Voor het publiek openbaar en toegankelijke fietspaden worden uitgevoerd in verharding.;
- Formele wandelpaden worden uitgevoerd in halfverharding;
- Informele wandelpaden worden onverhard, bijvoorbeeld als zand- en/of schelpenpaden,

- uitgevoerd;
- Bruggen in het gebied zijn qua vormgeving en uitvoering 'familie' van elkaar.

10.4.5 Algemene kavelprincipes recreatiewoningen

Met betrekking tot de situering, vormgeving en inrichting van de kavels voor recreatiewoningen op de voor 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden dienen, in aanvulling op het bepaalde in de artikelen 4, 10.4.2 tot en met 10.4.4 en 10.4.6 tot en met 10.4.9 de volgende indicatief-richtinggevende uitgangspunten in acht te worden genomen:

- Kavels worden ten opzichte van elkaar zo gesitueerd dat gebruikers geen last van elkaar ondervinden;
- De ontsluiting van, toegang tot en het parkeren op de kavels vindt plaats aan de achterzijde van de desbetreffende recreatiewoning. De ontsluitende- en parkeervoorzieningen worden in halfverharding of onverhard uitgevoerd;
- Vanaf elke kavel is sprake van vrij uitzicht op het landschap: natuurlijk bos, natuurlijk grasland en waterrijk gebied;
- Elke kavel beschikt over een aan de recreatiewoning aansluitende privé-buitenruimte. Deze privé-buitenruimte beslaat maximaal 50% van de oppervlakte van de kavel, waarvan niet minder dan de helft groen wordt uitgevoerd. Voor het overige mag de privé-buitenruimte, met inachtneming van het bepaalde in de artikel 4 en 10.4, vrij worden ingericht.

10.4.6 Gebiedsaanduiding 'overige zone - natuurlijk bos'

In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 4 en 10.4.1 tot en met 10.4.5 worden ten aanzien van het gebruiken, inrichten en/of bebouwen van de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – natuurlijk bos' ten behoeve van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit de volgende indicatief-richtinggevende uitgangspunten in acht genomen:

- De landschappelijke sfeer van het natuurlijk bos kenmerkt zich door doorlopende inheemse bosbeplanting, waarbinnen open plekken zijn gereserveerd voor kavels met recreatiewoningen. De vegetatie bestaat uit mantel- en zoomvegetatie met dicht struweel en houtwallen. Bestaande bomen worden waar mogelijk behouden en aangevuld met de aanplant van inheemse soorten;
- Door het natuurlijk bos loopt een centrale autoweg voor bestemmingsverkeer van en naar alle kavels met recreatiewoningen;
- De overgangen tussen de kavels en het natuurlijk bos worden natuurlijk vormgegeven. Toepassing van schuttingen en dichte, aaneengesloten hagen is bij deze overgangen niet toegestaan.

10.4.7 Gebiedsaanduiding 'overige zone - natuurlijke graslanden'

In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 4 en 10.4.1 tot en met 10.4.5 worden ten aanzien van het gebruiken, inrichten en/of bebouwen van de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – natuurlijke graslanden' ten behoeve van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit de volgende indicatief-richtinggevende uitgangspunten in acht genomen:

- Het natuurlijk bos loopt op een natuurlijke manier over in de natuurlijke graslanden, een landschappelijke sfeer die zich kenmerkt door brede weides van zo'n 20 tot 30 meter breed die gelegen zijn tussen beboste wallen. Verspreid over deze weides zijn boomgroepen en solitaire bomen te vinden. De vegetatie bestaat verder uit bloemen en grassen. Bestaande bomen worden waar mogelijk behouden en aangevuld met aanplant van inheemse soorten;
- De overgang tussen de natuurlijke graslanden en het natuurlijk bos is op een natuurlijke wijze vormgegeven. De dichtheid van bosschages neemt richting de natuurlijke graslanden af en gaat geleidelijk over in een meer open graslandschap met diverse bloeiende soorten;
- De overgangen tussen de natuurlijke graslanden en het waterrijk gebied zijn op een

natuurlijke wijze vormgegeven. De grassoorten gaan geleidelijk over in meer water-georiënteerde planten zoals bijvoorbeeld rietkragen;

- Vanaf de centrale autoweg in het natuurlijk bos lopen meerdere erftoegangswegen van noord naar zuid door het gebied. Via deze erftoegangswegen zijn alle recreatiewoningen in de natuurlijke graslanden en het waterrijk gebied te bereiken;
- Minstens 50% van de nieuw aan te leggen oeverlengte is ingericht als natuurvriendelijke oever met een flauw talud met een helling van 1:3 of minder;
- De overgangen tussen de kavels en de natuurlijke graslanden worden natuurlijk vormgegeven met bloeiende bloemen en grassen. Toepassing van schuttingen en dichte, aaneengesloten hagen is bij deze overgangen niet toegestaan.

