

bestemmingsplan

Veeg- en parapluplan

Gemeente Midden-Delfland



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1842.Bp22Veegparaplu-on01

Datum: 2022-04-05

Contactpersoon Buro SRO: R. van der Made

Kenmerk Buro SRO: SR210428

Opdrachtgever: gemeente Midden-Delfland

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

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3 Bedrijf	11
Artikel 4 Recreatie - Jachthaven.....	13
Artikel 5 Verkeer	15
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied	16
Artikel 7 Waarde - Archeologie - hoge archeologische waarde	17
Artikel 8 Waarde - Archeologie - middelhoge archeologische waarde	19
Artikel 9 Waarde - Archeologie 1	21
Artikel 10 Waarde - Archeologie 3	23
Artikel 11 Waarde - Archeologie 4	25
Artikel 12 Waterstaat - Waterkering.....	27
3 Algemene regels	28
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel.....	28
Artikel 14 Algemene bouwregels	28
Artikel 15 Algemene gebruiksregels.....	28
Artikel 16 Algemene aanduidingsregels.....	29
Artikel 17 Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 18 Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 19 Hof van Keenenburg	30
Artikel 20 Buitengebied Gras - reparatie nav Raad van State besluit.....	31
Artikel 21 Glastuinbouwgebieden	31
Artikel 22 Parapluplan.....	32
Artikel 23 Toepassingsbereik inleidende regels, bestemmingsregels en algemene regels	35
4 Overgangs- en slotregels.....	36
Artikel 24 Overgangsrecht.....	36
Artikel 25 Slotregel.....	36

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Veeg- en parapluplan met identificatienummer NL.IMRO.1842.Bp22Veegparaplun01 van de Gemeente Midden-Delfland.

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 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.7 archeologisch onderzoek

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

1.8 archeologische waarde

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

1.9 bebouwing

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

1.10 bed & breakfast

een overnachtingsaccommodatie gericht op het tegen betaling bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend recreatief verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een hoofd- en/of bijgebouw en uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning.

1.11 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.12 bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.13 bedrijfswoning

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

1.14 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 tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bevi-inrichtingen

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

1.18 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.19 bijgebouw

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

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 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.

1.26 cultuurhistorische waarden

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

1.27 detailhandel

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

1.28 duurzaam gemeenschappelijk huishouden

een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen; er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen; er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

1.29 gebouw

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

1.30 hoofdgebouw

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.31 huishouden

een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren.

1.32 kamerbewoning

onzelfstandige woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.33 kamerwoning

een wooneenheid die geen eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.34 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.35 normaal onderhoud en beheer

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

1.36 nutsvoorzieningen

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

1.37 overkapping

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

1.38 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.

1.39 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.

1.40 seksinrichting

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.41 standplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

1.42 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.43 wonen

het gebruik van een woning door één huishouden.

1.44 woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels 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 bouwwerk

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

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.4 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.

2.5 inhoud van een bouwwerk

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

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren; indien een gebouw voorzien is van een niet geheel door wanden omsloten overkapping, wordt het gedeelte van het gebouw onder deze overkapping mede als oppervlakte berekend, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op dakoverstekken en luifels met een diepte van minder dan 1 m.

2.7 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

- a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
- c. indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting en andere seksuele dienstverlening is niet toegestaan;
- b. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- c. detailhandel, niet voortvloeiend uit de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- d. per bedrijfsvestiging mag het kantoorvloeroppervlak ten hoogste 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak bedragen, met een maximum van 400 m².
- e. inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in bijlage I, artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- f. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 voor het gebruik ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd of bedrijven uit een hogere categorie, onverminderd het bepaalde in artikel 3 lid 3, mits:

- a. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk kan worden gesteld met een bedrijf dat op de betreffende plaats is toegestaan krachtens artikel 3 lid 1;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 4 Recreatie - Jachthaven

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een jachthaven met ten hoogste 150 aanlegplaatsen, sanitaire voorzieningen en een club-/beheergebouw;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - foppenpolder', in afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 1 sub a, een jachthaven zonder maximum aantal aanlegplaatsen, sanitaire voorzieningen en een club-/beheergebouw.
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

