

REGELS

PROJECT	TAM-Omgevingsplan Overgoo
STATUS	vastgesteld
PROJECTNUMMER	NL.IMRO.1916.BP21260-VG01
DATUM	



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 - 744 08 38
085 - 744 08 37

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
	Artikel 1 Toepassingsbereik	6
	Artikel 2 Toepassing begripsbepalingen	7
	Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen	8
	Artikel 4 Algemene verbodsbepalingen gebruik	14
	Artikel 5 Meet- en regelbepalingen	15
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	16
	Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening	16
	Artikel 7 Gemengd	17
	Artikel 8 Groen	22
	Artikel 9 Leiding - Water	24
	Artikel 10 Veiligheidszone - brandaandachtsgebied	26
	Artikel 11 Veiligheidszone - explosieaandachtsgebied	27
	Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied	28
	Artikel 13 Waarde - Archeologie - 2	29
	Artikel 14 Waarde - Archeologie - 3	31
	Artikel 15 Waarde - Archeologie - 4	33
	Artikel 16 Water	35
	Artikel 17 Waterstaat - Waterkering	37
Hoofdstuk 3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	39
	Artikel 18 Anti-dubbeltelregel	39
	Artikel 19 Algemene bouwregels	40
	Artikel 20 Algemene gebruiksregels	42
	Artikel 21 Algemene beoordelingsregels	44
	Artikel 22 Overige regels	45
Hoofdstuk 4	Hoofdstuk 4 Overgangsregels	46
	Artikel 23 Artikel 18 Overangsrecht	46
Bijlagen bij de regels		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Staat van horeca-activiteiten	

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Fleetpark - Overgoo in Leidschendam en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) van het omgevingsplan van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.regelsopdekaart.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Leidschendam-Voorburg. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22a' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

- a. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6 eerste lid onder g van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld onder c, is niet van toepassing;
- b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk;
- c. De regels in dit hoofdstuk (H22a) zijn van toepassing op de locatie Overgoo - Fleetpark in Leidschendam, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.NL.IMRO.1916.TAMOvergoo-VG01 zoals vastgelegd op <https://www.regelsopdekaart.nl>.

Artikel 2 Toepassing begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I van het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, Bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend op het bepaalde in artikel 2 de volgende begripsbepalingen:

3.1 *plan*

het TAM-omgevingsplan Overgoo met identificatienummer NL.IMRO.1916.TAMOvergoo-ON01 van de gemeente Leidschendam-Voorburg;

3.2 *beroep en bedrijf aan huis*

een beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken door een bewoner van die desbetreffende woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

3.3 *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;

3.4 *algemene leefbaarheidstoets*

toets bij een vergunningaanvraag voor woningsplitsing en kamerverhuur waarbij de leefbaarheid in de directe omgeving van het betreffende gebouw in kaart wordt gebracht zoals opgenomen in Beleidsnota Woningplitsing en kamerverhuur Leidschendam-Voorburg;

3.5 *archeologie, Programma van Eisen (PvE)*

een inhoudelijk document waarin het doel, de vraagstelling en de uitvoeringswijze van een archeologisch veldonderzoek en specialistisch onderzoek verwoord staan, alsook de randvoorwaarden van het onderzoek, bijvoorbeeld met betrekking tot de omgang met het vondstmateriaal. Voor aanvang van het onderzoek dient het PvE door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd;

3.6 *archeologievriendelijk bouwen*

een manier van bouwen waarbij rekening wordt gehouden met het aanwezige bodemarchief zodat (eventuele) archeologische waarden niet verstoord worden en behouden blijven;

3.7 *archeologisch advies*

een advies, opgesteld door de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag, waarin de kaders voor een uit te voeren archeologisch onderzoek zijn aangegeven en aan de hand waarvan opdrachtverstrekking kan plaatsvinden aan de instantie die het archeologisch onderzoek verricht;

3.8 *archeologisch rapport*

een door een gekwalificeerde archeoloog of archeologisch onderzoeksbureau opgesteld rapport, waarin de resultaten van archeologisch onderzoek worden beschreven: hiervan maken in elk geval een beschrijving van de archeologische (verwachtings)waarde in het onderzoeksgebied en de gevolgen daarvoor van een geplande ingreep onderdeel uit;

3.9 *archeologisch adviseur van het bevoegd gezag*

een door het bevoegd gezag aangewezen adviseur die het bevoegd gezag adviseert op archeologisch gebied;

3.10 *archeologisch onderzoek*

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een locatie, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