10.4.8 Gebiedsaanduiding 'overige zone - waterrijk gebied'

In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 4 en 10.4.1 tot en met 10.4.5 worden ten aanzien van het gebruiken, inrichten en/of bebouwen van de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – waterrijk gebied' ten behoeve van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit de volgende indicatief-richtinggevende uitgangspunten in acht genomen:

- Het waterrijk gebied kenmerkt zich doordat het water de structuurdrager van het gebied vormt. Vanaf de plassen van Vlietland wordt het water het waterrijk gebied ingetrokken. De oevers worden natuurvriendelijk ingericht met rietkragen en bloeiende soorten. Ook de overige vegetatie heeft een relatie met het water, bijvoorbeeld door toepassing van bloeiende oeverbeplanting en wilgen. Bestaande bomen worden waar mogelijk behouden en aangevuld met aanplant van inheemse soorten;
- In het waterrijk gebied liggen open weides van niet minder dan 20 meter breed aan het water. Op de overgangen tussen land en water is ruimte voor collectieve haventjes, natuurvriendelijke oevers, rietkragen en/of strandjes;
- Vanaf de centrale autoweg in het natuurlijk bos lopen meerdere erftoegangswegen van noord naar zuid door het gebied. Via deze erftoegangswegen zijn alle recreatiewoningen in de natuurlijke graslanden en het waterrijk gebied te bereiken;
- Minstens 50% van de nieuw aan te leggen oeverlengte is ingericht als natuurvriendelijke oever met een flauw talud met een helling van 1:3 of minder;
- De overgangen tussen de kavels en het waterrijk gebied worden natuurlijk vormgegeven. Kavels liggen aan het water en/of hebben uitzicht over het water. Toepassing van schuttingen en dichte, aaneengesloten hagen is bij deze overgangen niet toegestaan.

10.4.9 Overgangen

In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 4 en 10.4.1 tot en met 10.4.8 worden ten aanzien van het inrichten en vormgeven van de overgangen tussen de gronden van het recreatiewoningengebied en de rest van Vlietland ten behoeve van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit de volgende indicatief-richtinggevende uitgangspunten in acht genomen:

- Langs de gehele erfgrens van het recreatiewoningengebied wordt een bufferzone van niet minder dan 8 m diep aangelegd in stand gehouden. Binnen deze bufferzone mag geen bebouwing komen;
- De overgangen tussen het recreatiewoningengebied en de rest van Vlietland worden natuurlijk vormgegeven met beplanting, bosschages natuurlijke materialen en watergangen.;
- Alle doorgaande fiets- en wandelpaden zijn voor het publiek openbaar en toegankelijk en zijn onderdeel van en aangesloten op het openbare fiets- en wandelnetwerk in recreatiegebied Vlietland.

10.4.10 Centrale en dagrecreatieve voorzieningen

In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 3, 4 en 10.4.1 tot en met 10.4.9 worden ten aanzien van de bouw van de receptie en/of centrale voorzieningen en de bouw van gebouwen ten behoeve van de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' ten behoeve van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit de volgende indicatief-richtinggevende uitgangspunten in acht genomen:

- De gebouwen als bedoeld in artikel 3.2.1 onder a. en b. resp. artikel 3.2.2 en 3.2.3 staan met de achtergevel in de aanwezige begroeiing en worden ook aan die achterzijde ontsloten. De naar de open plassen van Vlietland gekeerde zijde van de gebouwen heeft een meer open uitstraling;
- De uitstraling van gebouwen voor (centrale) voorzieningen als bedoeld in artikel 4.2.1 onder a. resp. artikel 4.2.5 sluit aan bij de overige bebouwing in het gebied. De materialisatie is natuurlijk en past in de omgeving.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 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 dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 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 zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 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 de 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 overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord'.