4.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mag één bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is weergegeven;
- c. per bouwvlak mag ten hoogste één club- en/of beheergebouw worden gebouwd;
- d. de afstand van gebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2,5 m;
- e. overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlakte	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen)	bestaand + eenmalig 10% van de inhoud		4,5 m	10 m
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen		50 m ²	3 m	6 m
club- en/of beheergebouw	zoals aangegeven middels de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte (m ²)'			4 m
erf- en terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - elders				1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				3 m

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt de volgende bepaling:

- a. het aantal parkeerplaatsen voor auto's bedraagt ten minste 0,7 per ligplaats;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - foppenpolder' is het bepaalde in artikel 4 lid 3 sub a niet van toepassing.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. het behoud en het herstel van landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van:
 - 1. karakteristiek slotenpatroon;
 - 2. historische kades;
 - 3. jaagpaden;
 - 4. het voormalig stoomtramtracé;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - standplaatsen', standplaatsen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, (openbare) parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water.

5.2 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, de wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeerplaatsen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - standplaatsen', standplaatsen;
- e. bij deze functies behorende bermen, beplantingen, nutsvoorzieningen en water.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 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. de breedte van een brug ter ontsluiting van een agrarisch- of bedrijfsperceel mag ten hoogste 5 m bedragen;
- b. de breedte van een brug ter ontsluiting van andere dan onder a genoemde percelen waarop zich een hoofdgebouw bevindt mag ten hoogste 3 m bedragen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - hoge archeologische waarde

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - hoge archeologische waarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 7 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m.

7.2.2

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn bouwwerken slechts toelaatbaar, indien voldaan wordt aan één van onderstaande voorwaarden:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

7.2.3

Het bepaalde in artikel 7 lid 2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of 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 van ten hoogste 100 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

7.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - hoge archeologische waarde zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling, zoals in artikel 7 lid 2.3 bedoeld, is verleend;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- h. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

7.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

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

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 7 lid 2.1, artikel 7 lid 2.2 en artikel 7 lid 2.3 in acht is genomen;
- b. een vloeroppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, door op de verbeelding:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie - hoge archeologische waarde' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie - hoge archeologische waarde' alsnog toe te kennen aan gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezig archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - middelhoge archeologische waarde

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - middelhoge archeologische waarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 8 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m.

8.2.2

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn bouwwerken slechts toelaatbaar, indien voldaan wordt aan één van onderstaande voorwaarden:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

8.2.3

Het bepaalde in artikel 8 lid 2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of 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 van ten hoogste 100 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 80 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

8.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - middelhoge archeologische waarde zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 80 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling, zoals in artikel 8 lid 2.3 bedoeld, is verleend;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- h. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

8.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 8 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 8 lid 2.1, artikel 8 lid 2.2 en artikel 8 lid 2.3 in acht is genomen;
- b. een vloeroppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, door op de verbeelding:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie - middelhoge archeologische waarde' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie - middelhoge archeologische waarde' alsnog toe te kennen aan gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezig archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

Aanvullend op het bepaalde in de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende bouwregels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 9 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

9.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.3.2 Uitzondering op uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 9 lid 3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 9 lid 2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 9 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' ter plaatse geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden meer te verwachten zijn.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

Aanvullend op het bepaalde in de bouwregels van de andere voorkomende bestemming(en) gelden de volgende bouwregels:

- a. Alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door de gemeentelijk archeoloog. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullend archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de verstoring van archeologische waarden.
- b. Indien uit het in artikel 10 lid 2 sub a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
- c. De verplichting als bedoeld in artikel 10 lid 2 sub a geldt niet indien de vergunningaanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. één of meerdere gebouwen ten behoeve waarvan bodemverstoringen in een gebied van maximaal 100 m² optreden en/of tot maximaal 40 cm –maaiveld worden uitgevoerd;
 3. het plaatsen van een bouwwerk dat uitsluitend bestemd is voor archeologisch onderzoek, met een bouwhoogte van maximaal 3 m.
- d. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 sub a, is afgegeven, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 10 lid 2 sub b, zijn artikel 10 lid 2 sub c onder 1 en artikel 10 lid 2 sub c onder 2 niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dat nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord. De bepaling in artikel 10 lid 2 sub b is overeenkomstig van toepassing.

