Behorend bij geamendeerd raadsbesluit Bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout.

Marjoleine van Egeraat

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 16-02-2024

Griffier Teylingen

Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	18
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**20**
Artikel 3	Agrarisch	20
Artikel 4	Agrarisch - Waardevolle graslanden	22
Artikel 5	Bedrijf	24
Artikel 6	Groen	25
Artikel 7	Natuur	26
Artikel 8	Tuin	27
Artikel 9	Verkeer	29
Artikel 10	Verkeer - Verblijfsgebied	30
Artikel 11	Water	31
Artikel 12	Wonen - 1	32
Artikel 13	Woongebied	35
Artikel 14	Leiding - Hoogspanning	42
Artikel 15	Leiding - Riool	43
Artikel 16	Waarde - Archeologie	44
Artikel 17	Waterstaat - Waterkering 1	47
Artikel 18	Waterstaat - Waterkering 2	48
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**49**
Artikel 19	anti-dubbeltelregel	49
Artikel 20	algemene bouwregels	50
Artikel 21	algemene gebruiksregels	53
Artikel 22	algemene aanduidingsregels	55
Artikel 23	algemene afwijkingsregels	57
Artikel 24	algemene wijzigingsregels	59
Artikel 25	overige regels	60
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**63**
Artikel 26	Overgangsrecht	63
Artikel 27	Slotregel	64

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2022TEY01074-VA01 van de gemeente Teylingen.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanbouw

een toevoeging van een afzonderlijke ruimte aan een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aangebouwd bijgebouw en overkapping

een bijgebouw of overkapping gebouwd tegen een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw en/of tegen een op hetzelfde perceel gelegen aan en/of uitbouw en/óf tegen een ander tegen dit hoofdgebouw gebouwd bijgebouw of overkapping.

1.7 aan-huis-gebonden beroep

een vrij beroep, waarvan de activiteiten niet publiek gericht zijn, dat op kleine schaal in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning primair haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Zoals arts, notaris of advocaat.

1.8 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan. Zie Figuur 2 in lid 1.143.2.

1.9 agrarisch hobbymatig gebruik

het voortbrengen van producten door middel van het hobbymatig telen van gewassen, of het hobbymatig houden van dieren ondergeschikt aan de onderliggende bestemming.

1.10 ambachtelijke bedrijven

een bedrijf op beperkte schaal, opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de Bijlage 1 of daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen en dat wordt uitgeoefend als klein ambachtelijk bedrijf.

1.11 antennedrager

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

1.12 antenne-installatie

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

1.13 archeologisch onderzoek

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

1.14 archeologische waarde

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

1.15 bebouwing

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

1.16 bebouwingspercentage

het deel van het bouwperceel, of in de regels aangeduide aanduidingen op de verbeelding, uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden.

1.17 bed en breakfast

het op kleine schaal tegen vergoeding aanbieden van ruimte voor nachtverblijf met een kortdurend en toeristisch karakter, al dan niet met ontbijt, in of bij een (bedrijfs)woning, zonder exploitatie van zaalaccommodatie en zonder zelfstandige kookgelegenheid.

1.18 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.19 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor bewoning door (het huishouden van) één persoon, gezin of andere groep personen, die behoort bij en waarvan de bewoning verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op het perceel waarop de woning zich bevindt.

1.20 bestaand

a. bij bebouwing: een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan gebouwd is of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
b. bij gebruik: het legale gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan ter inzage is gelegd.

1.21 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 Bevi-inrichting

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

1.25 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.26 biologische tuin

een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin het telen van bloemen, groenten en fruit en daarmee gelijk te stellen producten wordt uitgeoefend en verkoop van uit eigen tuin afkomstige producten plaatsvindt.

1.27 bordeelprostitutie

prostitutie, waarbij de seksueel-erotische dienstverlening in een besloten daarvoor specifiek bedoelde en ingerichte ruimte wordt aangeboden.

1.28 bouwen

het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten.

1.29 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.30 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, dit met inbegrip van de begane grond en een dakterras en met uitsluiting van een zolder en (parkeer)kelder, die beiden lager zijn dan 1,5 m of niet voor verblijf geschikt zijn.

1.31 bouwmarkt

een al dan niet overdekt detailhandelsonderneming, waarin een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden.

1.32 bouwperceel

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

1.33 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.34 bouwvlak

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

1.35 bouwwerk

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

1.36 brutovloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

1.37 bijgebouw

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

1.38 bijzondere woonvorm

een woonvorm die niet op één lijn te stellen is met een huishouden, omdat:

a. er geen sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling van de groep, of
b. de bewoners zijn aangewezen op noodzakelijke en aanwezige permanente begeleiding of therapie ter plaatse of in de directe omgeving.

1.39 café

een horecaonderneming, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.40 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.41 cultuurhistorische waarde

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

1.42 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.43 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.44 dakterras

een buitenruimte, behorende bij het gebruik van het hoofdgebouw, dat bovenop het gehele of een gedeelte van een hoofdgebouw, aanbouw of uitbouw is gesitueerd.

1.45 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Waaronder niet begrepen een supermarkt of vergelijkbaar.

1.46 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.47 detailhandel in volumineuze goederen

een detailhandelsonderneming nader te onderscheiden in de volgende branchegroepen:

a. detailhandel met betrekking tot woninginrichting waaronder meubelen, parket, zonwering en vloerbedekking;
b. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
c. detailhandel in volumineuze goederen zoals auto's, boten, caravans, tenten, motoren, keukens, badkamers, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmaterialen, onderdelen en/of materialen;
d. bouwmarkten

1.48 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

een onderneming of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapsalons, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, maar met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.49 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN 5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van weg- en railverkeerslawaai) en 35 dB(A) (ingeval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.50 educatieve voorziening

voorzieningen inzake onderwijs, en daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.51 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.52 entreeportaal

een ruimte, waarin de hoofdtoegang van de woning is gelegen.

1.53 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze die inrichting niet verbiedt.

1.54 erker

a. is een uitbouw aan een gevel en bestaat hoofdzakelijk uit doorzichtige delen;
b. is rechtstreeks toegankelijk vanuit achtergelegen ruimte en vormt één geheel hiermee;
c. is geen entreeportaal van de woning;
d. tot een erker kan ook een onder het raam gelegen borstwering behoren.

1.55 escortbedrijf

het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.56 evenement

gebeurtenis, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.57 evenemententerrein

gronden waarop evenementen plaatsvinden.

1.58 extensief beheerd grasland

kruiden- en faunarijk grasland met een extensief beheer en gebruik dat is gericht op de realisatie en instandhouding van soortenrijke lage begroeiingen zodanig dat een bijdrage wordt geleverd aan de natuurwaarden.

1.59 extensieve dagrecreatie

recreatie met weinig dynamiek die nauwelijks druk uitoefent op de omgeving, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen en natuurobservatie.

1.60 gebouw

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

1.61 geluidluwe zijde

gevel die ten opzichte van de andere gevels van een geluidgevoelig gebouw relatief weinig wordt belast door geluid.

1.62 geluidsbeperkende voorziening

een al dan niet gebouwde voorziening kennelijk bedoeld voor het beperken van geluidhinder, zoals een scherm of geluidwal.