3.11 *archeologische verwachting*

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het in dat gebied voorkomen van archeologische relicten;

3.12 *archeologische waarde*

een aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden;

3.13 *atelier*

een werkruimte voor de uitoefening van ontwerptechnische of kunstzinnige werkzaamheden, waaronder ook wordt begrepen creatieve zakelijke dienstverlening waar onder andere onder wordt verstaan:

- Architecten, technische- en productontwerpbureaus;
- Ontwerp en adviesbureaus op het gebied van stedenbouw, verkeers- tuin, landschapskunde, ruimtelijke ordening en planologie.
- Reclame-, reclameontwerp en reclameadviesbureaus.
- Publicrelationsbureaus.
- Media en entertainment bureaus, waaronder uitgevers, gameontwikkelaars, film-, televisie-, en radiomakers, DJ's, VJ's.
- Interieur en modeontwerpers.
- Industrieel ontwerp en grafische vormgeving.
- Organisatie van beurzen en congressen.

3.14 *bedrijf*

een onderneming, waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren en/of verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel van goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

3.15 *bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)*

alle inpandige ruimte die voor de individuele bedrijfsvoering benodigd is, waaronder in elk geval begrepen alle voor het publiek toegankelijke ruimten alsmede alle ruimten die uitsluitend voor personeel toegankelijk zijn, maar exclusief ruimte die collectief gebruikt wordt (zoals bezoekerspassages, expeditieruimtes, afvalopslag, etc.) alsmede exclusief constructieve elementen, trapgaten, vides, ruimten en/of voorzieningen zoals brandgangen, ruimten voor nutsvoorzieningen, stijgpunten ten behoeve van woningen of parkeervoorzieningen, etc.;

3.16 *bedrijfsgebonden detailhandel*

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het bedrijfsproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie;

3.17 *bedrijfsgebouw*

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

3.18 *bedrijfswoning*

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijventerrein, slechts bedoeld voor bewoning door (het huishouden van) een persoon of een gezin, die behoort bij de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of instelling op het perceel waar de woning zich bevindt, en waarvan de huisvesting ter plaatse noodzakelijk is voor en verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op dat perceel;

3.19 *begane grond*

de onderste bouwlaag van een gebouw;

3.20 *behoud ex situ*

de ontsluiting of opgraving van een vindplaats met als doel de daar aanwezige archeologische informatie te verzamelen en te documenteren volgens de voorwaarden die zijn vastgelegd in een hiervoor opgesteld Programma van Eisen;

3.21 *behoud in situ*

behoud in situ is het duurzaam in stand houden van archeologische waarden in de bodem, als bron van kennis en beleving door middel van technische maatregelen en/of inpassing en vrijwaring van de archeologische waarden in de inrichting van het plangebied;

3.22 *bestaand*

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

3.23 *bijgebouw*

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

3.24 *bouwen*

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

3.25 *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak;

3.26 *bouwperceel*

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

3.27 *bouwperceelgrens*

de grens van een bouwperceel;

3.28 *bouwlaag*

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de zolder;

3.29 *bouwvlak*

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

3.30 *bouwwerk*

een bouwkundige constructie van enige omvang, van hout, steen, metaal of ander materiaal, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

3.31 *dak*

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of -indien en voor zover daarbij sprake is van een bovenbeëindiging van enige relevante omvang- een bouwwerk;

3.32 *daknok*

hoogste punt van een schuin dak;

3.33 *dakvoet*

laagste punt van een schuin dak;

3.34 *detailhandel*

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

3.35 *dienstverlening*

het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële, economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;

3.36 *erotisch getinte vermaaksfunctie*

een vermaaksfunctie, die is gericht op het (laten) geven van voorstellingen en/of vertoningen van erotisch-pornografische aard, zoals onder meer een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

3.37 *gebouw*

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

3.38 *gestapelde woning*

een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld detailhandel of dienstverlening zijn gebouwd;

3.39 *hartlijn*

midden van de leiding zoals op de verbeelding is aangegeven;

3.40 *hoofdgebouw*

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is door hun constructie, afmeting en/of functie;

3.41 *hoofdmasa van een gebouw*

de massa van een gebouw, met uitzondering van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bouwwerken;

3.42 *horeca*

het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en/of dranken, overwegend voor gebruik ter plaatse, en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening en al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie);

3.43 *huishouden*

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren;

3.44 *kantoor*

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt voor het verrichten van administratieve werkzaamheden, zakelijke en niet-zakelijke dienstverlening en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van overheidsinstellingen, semi-overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