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

- a. Het is verboden om op of in de gronden die op de plankaart zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3' zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken, uit te voeren:
 1. bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en/of een diepte dieper dan 40 cm –maaiveld, waartoe wordt gerekend saneren, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ontginnen en ophogen van gronden, alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
 5. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- b. Het verbod als bedoeld in artikel 10 lid 3 sub a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
1. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 10 lid 2 van toepassing is;
 2. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning;
 5. betrekking hebben op een oppervlakte van maximaal 100 m² en/of diepte van maximaal 40 cm – maaiveld;
 6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door de gemeentelijk archeoloog. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullend archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de verstoring van archeologische waarden.
- d. Indien uit het in artikel 10 lid 3 sub a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
- e. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 10 lid 3 sub c, is afgegeven, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 10 lid 3 sub d, zijn artikel 10 lid 3 sub a onder 4 en artikel 10 lid 3 sub a onder 5 niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dat nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord. De bepaling in artikel 10 lid 3 sub d is overeenkomstig van toepassing.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de plankaart als 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden te wijzigen of (gedeeltelijk) te verwijderen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat het niet langer noodzakelijk is dat het bestemmingsplan ter plaatse voorziet in behoud en bescherming van archeologische waarden.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 4

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

Aanvullend op het bepaalde in de bouwregels van de andere voorkomende bestemming(en) gelden de volgende bouwregels:

- a. alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door de gemeentelijk archeoloog. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullend archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de verstoring van archeologische waarden.
- b. indien uit het in artikel 11 lid 2 sub a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
- c. de verplichting als bedoeld in artikel 11 lid 2 sub a geldt niet indien de vergunningaanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. één of meerdere gebouwen ten behoeve waarvan bodemverstoringen in een gebied van maximaal 1,5 hectare optreden en/of tot maximaal 40 cm –maaiveld worden uitgevoerd;
 3. het plaatsen van een bouwwerk dat uitsluitend bestemd is voor archeologisch onderzoek, met een bouwhoogte van maximaal 3 m.
- d. op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 11 lid 2 sub a, is afgegeven, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 11 lid 2 sub b, zijn artikel 11 lid 2 sub c onder 1 en artikel 11 lid 2 sub c onder 2 niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dat nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord. De bepaling in artikel 11 lid 2 sub b is overeenkomstig van toepassing.

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

- a. Het is verboden om op of in de gronden die op de plankaart zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 4' zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken, uit te voeren:
 1. bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1,5 hectare en/of een diepte dieper dan 40 cm –maaiveld, waartoe wordt gerekend saneren, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ontginnen en ophogen van gronden, alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;

5. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- b. Het verbod als bedoeld in artikel 11 lid 3 sub a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
1. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 11 lid 2 van toepassing is;
 2. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning;
 5. betrekking hebben op een oppervlakte van maximaal 1,5 hectare en/of diepte van maximaal 40 cm –maaiveld;
 6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door de gemeentelijk archeoloog. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullend archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de verstoring van archeologische waarden.
- d. Indien uit het in artikel 11 lid 3 sub a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
- e. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 11 lid 3 sub c, is afgegeven, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 11 lid 3 sub d, zijn artikel 11 lid 3 sub b onder 4 en artikel 11 lid 3 sub b onder 5 niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dat nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord. De bepaling in artikel 11 lid 3 sub d is overeenkomstig van toepassing.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de plankaart als 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden te wijzigen of (gedeeltelijk) te verwijderen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat het niet langer noodzakelijk is dat het bestemmingsplan ter plaatse voorziet in behoud en bescherming van archeologische waarden.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

12.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in artikel 12 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 12 lid 2 sub b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint initiatiefnemer schriftelijk advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 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 niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

14.2 Bestaande maten

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

14.3 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bebouwing is uitsluitend ter plaatse van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Molenbiotoop