1.63 geluidsgevoelige objecten

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

1.64 gestapelde woning

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

1.65 grondgebonden woning

woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.

1.66 herhalingsplan

een plan, dat al is gerealiseerd óf waarvoor vergunning is verleend of voor een plan dat nog niet (geheel) is gerealiseerd maar wel voorziet in een vergunning dat identiek is aan reeds vergund bouwplan voor hetzelfde type woning als de betreffende woning.

1.67 hobbykas

een gebouw dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.68 hobbymatig houden van dieren

het niet bedrijfsmatig en voor eigen particulier en hobbymatig gebruik houden van geringe aantallen vee zoals koeien, paarden, schapen en kippen.

1.69 hoofdgebouw

een gebouw of een functioneel en/of bouwkundig samenhangend complex van gebouwen, dat op een bouwperceel door aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw aangemerkt moet worden.

1.70 horecaonderneming

een onderneming, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaar;
b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
c. het bedrijfsmatig verstrekken van logies;
d. het bovenstaande al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.71 huishouden

persoon of groep van personen, die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen, niet zijnde bijzondere woonvorm.

1.72 (innovatieve) duurzaamheid

nieuwe bouwwerken, maatregelen, voorzieningen die aansluiten op de behoeften van heden zonder dat schadelijke gevolgen ontstaan voor toekomstige generaties.

1.73 jachthaven

een deel van het water en de daarbij behorende voorzieningen, zoals aanlegsteigers, meerpalen en een botenhelling, ten behoeve van het afmeren van recreatieve vaartuigen voor zover dit bestemd en ingericht is voor het voor onbepaalde tijd veilig en beschut achterlaten van onbemande pleziervaartuigen en eventueel voor het tijdelijk verblijf van bemande pleziervaartuigen**.**

1.74 kampeermiddel

Niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagen, kampeerauto, caravan, stacaravan of hiermee gelijk te stellen verplaatsbare onderkomen, die bestemd is voor recreatief verblijf en waarbij de gebruiker(s) hun hoofdverblijf elders hebben.

1.75 kantoor

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

1.76 kap

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

1.77 kas

een bouwwerk van glas of ander lichtdoorlatend materiaal met een hoogte van 1,5 m of meer, ten behoeve van de teelt of veredeling van gewassen (trek-, tunnel-, schaduw-, boog-, gaas- en rolkassen daaronder begrepen, maar met uitzondering van schuurkassen).

1.78 kinderdagverblijf

bijeenkomstfunctie voor het bedrijfsmatig opvangen, verzorgen, opvoeden en begeleiden van kinderen die het basisonderwijs nog niet hebben beëindigd, maar geen gastouderopvang als bedoeld in de Wet kinderopvang.

1.79 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit, en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij hoort.

1.80 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van activiteiten als wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën, roeien en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

1.81 klikoberging

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient om kliko's uit het zicht te stallen.

1.82 klimaatadaptatie

bouwwerken, maatregelen, voorzieningen die de kwetsbaarheid voor klimaatverandering verminderen.

1.83 kolom

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

1.84 laadpaal

voorziening met een of meer oplaadpunten, inclusief alle daarbij behorende en achterliggende installaties, en waarmee een elektrisch voertuig van stroom kan worden voorzien.

1.85 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.86 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van zorginstellingen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, evenementen en verenigingsleven, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.87 middeldure huurwoning

een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening, met dien verstande dat op basis van de hardheidsclausule artikel 5 wordt afgeweken van de in de Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Teylingen opgenomen regeling voor de jaarlijks te indexeren aanvangsprijs voor de woningen zoals opgenomen in artikel 1, aanhef, onderdeel c van de Doelgroepenverordening.

Indexatie middeldure huur in totaliteit, ook bij aanvangshuur op CPI+ 1% (CPI: jaarmutatie van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar).

1.88 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door botanische, faunistische, biologische bodemkundige en morfologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.89 NEN

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

1.90 niet-permanente verblijfsrecreatie

verblijfsrecreatie waarbij uitsluitend van seizoensgebonden standplaatsen/ kampeermiddelen gebruik wordt gemaakt.

1.91 nieuwe woningen

woningen die worden gerealiseerd na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. En waarbij er geen sprake is van herbouw of verbouw van een woning die reeds aanwezig is tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.92 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie, niet zijnde buurtaccu's.

1.93 ondergeschikte detailhandel

een detailhandelsvoorziening binnen een andere hoofdbestemming of functie dan detailhandel, ten behoeve van en ondergeschikt aan die andere bestemming/functie, in oppervlakte maximaal 10% van het totale bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.) met een maximum van 100 m² (b.v.o.) en/of maximaal 20% van de totale omzet.

1.94 onzelfstandige wooneenheid

een woning die geen eigen toegang heeft en die de bewoner niet kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

1.95 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.96 open constructies

erfafscheidingen bestaande uit lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling.

1.97 openbare dienstverlening

alle vormen van maatschappelijke, ondersteunende dienstverlening van overheden afkomstig.

1.98 overig bouwwerk

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

1.99 overkapping

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

1.100 peil

a. de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer voor gebouwen indien de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer ligt tussen 0 en 0,15 m boven het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein;
b. in alle andere gevallen is dit de bovenkant van het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.101 pick-up points

een locatie waar de consument uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop, of overige activiteiten.

1.102 pleziervaartuig

elk vaartuig dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor enige vorm van pleziervaart, waterrecreatie of watersport met uitzondering van een zeilplank.

1.103 praktijkruimte

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

1.104 professioneel vuurwerk

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk.

1.105 prostitutie

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

1.106 prostitutiebedrijf

een seksinrichting of een escortonderneming.

1.107 publieke voorzieningen

dienstverlening, horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van horeca-activiteiten, publieksgerichte bedrijven, kantoren, praktijkruimte, aanvullende culturele en maatschappelijke voorzieningen zoals zijn opgenomen in bijlage 2 Lijst van aanvullende culturele- en maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte detailhandel in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.108 restaurant

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

1.109 schuilgelegenheid

een bouwwerk of een bouwwerk, geen gebouw, zijnde bestemd voor het schuilen van dieren.

1.110 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte in een gebouw of een vaartuig, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof het bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, escortbedrijf, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.111 seksuele dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

1.112 sociale huurwoning

een sociale huurwoning als bedoeld in artikel 1, aanhef, onderdeel a van de Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Teylingen.

1.113 sociale koopwoning

een koopwoning zoals vermeld in de Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Teylingen, artikel 1, aanhef, onderdeel b, zijnde een koopwoning tot de kostengrens NHG (Nationale Hypotheek Garantie grens), ook zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie (ook: Nationale Hypotheek Garantie grens), als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, gelezen in samenhang met artikel 3.10 Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet en artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

1.114 speelvoorziening

alle voorzieningen, die uitnodigen om te spelen en te ontmoeten.

1.115 sportvoorziening

gebruiksfunctie voor het beoefenen van sport.

1.116 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die van deze regels deel uitmaakt.

1.117 Staat van Horeca-activiteiten

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

1.118 steigers

een al dan niet drijvende waterbouwkundige constructie, waaronder mede begrepen aanmeervoorzieningen, voor het aanleggen van boten en overige aanmeervoorzieningen, zoals meerpalen.