3.45 *kinderopvang*

het anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voorgezet onderwijs voor die kinderen begint;

3.46 *maatschappelijk*

voorzieningen van educatieve, sociale, culturele, medische en levensbeschouwelijke aard al dan niet in combinatie met daaraan ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van dienstverlening en/of sport alsmede ondergeschikte detailhandel en/of horeca ten dienste van deze voorzieningen. Binnen deze bestemming is kinderopvang toegestaan;

3.47 *meetverschil*

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de verbeelding aangegeven (bouw-)grens;

3.48 *nutsvoorzieningen*

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder meer transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, apparatuur voor telecommunicatie en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

3.49 *omgevingsplan*

Omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.

3.50 *pand*

een bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, betreedbaar en afsluitbaar is;

3.51 *parkeervoorzieningen*

voorzieningen voor het laten stilstaan van voertuigen, (brom)fietsen daaronder mede begrepen, langer dan nodig is voor het (onmiddellijk) laten in-, uit- en afstappen van passagiers of voor het laden en/of lossen van goederen;

3.52 *prostitutie*

het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander;

3.53 *peil*

indien het bouwwerk in of op de grond wordt gebouwd: Nieuw Amsterdams Peil (NAP) + 0,30 meter;

3.54 *seksinrichting*

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden: onder seksinrichting worden in elk geval begrepen een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater en/of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

3.55 *sociale huurwoning*

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan), waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

3.56 *staat van horeca-activiteiten*

de Staat van horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt;

3.57 *speeltoestellen*

een inrichting, bedoeld voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt;

3.58 *tuin*

tuin, behorende bij en ten dienste van de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;

3.59 *vaartuig*

een voorwerp, dat bestemd of ingericht is, voor het vervoer over water, van personen en/of goederen, danwel een drijvend werktuig of woonschip;

3.60 *verbeelding*

de verbeelding van het TAM-omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Overgoo';

3.61 *verkoop via internet*

het bedrijfsmatig en uitsluitend via het internet aanbieden en verkopen van goederen aan derden, zonder uitstalling ten verkoop, opslag, bezichtiging en/of afhaal van de goederen ter plaatse;

3.62 *woning*

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen;

3.63 *woning voor middenhuur*

huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan) en ten hoogste een bedrag, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder c, van de Verordening sociale en middendure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022 (zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan), waarbij de instandhouding voor de in de gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

3.64 *woningsplitsing*

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen;

3.65 *zelfstandige woning*

de kleinste binnen één of meer gebouwen gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is.

Artikel 4 Algemene verbodsbepalingen gebruik

- a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functie(s).
- b. Tot gebruik, strijdig met dit plan, wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en/of stalling van (motor)voertuigen, vaartuigen, caravans en/of overige zaken, anders dan ten dienste van de functie en mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
 - 2. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan ten dienste van de functie en mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
 - 3. het gebruiken of laten gebruiken van (vrijstaande) bijbehorend bouwwerken ten behoeve van (permanente) bewoning;
 - 4. het niet in stand laten van een parkeervoorziening op eigen terrein welke is opgenomen in een verleende omgevingsvergunning t.b.v. van het realiseren van het op hetzelfde terrein gelegen hoofdgebouw;
 - 5. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk, mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
 - 6. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 - 7. een bestaande woning te gebruiken voor twee of meer zelfstandige woningen;
 - 8. een bestaande woning te gebruiken of voor gebruik aan te bieden voor 3 of meer onzelfstandige woningen.

Artikel 5 Meet- en regelbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

5.1 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.

5.2 Overschrijding van de bouw- c.q. functiegrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, technische installaties, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. functiegrenzen niet meer dan 0,75m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Bedrijf - Nutsvoorziening'.

6.2 Functieomschrijving

6.2.1 *Algemeen*

Een als Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen locatie heeft de volgende functie:

- a. nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- b. erven;
- c. groenvoorzieningen;
- d. in- en uitritten;
- e. ontsluitingswegen;
- f. paden en verhardingen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen.

6.3 Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

6.3.1 *Algemeen*

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3.2 *Hoofdgebouw*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de functieaanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

6.3.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen de locatie die is toegedeeld aan een functie worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in Artikel 19 Algemene bouwregels.

Artikel 7 Gemengd

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Gemengd'.