In afwijking van regels hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht en mag geen beplanting aanwezig zijn hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht en mag geen beplanting aanwezig zijn hoger dan:
 1. voor zover het een bouwwerk of beplanting buiten het bestaand stads- en dorpsgebied betreft: 1/100 van de afstand van het bouwwerk en de beplanting tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 2. voor zover het een bouwwerk of beplanting binnen het bestaand stads- en dorpsgebied betreft: 1/30 van de afstand van het bouwwerk en de beplanting tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a en b, indien de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing en de beplanting of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd;
- d. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a, b en c, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

16.2 Overige zone - 1

16.2.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - 1' zijn de gronden tevens bestemd voor:

- a. onderhoud aan en de inpassing van de N468, met dien verstande dat de weg zelf binnen de bestemming 'Verkeer' dient te blijven;
- b. bij het gebruik onder a behorende voorzieningen, zoals steunbermen, damwanden, groen, nutsvoorzieningen en water.

16.2.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen bouwwerken behorende bij de functie als bedoeld in artikel 16 lid 2.1 worden gebouwd. Hiervoor gelden, in aanvulling op de bepalingen bij de andere ter plaatse voorkomende bestemming(en), 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 3 m.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'overige zone - 1' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning uit te voeren ten behoeve van het onder artikel 16 lid 2.1 genoemde gebruik:
 1. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 2. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere (hoog)opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.
- b. Het verbod onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

1. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien:
1. de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
 2. het belang van de goede waterhuishouding niet wordt geschaad.
- d. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - 1 komen omgevingsvergunningenstelsels voor werken en werkzaamheden uit de van toepassing zijnde enkelbestemming van regels hoofdstuk 2 te vervallen.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) 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 18 Algemene wijzigingsregels

18.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

Artikel 19 Hof van Keenenburg

19.1 Administratieve bepaling

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - hof van keenenburg' gelden de volgende regels:

1. Artikel 4.2.1 van het bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg' (vastgesteld op 14 december 2021) wordt aangevuld met onderdeel c. Artikel 4.2.1 sub c luidt: 'hoofdgebouwen mogen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gedeeltelijk of geheel worden vernieuwd en/of worden uitgebreid, mits met het betrokken bouwplan de bestaande nokrichting gehandhaafd blijft'.
2. Artikel 4.2.2 van het bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg' (vastgesteld op 14 december 2021) wordt aangevuld met onderdeel f. Artikel 4.2.2 sub f luidt: 'ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn aan de voorzijde van aan- en uitbouwen en bijgebouwen dakkapellen en dakopbouwen niet toegestaan'.
3. Artikel 5.1 van het bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg' (vastgesteld op 14 december 2021) wordt aangevuld met onderdeel f. Artikel 5.1 sub f luidt: 'de versterking van de beleving van het voormalige kasteel'.
4. Artikel 5.3 van het bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg' (vastgesteld op 14 december 2021) wordt gewijzigd naar: 'Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 sub a voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van niet meer dan 20 m die verwijzen naar het voormalige kasteel, met dien verstande dat er geen onevenredige

afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en de bezonningssituatie van aangrenzende gronden'.

5. Artikel 15.1 (aanhef) van het bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg' (vastgesteld op 14 december 2021) wordt gewijzigd naar: 'Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' het plan wijzigingen in de bestemming 'Gemengd', waarbij het wijzigingsgebied mag worden bebouwd en het bedrijfsvloeroppervlak per detailhandelsvestiging als bedoeld in artikel 4.3 sub a niet van toepassing is, met dien verstande dat ...'.
6. Artikel 15.1 van het bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg' (vastgesteld op 14 december 2021) wordt aangevuld met onderdeel h. Artikel 15.1 sub h luidt: de aanduiding 'karakteristiek', zoals van toepassing binnen de te wijzigen bestemmingen, van toepassing blijft na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.
7. Artikel 15.1 van het bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg' (vastgesteld op 14 december 2021) wordt aangevuld met onderdeel i. Artikel 15.1 sub i luidt: 'het trottoir langs de Kasteellaan geheel toegankelijk dient te blijven'.