1.119 terras

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.120 uitbouw

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

1.121 verbeelding

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

1.122 vliesgevel

een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel van een gebouw met een geluidwerende functie ten behoeve van de betrokken gevel van het gebouw.

1.123 vlonder

een constructie mede bedoeld voor het aanleggen van boten.

1.124 voldoende waterberging

voldoende volgens de beleidsregels van het Hoogheemraadschap Rijnland, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

1.125 volkstuinen

gronden waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

1.126 voorgevel

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

1.127 voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan. Zie Figuur 1 in lid 1.143.1.

1.128 voorkeurswaarde

de voorkeurswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.129 vrijstaand bijgebouw

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

1.130 vrijstaande woning

een niet-aangebouwde woning.

1.131 Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.132 warmte-koude-opslag

een bodemenergiesysteem, waarbij met behulp van een open of gesloten bronsysteem warmte/grondwater wordt onttrokken en warmte/grondwater na gebruik terug in de bodem ingebracht/geïnfiltreerd.

1.133 watergang

een voor de waterbeheersing bestemde geul die meestal permanent water bevat zoals rivier, kanaal, beek, sloot, gracht, met uitzondering van duikers.

1.134 Wgh

de Wet geluidhinder.

1.135 Wgh-inrichting

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

1.136 wonen

het duurzaam hoofdverblijf houden door een huishouden in een woning of wooneenheid.

1.137 woning

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

1.138 woonzorgcomplex

een complex met zorgeenheden met bijbehorende voorzieningen waarbij in meer of minder mate zorg wordt verleend aan de bewoners, alsmede maatschappelijke en commerciële voorzieningen en horeca, ondersteunend aan activiteiten binnen het complex.

1.139 zadeldak

twee tegen elkaar geplaatste hellende dakvlakken boven twee (nagenoeg) evenwijdige muren, waarbij de andere muren tot onder of even boven de dakschilden zijn opgetrokken.

1.140 zelfstandige wooneenheid

een zelfstandige woning is een woning met een eigen toegangsdeur die de bewoner van binnen en buiten op slot kan doen. In de woning moeten in elk geval aanwezig zijn: een eigen woon(slaap)kamer, een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel.

1.141 zelfstandig kantoor

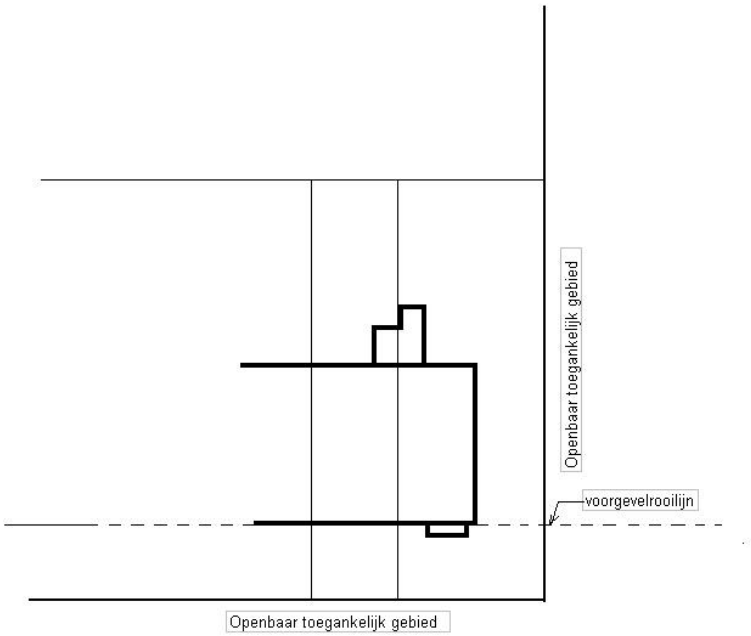
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het verlenen van diensten als genoemd onder het begrip 'kantoor', waarbij de dienstverlening niet ten dienste staat van en verbonden is aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, maar een afzonderlijke eenheid vormt.

1.142 zijerf

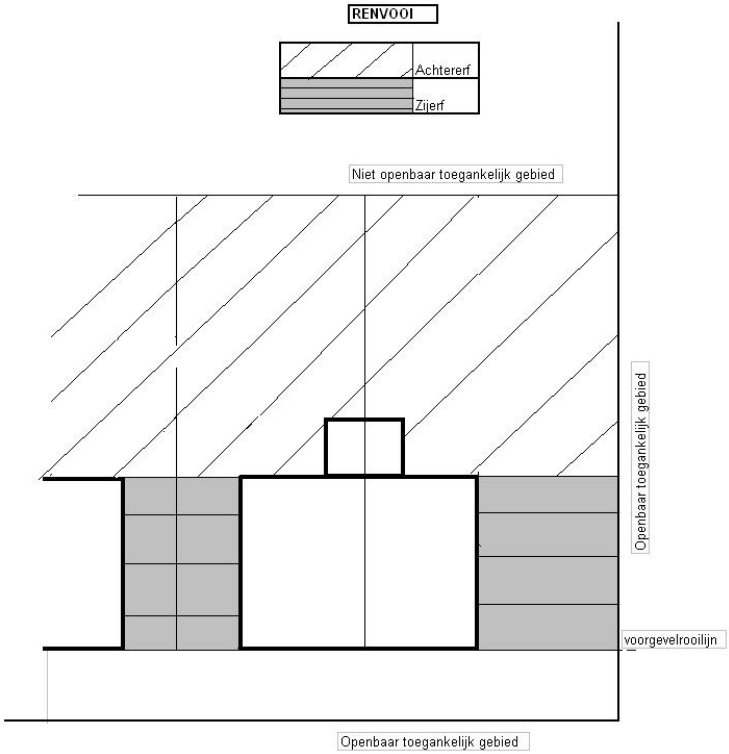
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van het hoofdgebouw en tussen een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw. Zie Figuur 2 in lid 1.143.2.