7.2 Functieomschrijving

7.2.1 Algemeen

Een als 'Gemengd' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. wonen;
 - b. kantoren;
 - c. atelier;
 - d. werkruimten en/of gemengde bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten behorende tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - e. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel';
 - f. maatschappelijk, waarbij een kinderopvang uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf';
 - g. horeca;
- met daaraan ondergeschikt:
- h. bedrijfsgebonden detailhandel;
 - i. beroep of bedrijf aan huis, uitsluitend ten behoeve van de functie wonen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.5.7;
 - j. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.5.8.

met de daarbij behorende:

- k. balkons, luifels en overige daarmee vergelijkbare overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op aangrenzende terreinen;
- l. dakterrassen;
- m. (dak)tuinen en erven;
- n. berggingen en andere nevenruimten;
- o. groenvoorzieningen;
- p. bruggen en duikers;
- q. water en waterberging;
- r. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- s. nutsvoorzieningen;
- t. bijbehorende voorzieningen zoals, (in pandige) technische voorzieningen, in pandige traforuimte en (collectieve) voorzieningen ten behoeve van de opwek en afname van duurzame energie en warmte;
- u. parkeergarages en (fiets)parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
- v. in- en uitritten;
- w. laad- en losvoorzieningen;
- x. buurtontsluitingswegen;
- y. paden en verhardingen;
- z. (ondergrondse) afvalinzamelingssystemen.

7.3 Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

7.3.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van 'Gemengd' uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3.2 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. bij de aanvraag omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22.29 van dit omgevingsplan wordt getoetst aan:
 1. archeologische waarden, als bedoeld in Artikel 13, Artikel 14, Artikel 15.
 2. geluid: uit een akoestisch onderzoek blijkt dat:
 - wordt voldaan aan de standaardwaarde geluid als bedoeld in artikel 5.78t Bkl; of
 - na het treffen van maatregelen wordt voldaan aan de standaardwaarde geluid als bedoeld in artikel 5.78u Bkl; of
 - een onderzoek is uitgevoerd naar mogelijke maatregelen waaruit blijkt dat het treffen van voldoende maatregelen om te voldoen aan de standaardwaarde niet mogelijk of doelmatig is én voldaan wordt aan de grenswaarde als bedoeld in artikel 5.78u Bkl. Als een geluidgevoelig gebouw een gevelbelasting heeft boven de standaardwaarde als bedoeld in artikel 5.78t Bkl wordt getoetst aan de eisen uit artikel 7.4.1.
 3. omgevingsveiligheid: uit een onderzoek omgevingsveiligheid blijkt dat:
 - wordt voldaan aan de eisen uit artikel Artikel 10 en Artikel 11.
 4. wind: uit een windhinderonderzoek blijkt dat door het treffen van maatregelen geen sprake is van windgevaar.

7.3.3 *Bijbehorende bouwwerken*

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.27 en 22.36 gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken:

- a. het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
- b. op het bouwterrein is het bouwen van bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.

7.3.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel 19.1.

7.4 Specifieke beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken

7.4.1 *Eisen voor woningen met een gevelbelasting boven de standaardwaarde*

Wanneer niet voldaan kan worden aan de standaardwaarde voor geluid moet een woning voldoen aan het Programma actieplan geluid gemeente Leidschendam-Voorburg, of de rechtsopvolger daarvan.

7.5 Specifieke functieregels voor gebruik

7.5.1 *Specifieke vorm van gemengd - 1*

Ter plaatse van de functieaanduiding Specifieke vorm van gemengd - 1 gelden de volgende regels:

- a. Het aantal woningen bedraagt ten hoogste 215.

7.5.2 *Specifieke vorm van gemengd - 2*

Ter plaatse van de functieaanduiding Specifieke vorm van gemengd - 2 gelden de volgende regels:

- a. Het aantal woningen bedraagt ten hoogste 100.

7.5.3 *Specifieke vorm van gemengd - 3*

Ter plaatse van de functieaanduiding Specifieke vorm van gemengd - 3 gelden de volgende regels:

- a. Het aantal woningen bedraagt ten hoogste 115.

7.5.4 Specifieke vorm van gemengd - 4

Ter plaatse van de functieaanduiding Specifieke vorm van gemengd - 4 gelden de volgende regels:

- a. Het aantal woningen bedraagt ten hoogste 650.
- b. Het totaal bruto vloeroppervlak in gebruik voor detailhandel ten hoogste 400 m² bvo bedraagt.

7.5.5 Specifieke vorm van gemengd - 5

Ter plaatse van de functieaanduiding Specifieke vorm van gemengd - 5 gelden de volgende regels:

- a. Het aantal woningen bedraagt ten hoogste 400.