Artikel 20 Buitengebied Gras - reparatie nav Raad van State besluit

20.1 Administratieve bepaling

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied gras - reparatie nav raad van state besluit' gelden de volgende regels:

1. Artikel 6.2 sub f van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras - reparatie nav Raad van State besluit' (vastgesteld op 28 april 2015) wordt gewijzigd. In de tabel bij dit onderdeel wordt de tekst 'bestaand + eenmalig 10% van de inhoud' vervangen door '1000 m³'.
2. Artikel 6.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras - reparatie nav Raad van State besluit' (vastgesteld op 28 april 2015) wordt aangevuld met onderdeel g. Artikel 6.2 sub g luidt: 'de afstand tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m'.
3. Artikel 6.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras - reparatie nav Raad van State besluit' (vastgesteld op 28 april 2015) komt te vervallen.

Artikel 21 Glastuinbouwgebieden

21.1 Administratieve bepaling

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - glastuinbouwgebieden' gelden de volgende regels:

1. Artikel 3.2.3 van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' (vastgesteld op 28 mei 2013) wordt gewijzigd naar: 'Voor het bouwen en herbouwen van plattelandswoningen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' zijn de regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2, onderdelen e tot en met q, s en t overeenkomstig van toepassing'.
2. Artikel 3.2.4 sub b van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' (vastgesteld op 28 mei 2013) wordt gewijzigd naar: 'de regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2, onderdelen e tot en met t zijn overeenkomstig van toepassing'.
3. Artikel 3.5.2 sub e van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' (vastgesteld op 28 mei 2013) wordt gewijzigd naar: 'voldaan wordt aan de regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2, onderdelen e tot en met q, s en t van dit plan'.
4. Artikel 3.5.3 sub b van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' (vastgesteld op 28 mei 2013) wordt gewijzigd naar: 'voldaan wordt aan de regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2, onderdelen e tot en met t van dit plan'.

Artikel 22 Parapluplan

22.1 Standplaatsen

- a. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - standplaatsen' is het gebruik van gronden ten behoeve van een standplaats toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is het bakken of frituren van voedingswaren niet toegestaan op een afstand van minder dan 10 m tot een woning.
- c. Onder een standplaats als bedoeld onder a wordt verstaan: 'het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel'.

22.2 Parkeren

22.2.1 Toepassingsbereik

Het plan herzielt alle bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen in de gemeente Midden-Delfland die op het moment van vaststelling van het voorliggende plan zijn vastgesteld, voor zover het betreft het parkeren, op de wijze zoals is aangegeven in artikel 22 lid 2.2 en laat de overige regels uit die bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen, tenzij anders bepaald in dit plan, ongewijzigd.

22.2.2 Regels

22.2.2.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen, gronden en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid, indien voldaan wordt aan de normen en eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

22.2.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22 lid 2.2.1, indien wordt voldaan aan de regels en voorwaarden voor afwijking, zoals die zijn opgenomen in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

22.2.2.3 Voorschriften omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 22 lid 2.2.1 en kan in dat kader voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, indien dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid en/of om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

22.2.2.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij in afwijking van een verleende omgevingsvergunning niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

22.3 Wonen

22.3.1 Toepassingsbereik en begrippen

- a. Het plan herzielt alle bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen in de gemeente Midden-Delfland die op het moment van vaststelling van het voorliggende plan zijn vastgesteld, voor zover het betreft de bestemmingen die (het) wonen mogelijk maken in de betreffende bestemmingsomschrijving, op de wijze zoals is aangegeven in artikel 22 lid 3.1 sub b en laat de overige regels uit die bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen, tenzij anders bepaald in dit plan, ongewijzigd.
- b. De begrippen van de bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen zoals genoemd in artikel 22 lid 3.1 sub a worden herzien of aangevuld met de begrippen:
 1. duurzaam gemeenschappelijke huishouding: een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen; er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen; er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners;
 2. huishouden: een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren;
 3. kamerbewoning: onzelfstandige woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
 4. kamerwoning: een wooneenheid die geen eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
 5. wonen: het gebruik van een woning door één huishouden;
 6. woning: een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.
- c. De regels van de bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen zoals genoemd in artikel 22 lid 3.1 sub a worden aangevuld met de regels zoals opgenomen in artikel 22 lid 3.2.