1.143 FIGUREN

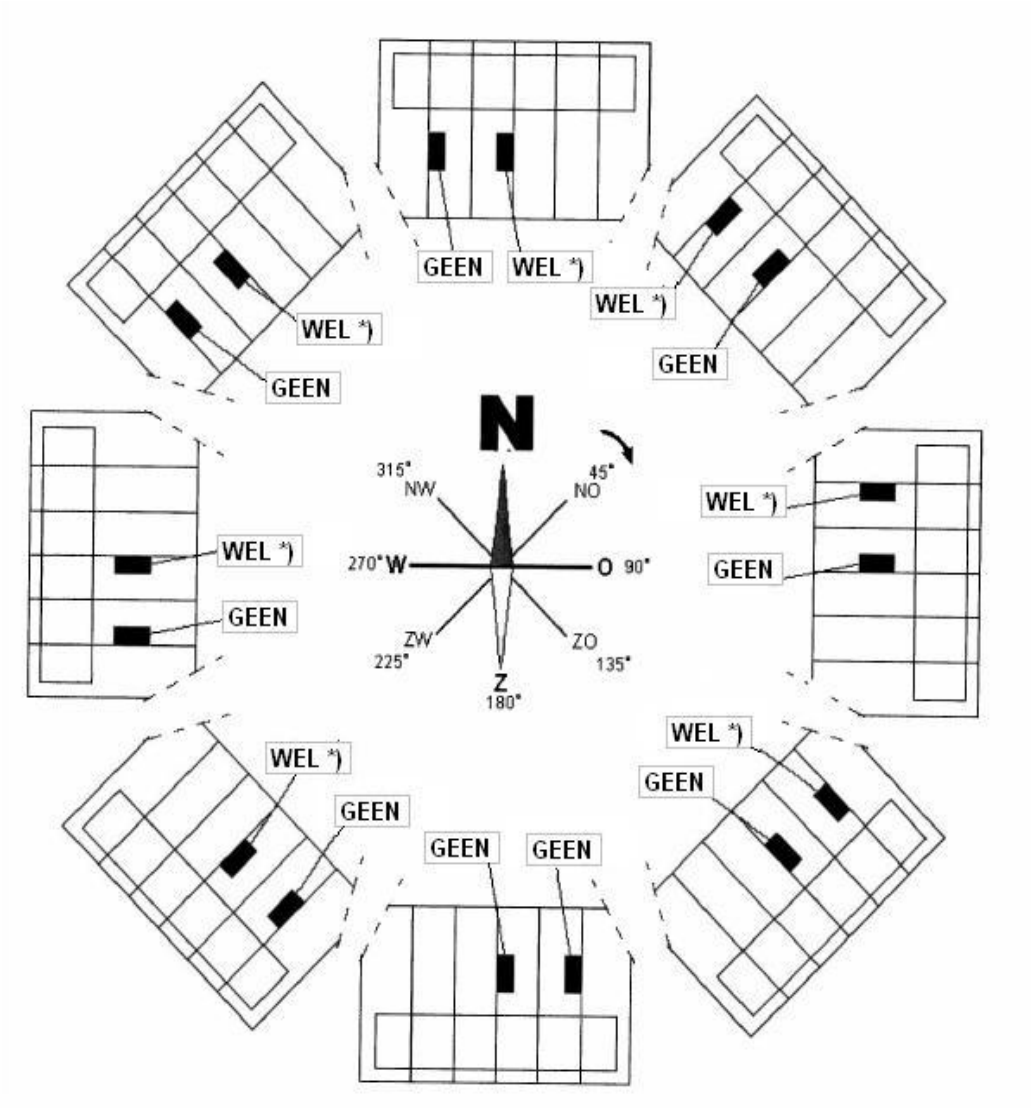
1.143.1 Figuur 1



1.143.2 Figuur 2



1.143.3 Figuur D



FIGUUR D

WEL = WEL nadelige verandering van de bezonningssituatie op aangrenzende perceel
GEEN = GEEN nadelige verandering van de bezonningssituatie op aangrenzende perceel
*) Er is ook GEEN nadelige verandering van de bezonningssituatie op het aangrenzende perceel als ter plaatse van 'WEL' het op te richten bouwwerk over een lengte van minimaal **80**% tegen een gebouw op het aangrenzende erf is gebouwd. 2011

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten/gerekend:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot bouwperceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

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

Indien in of op het water wordt gebouwd: vanaf het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden (gemiddeld) oppervlaktewaterpeil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Bij het bouwen binnen de molenbiotoop wordt de bouwhoogte gemeten vanaf het maaiveld van de molen (-0,2 m t.o.v. NAP).

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren; bij afwezigheid van een gevel: de rand van het bouwwerk geprojecteerd op het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens het geldende Bouwbesluit.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord, daktrim, de nagenoeg horizontale dakrand van een plat dak of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden (gemiddeld) oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord, daktrim, de nagenoeg horizontale dakrand van een plat dak of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Bij het bouwen binnen de molenbiotoop wordt de goothoogte gemeten vanaf het maaiveld van de molen (-0,2 m t.o.v. NAP).

2.7 inhoud van een bouwwerk

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk met wanden

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 bedrijfsvloeroppervlakte

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

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk zonder wanden, zoals open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde

het overdekte grondoppervlak, dat loodrecht gelegen is onder het dakoppervlak.

2.11 oppervlakte, lengte en breedte van een woonschip

deze worden buitenwerks gemeten, met dien verstande dat functioneel ondergeschikte bouwdelen zoals gangboorden tot een maximum van 0,50 meter buiten beschouwing worden gelaten.

2.12 diepte en breedte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen

De diepte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en – overkappingen aan de achtergevel wordt gemeten haaks vanuit de betreffende achtergevel van het hoofdgebouw.

De breedte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en – overkappingen aan de zijgevel wordt gemeten haaks vanuit de betreffende zijgevel van het hoofdgebouw.

2.13 laagste geluidbelasting

Als uit een nader akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op een woning lager is dan de bepaalde hogere waarde, dan geldt die lagere geluidwaarde voor de desbetreffende woning.

2.14 akoestisch onderzoek

1. Als gebruik wordt gemaakt van of artikel 20, lid 20.2 of artikel 23, lid 23.4 of 25, lid 25.1, wordt voor het vaststellen van de geluidbelasting akoestisch onderzoek verricht.
2. Het akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai of diens rechtsopvolger, en/of het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 of diens rechtsopvolger.
3. In aanvulling hierop kan het bevoegd gezag van uit het oogmerk van goede ruimtelijke ordening, of de in artikel 7c, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet genoemde oogmerken, aanvullende eisen stellen aan het akoestisch onderzoek.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bij de naastgelegen woning behorende tuinen en erven;
b. behoud, versterking en herstel van natuur- en landschapswaarden,
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig' tevens voor agrarisch hobbymatig gebruik;
d. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - ontsluiting' tevens voor perceelsontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer; en
e. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water op perceelniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
b. voor zover een maximum goothoogte is aangegeven bedraagt de goothoogte van gebouwen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte; en
c. voor zover een maximum bouwhoogte is aangegeven bedraagt de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde en geen overkappingen zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde en geen overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m; en
b. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van de erfafscheidingen op het zijerf en achtererf ten hoogste 2 m.

3.2.3 Aanduiding 'bijgebouwen'

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is het in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 toegestaan bestaande bouwwerken in stand te houden en opnieuw op te richten.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. een aan-huis-gebonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
    1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
    2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden:
        - ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
        - het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
        - er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis; en
        - er mogen in geringe mate publieksaantrekkende beroepsactiviteiten plaatsvinden.

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

3.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het dempen, (ver)graven, vergroten of herprofileren van sloten, watergangen en open water;
b. het ontginnen, ophogen, afgraven of egaliseren van gronden;
c. uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 50 cm (ook diepwoelen en draineren);
d. verwijderen van opgaande beplanting (m.u.v. erfbeplanting);
e. beplanten van gronden met opgaande beplanting;
f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen; of
g. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

3.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. ten behoeve van een bouwplan, zoals bedoeld onder 3.2 worden uitgevoerd; of
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

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

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, als daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden. Hiervoor moet advies worden ingewonnen bij een landschapsdeskundige.