7.5.6 Totale programma (berekend over het gehele functievlak)

Onverminderd het gestelde in lid 7.5.1 t/m 7.5.5 geldt:

- a. wonen, als bedoeld in lid 7.2.1 onder a, binnen de gehele bestemming Gemengd niet meer bedraagt dan 975;
- b. minimaal 31% van de woningen zoals bedoeld in sub a wordt gerealiseerd in de sociale sector;
- c. van de functies als genoemd in lid 7.2.1, sub b, c, d, e, f en g, binnen de gehele bestemming Gemengd, bedraagt het totaal bruto vloer oppervlak ten hoogste 17.400 m², met dien verstande dat;
 - 1. het totaal bruto vloeroppervlak in gebruik voor detailhandel ten hoogste 400 m² bvo bedraagt.

7.5.7 Beroep aan huis

Het uitoefenen van een beroep aan huis, of hiermee naar aard, uitstraling en omvang gelijk te stellen bedrijfsmatige activiteiten, vanuit de woning is toegestaan mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Dit is het geval indien het vloeroppervlak van een woning, dat wordt gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis, niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning (bijbehorende bouwwerken daaronder mede begrepen), tot een maximum van 40m²;
- b. de gebruiker van de woning tevens degene is die de beroepsmatige activiteiten uitvoert;
- c. het beroepsmatige gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- d. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte overeenkomstig de Nota Parkeernormen Leidschendam - Voorburg;
- e. er geen buitenopslag van goederen, horeca en/of detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in direct verband met het beroep aan huis.

7.5.8 Verkoop via internet

Verkoop via internet vanuit de woning is toegestaan, mits:

- a. sprake is van verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie en geen opslag en verzending plaatsvindt;
- b. er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

7.6 Omgevingsvergunning afwijken specifieke gebruiksregels woningen

- a. Burgemeester en wethouder kunnen afwijken van het bepaalde in lid 7.5.1 onder a, lid 7.5.2 onder a, lid 7.5.3 onder a, lid 7.5.4 onder a en lid 7.5.5 onder a en meer woningen toestaan, mits voldaan wordt aan het gestelde in lid 7.5.6 onder a.
- b. Burgemeester en wethouder kunnen afwijken in lid 7.5.6 onder a. indien er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.7 Voorwaardelijke verplichting - bodem

Het bouwen van gebouwen volgens het bepaalde in artikel 7.3.2 tot en met 7.3.3 is uitsluitend toegestaan als uit een bodemonderzoek is gebleken dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik, of middels bodemsanering de grond geschikt is gemaakt voor het beoogde gebruik.

7.8 Voorwaardelijke verplichting - water

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22.29 dient aangetoond te worden dat gecompenseerd wordt conform de eisen van het hoogheemraadschap en:

- a. voorzien is in een waterberging van 1.628 m3 en
- b. vooraf advies is ingewonnen van het hoogheemraadschap Delfland en de waterberging in stand moet worden gehouden dan wel is voorzien in een gelijkwaardig alternatief.

7.9 Voorwaardelijke verplichting - geluid

De woningen kunnen slechts in gebruik worden genomen indien is aangetoond dat er vanwege het geluid van het wegverkeer op de N14 en A4 sprake is van een aanvaardbaar akoestisch binnenklimaat.

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

7.10.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 7.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharden 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, tenzij in dit hoofdstuk anders is bepaald;
- 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. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
- g. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

7.10.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.10.1 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. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten tot een oppervlakte van maximaal 10m²;
- d. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

7.10.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. 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 functie;

- 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.
2. Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 8 Groen

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Groen'.

8.2 Functieomschrijving

8.2.1 Algemeen

Een als 'Groen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. groenvoorzieningen;
- b. recreatie;
- c. voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. water.

met de daarbij behorende:

- f. duikers en bruggen;
- g. fiets- en voetpaden;
- h. in- en uitritten;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. objecten van beeldende kunst;
- k. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- l. ontsluitingswegen;
- m. (on)verharde speelvelden;
- n. overige paden en verhardingen;
- o. speeltoestellen.

8.3 Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

8.3.1 Algemeen

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van 'Groen' uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de bepalingen zoals aangegeven in Artikel 19 Algemene bouwregels.

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

8.4.1 *Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in 8.2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
- b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren.

8.4.2 *Uitzonderingen*

Het in artikel 8.4.1 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.

8.4.3 *Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

1. 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 functie;
 - 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.
2. Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 9 Leiding - Water

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Leiding - Water'.