22.3.2 Regels betreffende splitsing, samenvoeging en kamerbewoning

22.3.2.1 Algemene bouwregels

- a. Het is niet toegestaan een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen.
- b. Het is niet toegestaan meerdere woningen samen te voegen tot een kleiner aantal woningen.
- c. Bij herbouw van één of meerdere woning(en) is in de nieuwe situatie een gelijk aantal woningen toegestaan.

22.3.2.2 Afwijkingsbevoegdheid splitsing en samenvoeging

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - afwijking splitsing, samenvoeging en kamerbewoning' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22 lid 3.2.1 en splitsing en/of samenvoeging toestaan, mits:

- a. de ontstane woonruimten een minimale gebruiksoppervlakte van 40 m² hebben en voldoen aan de eisen en bepalingen van het Bouwbesluit 2012, het Besluit bouwwerken leefomgeving of de regelgeving die geldt op het moment van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivering waarin de aanvrager aantoont dat aan de voorwaarden van dit lid wordt voldaan.

22.3.2.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor kamerbewoning.

22.3.2.4 Afwijkingsbevoegdheid kamerbewoning

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - afwijking splitsing, samenvoeging en kamerbewoning' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22 lid 3.2.3 en kamerbewoning toestaan, mits:

- a. een kamerwoning een minimale gebruiksoppervlakte van 12 m² per bewoner heeft waarbij de om te zetten woning voldoet aan de eisen en bepalingen van het Bouwbesluit 2012, het Besluit bouwwerken leefomgeving of de regelgeving die geldt op het moment van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien danwel aangetoond kan worden dat op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, waarbij voldaan wordt aan artikel 22 lid 2;
- e. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivering waarin de aanvrager aantoont dat aan de voorwaarden van dit lid wordt voldaan.

22.4 Bed & breakfast

- a. Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - afwijking bed en breakfast' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen in de gemeente Midden-Delfland die op het moment van vaststelling van het voorliggende plan zijn vastgesteld, voor zover het betreft de bestemmingen die (het) wonen, niet zijnde bedrijfswoningen en dienstwoningen, mogelijk maken in de betreffende bestemmingsomschrijving en een bed & breakfast toestaan, mits:
 - 1. de bed & breakfast uitgeoefend wordt door de bewoner(s) van de betreffende woning;
 - 2. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor de bed & breakfast minder bedraagt dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning, bijgebouwen meegerekend;
 - 3. de woonfunctie in overwegende mate in het hoofdgebouw plaats vindt.
- b. Onder bed & breakfast als bedoeld onder a wordt verstaan: 'een overnachtingsaccommodatie gericht op het tegen betaling bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend recreatief verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een hoofd- en/of bijgebouw en uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning'.

Artikel 23 Toepassingsbereik inleidende regels, bestemmingsregels en algemene regels

- a. De inleidende regels als bedoeld in regels hoofdstuk 1 zijn uitsluitend van toepassing op de gronden die in het voorliggende plan voor een bepaalde (dubbel)bestemming als bedoeld in regels hoofdstuk 2 zijn aangewezen en als zodanig op de verbeelding (plankaart) zijn weergegeven.
- b. De bestemmingsregels als bedoeld in regels hoofdstuk 2 zijn uitsluitend van toepassing op de gronden die in het voorliggende plan voor een bepaalde (dubbel)bestemming als bedoeld in regels hoofdstuk 2 zijn aangewezen en als zodanig op de verbeelding (plankaart) zijn weergegeven.
- c. De artikelen 13 tot en met 18 zijn uitsluitend van toepassing op de gronden die in het voorliggende plan voor een bepaalde (dubbel)bestemming als bedoeld in regels hoofdstuk 2 zijn aangewezen en als zodanig op de verbeelding (plankaart) zijn weergegeven.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 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 teniet gaan 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 teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

24.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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. Het eerste lid 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 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Veeg- en parapluplan.