Artikel 4 Agrarisch - Waardevolle graslanden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Waardevolle graslanden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een biologische oogsttuin uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - biologische tuin';
b. extensief beheerd grasland;
c. behoud, versterking en herstel van natuur- en landschapswaarden, in de vorm van:
    1. karakteristieke graslanden;
    2. water;
    3. kenmerkende landschapsstructuur;
    4. weidevogels;
    5. waardevolle oever- en slootvegetatie;
    6. geriefhoutbosjes en houtwallen en -singels, en
    7. compensatiegebied voor de rugstreeppad.
d. extensieve dagrecreatie en educatieve activiteiten zoals workshops en rondleidingen, met dien verstande dat dit ter plaatse van de aanduiding 'natuur' niet is toegestaan; en
e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, toegangswegen, laad- en losvoorzieningen en voet- en fietspaden.

4.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
b. in afwijking van onderdeel a is bebouwing ten behoeve van de biologische tuin toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingszone', met dien verstande dat:
    1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingszone' tevens een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een maximale bruto vloeroppervlakte van 144 m^2 en een maximale bouwhoogte van 13 m mag worden gerealiseerd.
    2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingszone' twee hobbykassen mogen worden gebouwd, waarbij:
        - de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 220 m^2 per hobbykas;
        - de goothoogte niet meer mag bedragen 3,5 m, en;
        - de lengte ten hoogste 26 m bedraagt.
    3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingszone' bouwwerken of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van schuilgelegenheid voor dieren, mogen worden gebouwd met een maximale oppervlakte 60 m^2 en een maximale hoogte van 2 m.
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

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

4.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch - Waardevolle graslanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanleggen van een perceelontsluiting;
c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
g. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van

daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties; of
i. overige werkzaamheden die het leefgebied van de rugstreeppad kunnen aantasten.

4.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 4.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. ten behoeve van een bouwplan, zoals bedoeld onder 4.2 worden uitgevoerd; of
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

4.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar, als daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast en als het leefgebied voor de rugstreeppad behouden blijft. Hiervoor moet advies worden ingewonnen bij een landschapsdeskundige en ecoloog.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal': bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding en naar de aard daarmee gelijk te stellen openbare nutsvoorzieningen;
b. ter plaatse van aanduiding 'bedrijf van categorie 1' uitsluitend een bedrijf in ten hoogste milieucategorie 1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' uitsluitend een bedrijfswoning; en
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, parkeervoorzieningen en perceelontsluitingen.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
c. de goothoogte en de bouwhoogte bedragen maximaal de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding respectievelijk 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)';
d. voor zover een maximum goothoogte is aangegeven bedraagt de goothoogte van gebouwen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte;
e. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens bedraagt ten minste 1 m, tenzij het gebouw in de bouwperceelgrens is gebouwd;
f. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 1 m; en
g. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m; en
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
d. prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan;
e. activiteiten uit kolom 1 van de bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage; en
f. opslag van goederen met een stapelhoogte van ten hoogste 3 meter is toegestaan.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen, water, al dan niet in de vorm van wadi's, voet- en fietspaden;
b. sport- en speelvoorzieningen, met uitzondering van een voetbalkooi en skatepark;
c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer over rijwegen, trottoirs en bijbehorende voorzieningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - publieke voorzieningen' tevens voor de ontsluiting van verkeer te water voor een jachthaven;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren' tevens voor parkeervoorzieningen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': tevens voor volkstuinen;
g. één hooimijt;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitkijkpunt' een uitkijkpunt; en
i. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, ontsluiting van langzaamverkeer, waaronder verkeer te water, calamiteitenroutes, bruggen en duikers.

6.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden worden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gebouwd;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 m;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' mogen lantaarnpalen worden gebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte van lantaarnpalen ten hoogste 9 m bedraagt;
e. de bouwhoogte van een hooimijt bedraagt ten hoogste 7 m; en
f. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' mag één hobbykas worden gebouwd, waarbij:
    1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 12 m² per hobbykas;
    2. de goothoogte niet meer mag bedragen 2,5 m; en
    3. de lengte ten hoogste 4 m bedraagt.
g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitkijkpunt', een uitkijkpunt met een maximale bouwhoogte van 6,5 m.

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1, aanhef, onderdeel b voor het realiseren van een voetbalkooi en skatepark, mits:

a. dit op niet meer dan 50 meter afstand van de bestemming Woongebied wordt gerealiseerd; en
b. door middel van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Artikel 7 Natuur

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, in het bijzonder in de vorm van compensatiegebied voor de rugstreeppad;
b. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone': tevens voor de realisatie en het behoud van ecologische waarden;
c. extensieve dagrecreatie, ondergeschikt aan het bepaalde onder a; en
d. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, oeverbeschoeiingen, water en toegangs- en onderhoudspaden.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

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 Natuur zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
b. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
e. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur; of
f. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties; en
g. overige werkzaamheden die het leefgebied van de rugstreeppad kunnen aantasten.

7.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 7.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. ten behoeve van een bouwplan, zoals bedoeld onder 7.2 worden uitgevoerd; of
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

7.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.3.1 zijn slechts toelaatbaar, als daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast en als het leefgebied voor de rugstreeppad behouden blijft. Hiervoor moet advies worden ingewonnen bij een landschapsdeskundige en ecoloog.

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. parkeren bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - ontsluiting' tevens ten behoeve van perceelsontsluiting voor gemotoriseerd verkeer;
d. erkers ten behoeve van het wonen;
e. luifel ter plaatse van entree van hoofdgebouwen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend bestaande bouwwerken; en
g. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, ontsluiting van langzaam verkeer en calamiteitenroutes.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
b. voor zover een maximum goothoogte is aangegeven bedraagt de goothoogte van gebouwen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte; en
c. voor zover een maximum bouwhoogte is aangegeven bedraagt de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

8.2.2 Specifieke bouwregels erkers

Voor erkers gelden de volgende regels:

a. in afwijking van het bepaalde in lid 8.2.1 is het toegestaan op deze gronden erkers te bouwen;
b. voor erkers aan de voorgevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
    1. de diepte, gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 1,5 m;
    2. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 50% van de breedte van de gevel;
    3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende voorgevel; en
    4. de afstand van de erker tot het betreffende openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1,5 m; en
c. voor erkers aan de zijgevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
    1. de diepte, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 1,5 m;
    2. de breedte bedraagt ten hoogste 30% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
    3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende zijgevel ;
    4. de afstand van de erker tot het openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1m;
    5. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m; en
    6. de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 0,5 m.

8.2.3 Specifieke bouwregels luifel ter plaatse van entree hoofdgebouw

Voor luifels gelden de volgende regels:

a. in afwijking van het bepaalde in lid 8.2.1 is het toegestaan op deze gronden luifels te bouwen;
b. de diepte van de luifel bedraagt maximaal 1,50 meter;
c. de breedte van de luifel bedraagt ten hoogste de breedte van de deur(en) van de entree vermeerderd met 1 m;
d. de bouwhoogte van de luifel bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de gevel, waartegen de luifel wordt

gebouwd; en
e. de luifel wordt gebouwd tegen de gevel, waarin de entree is gelegen.