9.2 Functieomschrijving

Een als Leiding - Water aangewezen locatie heeft, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), de volgende functie:

- a. de aanleg en onderhoud van een ondergrondse watertransportleiding met een belemmeringenstrook van respectievelijk 5,00 meter (drinkwatertransportleidingen) en 9,00 meter (rivierwatertransportleidingen) ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

9.3 Beoordelingsregels

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

9.3.1 *Algemeen*

Op deze gronden mogen ten behoeve van 'Leiding - Water' uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd:

9.3.2 *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 bedoelde leiding(en), met een maximale hoogte van 5 meter, en
- b. ten behoeve van de andere, daar voorkomende functie(s) mag - met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) geldende beoordelingsregels - 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.

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

9.4.1 *Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 9.2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, wijzigen 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
- e. de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. 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;
- g. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);
- h. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen

- of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
- i. 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;
 - j. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

9.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 9.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

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

9.4.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

Artikel 10 Veiligheidszone - brandaandachtsgebied

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Veiligheidszone - brandaandachtsgebied' en gaat over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen brandaandachtsgebieden.

10.2 Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Voor het bouwen van beperkt kwetsbare en kwetsbare gebouwen gelden de volgende regels.

1. Binnen het werkingsgebied 'Veiligheidszone - brandaandachtsgebied' gelden de regels uit 4.90 Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - a. wordt niet voorzien in zeer kwetsbare objecten en
 - b. wordt voldaan aan de eisen uit artikel 4.91 tot en met 4.95 van het Bbl, voor zover kwetsbare objecten gelegen zijn binnen een brandaandachtsgebied.

Artikel 11 Veiligheidszone - explosieaandachtsgebied

11.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Veiligheidszone - explosieaandachtsgebied' gaat over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen binnen explosieaandachtsgebieden.

11.2 Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Voor het bouwen van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en gelden de volgende regels.

1. Binnen het werkingsgebied 'Veiligheidszone - brandaandachtsgebied' gelden de regels uit 4.90 Besluit bouwwerken leefomgeving en wordt voldaan aan de eisen uit artikel 4.91 tot en met 4.95 van het Bbl, voor zover (beperkt) kwetsbare objecten gelegen zijn binnen een explosieaandachtsgebied.

Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied

12.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

12.2 Functieomschrijving

12.2.1 *Algemeen*

Een als 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. buurtontsluitingswegen;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. voet- en fietspaden;
 - d. pleinen;
- mede bestemd voor:
- e. terrassen
 - f. met de daarbij behorende:
 - g. overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing;
 - h. bermen;
 - i. duikers en bruggen;
 - j. geluidwerende voorzieningen;
 - k. groenvoorzieningen;
 - l. in- en uitritten;
 - m. nutsvoorzieningen;
 - n. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
 - o. speeltoestellen;
 - p. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
 - q. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
 - r. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - s. waterlopen en waterpartijen.

Artikel 13 Waarde - Archeologie - 2

13.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie - 2'.

13.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' 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.

13.3 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 waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

13.4 Omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels de afgifte van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.3 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 voor de Archeologie in acht worden genomen.

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

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

- a. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden in artikel 13.2 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 in lid a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden:
1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 13.4, sub a en b in acht is genomen;
 2. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
 5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
 6. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
 7. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

13.6 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 13.4 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 14 Waarde - Archeologie - 3

14.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie - 3'.

14.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden hebben, naast de andere daar voorkomende functie(s), de volgende functie:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

14.3 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 waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 110 cm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (arc);
- e. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

14.4 Omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels

- 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 voor de Archeologie in acht worden genomen.

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

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

- a. Ter plaatse van in de artikel 11.1 bedoelde gronden is het verboden om zonder omgevingsvergunning 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.

14.5.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in artikel 11.2.1 is niet van toepassing indien de werkzaamheden:

- a. zien op 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. worden uitgevoerd ten behoeve van een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²
- c. worden uitgevoerd ten behoeve van een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. worden uitgevoerd ten behoeve van een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

14.5.3 *Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning*

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein is vastgesteld.

14.5.4 *Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

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

er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;

- b. schade door de bodemingreep kan worden voorkomen of voldoende kan worden beperkt 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 voor de Archeologie in acht worden genomen;
 - 5. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere functies.

Artikel 15 Waarde - Archeologie - 4

15.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie - 4'.

15.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' 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.

15.3 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 2.000 m²;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 100 cm beneden maaiveld;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

15.4 Omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 15.3 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 voor de Archeologie in acht worden genomen.