8.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde en geen overkappingen zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde en geen overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
b. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van de erfafscheidingen op het zijerf en achtererf ten hoogste 2 m;
c. in afwijking van sub a is het bij woningen met de bestemming Wonen - 1 toegestaan om een erfafscheiding te bouwen, die is samengesteld uit kolommen met een bouwhoogte van ten hoogste 1,5 meter met daartussen een open constructie met een bouwhoogte van ten hoogste 1,25 meter;
d. de hoogte van klikobergingen mag ten hoogste 1,3 meter bedragen, het maximaal oppervlak bedraagt 2 m^2; en
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

8.2.5 Aanduiding 'bijgebouwen'

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is het in afwijking van het bepaalde in lid 8.2.1 toegestaan bestaande bouwwerken in stand te houden en opnieuw op te richten.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. rijwegen bestaande uit ten hoogste twee maal één rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden, hellingbanen, opritten, rotondes, bermen, bruggen, viaducten en duikers;
b. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer': uitsluitend voor spoorwegverkeer en de daarbij behorende beheer- en onderhoudswerkzaamheden, alsmede ongelijkvloers kruisend verkeer;
c. nutsvoorzieningen; en
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidwerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, water, wegmeubilair, duikers, speelvoorzieningen en kunstwerken.

9.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' mag een geluidsbeperkende voorziening worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 m ten opzichte van de hoogte van de spoorstaven;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding, viaducten, bruggen of de verlichting bedraagt ten hoogste 7 m;
d. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lantaarnpalen bedraagt ten hoogste 9 m; en
e. de ondergrondse bouwhoogte van de ondergrondse bouwwerken ten behoeve van ongelijkvloers kruisend verkeer bedraagt maximaal 15 meter beneden maaiveld.

Artikel 10 Verkeer - Verblijfsgebied

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden, hellingbanen, opritten, bermen, bruggen, viaducten en duikers; en
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, nutsvoorzieningen, water, speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en wegmeubilair.

10.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m; en
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lantaarnpalen bedraagt ten hoogste 9 m.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeer te water en over bruggen;
b. water ten behoeve van de waterhuishouding en oevers;
c. bruggen voor de ontsluiting van langzaam verkeer en calamiteitenroutes;
d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor bruggen voor de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer over rijwegen, trottoirs en bijbehorende voorzieningen; en
e. duikers en steigers.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting en bruggen bedraagt ten hoogste 3 m;
c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' mogen lantaarnpalen worden gebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte van lantaarnpalen ten hoogste 9 m bedraagt;
d. de minimale doorvaarthoogte van bruggen en doorvaarbare duikers bedraagt 1,4 m; en
e. de minimale doorvaartbreedte van doorvaarbare duikers bedraagt 2,5 m.

11.2.2 Steigers

a. in aanvulling op het bepaalde in artikel 11.2.1 worden ter plaatse van de aanduiding 'steiger uitgesloten' geen steigers gerealiseerd;
b. steigers worden uitsluitend gerealiseerd in het openbaar toegankelijk gebied;
c. de hoogte van een meerpaal is maximaal 2 meter en de omvang maximaal 25 cm bij een ronde, of 20 cm bij een vierkante paal; en
d. de oppervlakte en breedte van steigers mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel 1 wordt weergegeven en met dien verstande dat de doorvaart niet gehinderd wordt en de steiger uitsluitend evenwijdig aan de oever mag worden gebouwd:

Breedte oppervlaktewater	Steiger	
	Maximale breedte gemeten haaks op de oeverlijn	Maximaal oppervlak van de steiger
> 3 m en < 10 m	1/10 van de breedte van het oppervlaktewater	2,5 m^2
> 10 m en < 20 m	idem	5 m^2
> 20 m en < 50 m	idem	10 m^2
> 50 m	idem	15 m^2

Tabel 1

Artikel 12 Wonen - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in vrijstaande woningen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen; en
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
e. de goothoogte en de bouwhoogte bedragen maximaal de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding respectievelijk 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)';
f. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen onder de voorwaarde, dat deze constructie minimaal 0,5 m onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak minimaal 0,5 m boven de goot is geplaatst; en
g. bij hoofdgebouwen mag de bouw- en goothoogte worden doorbroken met een dakopbouw op een zadeldak onder de voorwaarde, dat de dakhelling van dit zadeldak maximaal 30 graden bedraagt.

12.2.2 Erfbebouwing

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan, waarbij geldt dat aan- en uitbouwen uitsluitend toegestaan:
    1. aan de zijkant naast het hoofgebouw binnen een zone met een breedte van ten hoogste 70% van de breedte van het hoofdgebouw en ten hoogste 5 m, gemeten vanuit de zijgevel(s) van het oorspronkelijke hoofdgebouw; én
    2. binnen een zone van ten hoogste 4 m, gemeten vanuit de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf binnen de bestemming Wonen - 1 met een maximum van 150 m^2;
c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen de zones zoals genoemd onder 1 bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen de zones zoals genoemd onder 1 bedraagt ten hoogste 4,5 m;
e. de bouwhoogte van overkappingen binnen de zones zoals genoemd onder a bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
f. de goothoogte van bijgebouwen buiten de zones zoals genoemd onder 1 bedraagt ten hoogste 3 m;
g. de bouwhoogte van bijgebouwen buiten de zones zoals genoemd onder 1 bedraagt ten hoogste 4,5 m; in afwijking hiervan bedraagt deze bouwhoogte ten hoogste 3 m als het bijgebouw op of binnen een afstand van 2 m van de bouwperceelgrens is gesitueerd én indien ingevolge figuur D in lid 1.143.3 nadelige verandering optreedt in de bezonningssituatie;
h. de bouwhoogte van overkappingen buiten de zones zoals genoemd onder a bedraagt ten hoogste 3 m;
i. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot bouwperceelsgrenzen bedraagt 0 m of ten minste 1 m;
j. in afwijking van onderdeel d, f en g zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de bestaande bouw en goothoogte van bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat de goothoogte en de bouwhoogte maximaal de goot- en bouwhoogte mag bedragen zoals aangegeven ter plaatse van respectievelijk de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en

'maximum bouwhoogte (m)';

k. in afwijking van onderdeel b geldt voor de percelen met de aanduiding 'bijgebouwen' dat een groter gezamenlijk oppervlakte voor bijgebouwen is toegestaan, met dien verstande dat:
    1. uitsluitend herbouw binnen de aanduiding 'bijgebouwen' is toegestaan;
    2. voor zover een maximum goothoogte is aangegeven bedraagt de maximale goothoogte van gebouwen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte; en
    3. voor zover een maximum bouwhoogte is aangegeven bedraagt de maximale bouwhoogte van gebouwen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

12.2.3 Dakterrassen

Voor dakterrassen gelden de volgende regels:

a. dakterrassen zijn toegestaan op de achtergevel en/of zijgevel van het hoofdgebouw en op aan- en uitbouw indien zowel de achtergevel als de zijgevel is gericht naar openbaar toegankelijk gebied;
b. dakterrassen zijn niet toegestaan aan de voorgevel van de woning; en
c. de bouwhoogte van terrashekken ten behoeve van dakterrassen bedraagt ten hoogste 1,2 m boven de vloer van het dakterras.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
b. in afwijking van onderdeel 1 bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m;
c. in afwijking van sub 2 is het toegestaan om een erfafscheiding te bouwen, die is samengesteld uit kolommen met een bouwhoogte van ten hoogste 1,5 meter met daartussen een hekwerk bestaande uit open constructie met een bouwhoogte van ten hoogste 1,25 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