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

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

- a. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden in artikel 40.1 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 in lid a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden:
1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 15.4, sub a en b in acht is genomen;
 2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.000 m².
 3. niet dieper reiken dan 100 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 ontgrondingsvergunning;
 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.

15.5.2 Voorwaarden

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

de werken of werkzaamheden integraal onderdeel uitmaken van een bouwplan waarbij de voorwaarden als genoemd in artikel 15.4 in acht zijn genomen;

- a. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. 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 16 Water

16.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Water'.

16.2 Functieomschrijving

16.2.1 Algemeen

Een als 'Water' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. waterkeringen;
- f. water- en oeverrecreatie;
- g. voorzieningen ten behoeve ondergrondse warmte- en koudeopslag, mede ten behoeve van aangrenzende terreinen;

alsmede voor:

- h. aanlegsteigers;
- i. bruggen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. objecten van beeldende kunst;
- m. oevers;
- n. oeververbindingen;
- o. overige voorzieningen ten behoeve van de functie zoals duikers en inlaatwerken, dukdalven, oeverbeschoeiingen, remmingswerken en stuwen;
- p. vijvers;

mede bestemd voor:

- q. overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing;

16.3 Beoordelingsregels

16.3.1 Algemeen

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van 'Water' uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.3.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 9.2.1, sub a, gelden de volgende bouwregels:

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter, gemeten vanaf het gemiddelde waterpeil ter plaatse;

- b. voor het bouwen van bruggen geldt, in aanvulling op het bepaalde onder a, dat de minimaal benodigde doorvaarthoogte van elke nieuw te bouwen dan wel te vervangen brug in overleg met de vaarweg- en/of waterbeheerder dient te worden bepaald.

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

16.4.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 16.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
- b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren.

16.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 9.3.1 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 de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

16.4.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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 functie;
- 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.

16.4.4 Advies

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 17 Waterstaat - Waterkering

17.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waterstaat - Waterkering'.

17.2 Functieomschrijving

17.2.1 Algemeen

Een als 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen locatie heeft, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), de volgende functie:

- a. waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken.

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

17.3.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Ter plaatse van de gronden als bedoeld in artikel 12.1 is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- b. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
- e. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. 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;
- g. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);
- h. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
- i. 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;
- j. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
- k. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
- l. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

17.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 17.2.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- m. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
- n. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
- o. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- p. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;

- q. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

17.3.3 Beoordelingsregels voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van bouwwerken

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 functie;
- 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.

17.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.2.1 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.

17.4 Beoordelingsregels

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

17.4.1 Algemeen

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

17.4.2 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, daar voorkomende functie(s) mag - met inachtneming van de voor de betrokken functies 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.

17.5 Vergunningplicht voor afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 12.3.2 onder b, indien de bij de betrokken functie 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.

Hoofdstuk 3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 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 19 Algemene bouwregels

19.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag - tenzij in de regels anders is bepaald - ten hoogste bedragen:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
erf- en perceelafscheidings op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn	2 meter
overige erf- en perceelafscheidings	1 meter
vlaggenmasten	6 meter
lantaarnpalen	6 meter
lichtmasten	9 meter
vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	15 meter
vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5 meter
antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5 meter
schotelantennes	3 meter
straatmeubilair	2 meter
speeltoestellen	5 meter
objecten van beeldende kunst	6 meter
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van nutsvoorzieningen	3 meter
voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding	3 meter

19.2 Bestaande maten

19.2.1 *Afwijkende hogere maten*

De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven én niet in strijd zijn met het voorheen geldend plan, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.

19.2.2 *Afwijkende lagere maten*

De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven én niet in strijd zijn met het voorheen geldend plan, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

19.2.3 *Herbouw*

In geval van herbouw is het bepaalde in artikel 14.1.1 en 14.1.2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

19.3 Parkeernormen

- een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt, voor zover niet elders in de regels

wordt verwezen naar dit artikel, alleen verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Bij het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid wordt rekening gehouden met de 'Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023' of diens rechtsopvolger.

- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing, indien op basis van het advies van verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

19.4 Woningsplitsing

19.4.1 *Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

19.4.2 *Uitzondering*

Het verbod als genoemd in artikel 19.4.1 is niet van toepassing als het gaat om het realiseren van een mantelzorgwoning waarbij splitsing van de oorspronkelijke woonruimte plaatsvindt in enerzijds een zogenaamde mantelzorgwoning, waarin de zorgvrager woont en anderzijds een andere zelfstandige woning, welke door de zorggever wordt bewoond. Indien de mantelzorg beëindigd wordt, herleeft het verbod als bedoeld in artikel 19.4.1.