12.2.5 Zwembaden

Achter de voorgevelrooilijn is per woning één zwembad toegestaan, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte van het zwembad maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen, met een maximum van 50m^2;
b. de afstand van het zwembad tot de perceelsgrens minimaal 5 m dient te bedragen;
c. de afstand van het zwembad tot de grens van de weg minimaal 5 m dient te bedragen; en
d. de bouwhoogte van de rand van het zwembad en de overige bij het zwembad behorende voorzieningen maximaal 0,3 m mag bedragen, gemeten vanaf het aangrenzende maaiveld.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

a. bedrijfsactiviteiten mogen geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- en leefmilieu van de woonomgeving;
b. de bedrijfsactiviteiten mogen door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen, het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten;
c. de uit te oefenen functie van bijgebouwen zoals bedoeld in lid 12.2.2 is ondergeschikt aan de woonfunctie; en
d. een aan-huis-gebonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
    1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd; en
    2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden:
        - ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zie artikel 21.3;
        - het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
        - het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;
        - er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis; en
        - er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met in achtneming van de volgende regels:

a. de bedrijfsactiviteiten mogen geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- en leefmilieu van de woonomgeving;
b. de bedrijfsactiviteiten mogen door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen, het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten;
c. de activiteiten worden door de bewoner uitgeoefend;
d. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitstraling, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
e. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²:
f. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
g. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zie artikel 21.3;
h. seksinrichtingen zijn niet toegestaan; en
i. er mogen in geringe mate publieksaantrekkende beroepsactiviteiten plaatsvinden.

Artikel 13 Woongebied

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen, in de vorm van:
   1. woningen, met dien verstande dat gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld -1 tot en met -10', worden gerealiseerd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens voor:
   1. educatieve voorzieningen, met dien verstande dat maximaal 2.400 m^2 bruto vloeroppervlakte educatieve voorzieningen wordt gerealiseerd;
   2. aanvullende culturele- en maatschappelijke- en levensbeschouwelijke voorzieningen zoals opgenomen in bijlage 2, met dien verstande dat:
      - maximaal 200 m^2 per vestiging; en
      - maximaal één kinderdagverblijf is toegestaan; en
c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - publieke voorzieningen' tevens voor publieke voorzieningen en een woonzorgcomplex, met in achtneming van de regels in 22.4 overige zone - publieke voorzieningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - publieke voorzieningen' tevens voor een jachthaven, met in achtneming van de regels in 22.4 overige zone - publieke voorzieningen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens voor:
   1. sportvoorzieningen in de vorm van:
      - een sporthal met een maximaal brutovloeroppervlakte van 3.300 m^2 ;
      - sportvelden met een maximaal oppervlakte 4.500 m^2 aan sportvelden; en
   2. aanvullende culturele- en maatschappelijke- en levensbeschouwelijke voorzieningen zoals opgenomen in bijlage 2, met dien verstande dat maximaal 200 m^2 per vestiging is toegestaan; en
f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, calamiteitenroutes, tuinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder mede begrepen duikers), openbare groenvoorzieningen, al dan niet in de vorm van wadi's, speelvoorzieningen, langzaamverkeersroutes, wegen, alsmede opstelstroken, hellingbanen, opritten, bruggen, viaducten en duikers, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en wegmeubilair.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

a. op deze gronden mag worden gebouwd.
b. in afwijking hiervan worden ter plaatse van de aanduiding 'openheid' geen bouwwerken gerealiseerd. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'openheid' betreffen geen erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de inwerkingtreding van dit plan.
c. ter plaatse van de aanduidingen 'maatschappelijk' en 'sport' mag een geluidsbeperkende voorziening worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 m.

13.2.2 Voorwaardelijke verplichting groenvoorziening

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13.2.1 onderdeel a, wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die tot gevolg heeft dat ten minste 1125 woningen binnen de bestemming kunnen worden gerealiseerd slechts verleend als aannemelijk is dat uiterlijk twee jaar na het verlenen van die vergunning per woning minimaal 75 m^2 groenvoorziening binnen de bestemmingen Woongebied en Groen is gerealiseerd.

13.2.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13.2.1, onderdeel a, wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die tot gevolg heeft dat ten minste 1125 woningen binnen de bestemming kunnen worden gerealiseerd slechts verleend als aannemelijk is dat uiterlijk twee jaar na het verlenen van die vergunning voldoende waterberging, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - waterberging' is gerealiseerd, waarvan maximaal 20% alternatieve waterberging, bedoeld in de beleidsregel 'Alternatieve waterberging' van het Hoogheemraadschap Rijnland, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

13.2.4 Voorwaardelijke verplichting hoofdontsluitingsweg

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13.2.1, onderdeel a, wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die tot gevolg heeft dat ten minste 1125 woningen binnen de bestemming kunnen worden gerealiseerd slechts verleend als aannemelijk is dat uiterlijk twee jaar na het verlenen van die vergunning een hoofdontsluitingsweg ten behoeve van de betreffende woningen is gerealiseerd, met een minimaal profiel conform Bijlage 4.

13.2.5 Voorwaardelijke verplichting trillingen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13.2.1, onderdeel a, wordt een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het realiseren van gestapelde of grondgebonden woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - voorwaardelijke verplichting trillingshinder - 1', of een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het realiseren van grondgebonden woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - voorwaardelijke verplichting trillingshinder - 2' niet eerder verleend dan nadat een rapport is overgelegd, waaruit door middel van een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

13.2.6 Voorwaardelijke verplichting nadere onderzoeken

a. in aanvulling op het bepaalde in artikel 13.2.1, onderdeel a, wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet eerder verleend dan nadat een rapport is overgelegd, waarin door middel van nader onderzoek is aangetoond dat er geen onevenredige belemmeringen zijn vanuit:
    1. ontplofbare oorlogsresten; en
    2. flora en fauna.
b. het nader onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten wordt uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf, conform het Certificatieschema voor het Opsporen van ontplofbare oorlogsresten.
c. als uit de onderzoeken blijkt dat er maatregelen getroffen moeten worden, worden deze maatregelen getroffen en in stand gehouden.

13.2.7 Hoofdgebouwen

a. er worden niet meer dan 1.250 woningen gerealiseerd, waarvan maximaal 520 gestapelde woningen;
b. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld -1 tot en met -10', met dien verstande dat:
    1. het bebouwingspercentage niet meer dan 40% van het aanduidingsvlak bedraagt;
    2. in afwijking van het bepaalde onder 1 ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld - 8' het bebouwingspercentage niet meer dan 40% van het aanduidingsvlak bedraagt voor gestapelde woningen en voorzieningen met in achtneming van bepaalde in 22.4; en
c. ter plaatse van de aanduiding 'aantal bouwlagen' bedraagt het aantal bouwlagen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
d. de bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
e. de bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt niet meer dan 11,5 m, bestaande uit maximaal 3 bouwlagen;
f. het bebouwingspercentage van grondgebonden woningen bedraagt:
    1. niet meer dan 75 % van het bouwperceel bij kavels kleiner dan 125 m^2;

2. niet meer dan 70 % van het bouwperceel bij kavels tussen 125 en 225 m^2, en;
3. niet meer dan 65 % van het bouwperceel bij kavels groter dan 225 m^2;

g. bij gestapelde woningen mag het bouwperceel volledig worden bebouwd;
h. bij vrijstaande woningen wordt een minimale afstand van 2,5 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen aangehouden;
i. zowel een plat dak als een kap zijn toegestaan; en
j. als eenmaal een hoofdgebouw op een bouwperceel is gerealiseerd, mag - in afwijking van het bepaalde in lid 13.2.7 onderdeel e. de bouwhoogte- van een hoofdgebouw op dat bouwperceel niet worden vergroot, mag het oppervlakte van een hoofdgebouw op dat bouwperceel niet worden vergroot en mag de kapvorm en afdekking niet worden gewijzigd.