19.4.3 *Beoordelingsregel omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.4.1 wordt slechts verleend indien en voor zover de aanvraag door het bevoegd gezag is getoetst aan:

- a. de algemene leefbaarheidstoets;
- b. de Nota parkeernormen Leidschendam - Voorburg.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

20.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functie(s).

20.2 Strijdig gebruik

Tot gebruik, strijdig met dit plan, wordt in ieder geval gerekend:

- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en/of stalling van (motor)voertuigen, vaartuigen, caravans en/of overige zaken, anders dan ten dienste van de functie en mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan ten dienste van de functie en mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van (vrijstaande) bijbehorend bouwwerken ten behoeve van (permanente) bewoning;
- f. het niet in stand laten van een parkeervoorziening op eigen terrein welke is opgenomen in een verleende omgevingsvergunning t.b.v. van het realiseren van het op hetzelfde terrein gelegen hoofdgebouw;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk, mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

20.3 Woningsplitsing en kamerverhuur

20.3.1 *Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

- a. Het is verboden om een bestaande woning te gebruiken voor twee of meer zelfstandige woningen;
- b. Het is verboden om een bestaande woning te gebruiken of voor gebruik aan te bieden voor 3 of meer onzelfstandige woningen;

20.3.2 *Uitzondering*

Het verbod als bedoeld in artikel 20.3.1 is niet van toepassing op het gebruik van een mantelzorgwoning waarbij splitsing van de oorspronkelijke woonruimte plaatsvindt in enerzijds een zogenaamde mantelzorgwoning, waarin de zorgvrager woont en anderzijds een andere zelfstandige woning, welke door de zorggever wordt bewoond. Indien de mantelzorg beëindigd wordt, herleeft het verbod als bedoeld in artikel 20.3.1.

20.3.3 *Beoordelingsregels omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.3.1 wordt slechts verleend indien en voor zover de aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een aanvraag voor het omzetten van een woning voor kamerbewoning met drie of maximaal vier kamers;
- b. de beoogde woonruimte beschikt na omzetting in onzelfstandige woonruimten over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 24 m² per bewoner;
- c. de te splitsen woonruimte beschikt bij woningsplitsing over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 140 m²;
- d. de beoogde zelfstandige woonruimte van splitsing beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 55 m²;
- e. de hoofdbewoner bij inwoning bewoont ten minste 50% van het totale

- gebruiksoppervlakte (GBO) van het gebouw;
- f. de bestaande woonruimte beschikt bij inwoning over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 55 m².

20.3.4 Nadere toetsing leefbaarheid en parkeren

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.3.3, toetst het bevoegd gezag de aanvraag aan:

- a. de algemene leefbaarheidstoets;
- b. de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

Artikel 21 Algemene beoordelingsregels

21.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning:

- a. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten te overschrijden;
- b. de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen te overschrijden.

21.2 Beoordelingsregel omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken

De omgevingsvergunning als bedoeld in 21.1 wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, alsmede de elders in dit hoofdstuk beschreven ruimtelijke-, cultuurhistorische-, landschappelijke- en natuurwaarden, en
- b. voor zover sprake is van een algemeen belang dan wel van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld, en
- c. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en bouwhoogte met ten hoogste 10% worden overschreden, mits dit in verband met het realiseren van de functie noodzakelijk is of indien door de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met direct aangrenzende percelen en/of bouwwerken: deze afwijking mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van eerder met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakte afwijkingen: uitgangspunt voor de afwijking is de normstelling zoals opgenomen in de bouwregels van artikel 7 van dit hoofdstuk;
- d. een meetverschil aanleiding geeft om de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 10% te overschrijden;
- e. de aanvraag betrekking heeft op het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling en het verloop daarvan in geringe mate wordt aangepast omdat de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- f. de aanvraag betrekking heeft op de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst, zend-, ontvang- en sirenemasten tot ten hoogste 40,00 meter.

Artikel 22 Overige regels

22.1 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 4 Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 23 Artikel 18 Overgangsrecht

23.1 Bouwwerken

23.1.1 *Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan;

23.1.2 *Uitzonderingen*

Artikel 23.1.1 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.

23.2 Gebruik

23.2.1 *Algemeen*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

23.2.2 *Verandering gebruik*

Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 23.2.1, 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.

23.2.3 *Voorwaarde*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel Uitzonderingen, 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.

23.2.4 *Uitzondering*

Artikel 23.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.