13.2.8 Sporthal en School

Ter plaatse van de aanduiding 'sport' en de aanduiding 'maatschappelijk':

a. mogen hoofdgebouwen ten behoeve van een sporthal en educatieve voorziening worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 12 m met dien verstande dat:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'sport' een sporthal met een maximaal bruto vloeroppervlakte van 3.300 m^2 mag worden gerealiseerd;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'sport' sportvelden met een maximaal oppervlakte 4.500 m^2 mogen worden gerealiseerd; en
   3. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' een educatieve voorziening met een maximaal bruto vloeroppervlakte van 2.400 m^2 met bijbehorende voorzieningen, waaronder mede begrepen een schoolplein, mag worden gerealiseerd.
   4. de regels in artikel 22, lid 22.1 vrijwaringszone - molenbiotoop, tevens van toepassing zijn bij de oprichting van een hoofdgebouw binnen de aangeduide vrijwaringszone.
   5. de regels in artikel 25, lid 25.1 Geluid niet wonen functies, tevens van toepassing zijn bij de oprichting en in gebruikname van een hoofdgebouw en daarbij horende voorzieningen.

13.2.9 Woningtypen

a. minimaal 30% van de woningen, bedoeld in art. 13.2.7 onder sub a wordt gerealiseerd als sociale huurwoningen;
b. minimaal 24% van de woningen, bedoeld in art. 13.2.7 onder sub a wordt gerealiseerd als middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen gezamenlijk.

13.2.10 Erfbebouwing

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan, waarbij aan- en uitbouwen uitsluitend toegestaan zijn:
   1. aan de zijkant naast het hoofgebouw binnen een zone met een breedte van ten hoogste 70% van de breedte van het hoofdgebouw en ten hoogste 5 m, gemeten vanuit de zijgevel(s) van het oorspronkelijke hoofdgebouw; én
   2. binnen een zone van ten hoogste 4 m, gemeten vanuit de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 150 m^2;
c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen de zones zoals genoemd in onderdeel a bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen de zones zoals genoemd in onderdeel a bedraagt ten hoogste 4,5 m;
e. de bouwhoogte van overkappingen binnen de zones zoals genoemd in onderdeel a bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
f. de goothoogte van bijgebouwen buiten de zones zoals genoemd in onderdeel a bedraagt ten hoogste 3 m;
g. de bouwhoogte van bijgebouwen buiten de zones zoals genoemd in onderdeel a bedraagt ten hoogste 4,5 m; in afwijking hiervan bedraagt deze bouwhoogte ten hoogste 3 m indien het bijgebouw op of binnen een afstand van 2 m van de bouwperceelgrens is gesitueerd én indien ingevolge figuur D in lid 1.143.3 nadelige verandering optreedt in de bezonningssituatie;
h. de bouwhoogte van overkappingen buiten de zones zoals genoemd in onderdeel a bedraagt ten hoogste 3 m;

i. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot bouwperceelsgrenzen bedraagt 0 m of ten minste 1 m.

13.2.11 Erkers

a Erkers aan de voorgevel

Voor erkers aan de voorgevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de diepte, gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 1,5 m;
b. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 50% van de breedte van de gevel;
c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende voorgevel; en
d. de afstand van de erker tot het betreffende openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1 m.

b Erkers aan de zijgevel

Voor erkers aan de zijgevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de diepte, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 1,5 m;
b. de breedte bedraagt ten hoogste 40% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende zijgevel;
d. de afstand van de erker tot het openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1 m;
e. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m; en
f. de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 0,5 m.

13.2.12 Dakterrassen

Voor dakterrassen gelden de volgende regels:

a. dakterrassen zijn toegestaan op de voor-, achtergevel en zijgevel van het hoofdgebouw en op aan- en uitbouw indien zowel de achtergevel als de zijgevel is gericht naar openbaar toegankelijk gebied; en
b. de bouwhoogte van terrashekken ten behoeve van dakterrassen bedraagt ten hoogste 1,2 m boven de vloer van het dakterras.

13.2.13 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
b. in afwijking van onderdeel 1 bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m;
c. in afwijking van sub 2 is het toegestaan om een erfafscheiding te bouwen, die is samengesteld uit kolommen met een bouwhoogte van ten hoogste 1,5 m met daartussen een hekwerk bestaande uit open constructie met een bouwhoogte van ten hoogste 1,25 meter;
d. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lantaarnpalen bedraagt ten hoogste 9 m;
e. lichtmasten zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'sport' en aanduiding 'maatschappelijk';
f. ballenvangers, reclameborden en scoreborden zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'sport' en aanduiding 'maatschappelijk';
g. de hoogte van klikobergingen mag ten hoogste 1,3 meter bedragen, het maximaal oppervlak bedraagt 2 m^2;
h. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 m;
i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding, viaducten, bruggen, bedraagt ten hoogste 3 m.

13.2.14 Zwembaden

Achter de voorgevelrooilijn is per vrijstaande woning één zwembad toegestaan, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte van het zwembad maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen, met een maximum van 50m^2;
b. de afstand van het zwembad tot de perceelsgrens minimaal 5 m dient te bedragen;
c. de afstand van het zwembad tot de grens van de weg minimaal 5 m dient te bedragen; en
d. de bouwhoogte van de rand van het zwembad en de overige bij het zwembad behorende

voorzieningen maximaal 0,3 m mag bedragen, gemeten vanaf het aangrenzende maaiveld.

13.2.15 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt, in aanvulling op het bepaalde in artikel 20.5.2, dat:

a. ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan in het bestemmingsvlak, en;
b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken, niet zijnde parkeergarages, niet groter is dan het hoofdgebouw; en
c. de maximale bouwhoogte boven het maaiveld maximaal 1,5 m is.

13.2.16 Watergangen

a. in aanvulling op het bepaalde in artikel 13.2.10 en 13.2.13 dienen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het zij- en achtererf grenzend aan watergang(en) op een afstand van ten minste 2 m uit de beschoeiing of kant van water te worden gebouwd.
b. de gronden in deze zone betreffen geen erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de inwerkingtreding van dit plan.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' en de aanduiding 'overige zone - publieke voorzieningen' nadere eisen te stellen aan de situering van vluchtwegen ten opzichte van risicobronnen.

13.4 Afwijken van de bouwregels

a. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.7, onderdelen a, c en d, en 13.2.9 voor het realiseren van:
    1. maximaal 50 extra woningen, zodat het totaal aantal woningen maximaal 1.300 bedraagt,
    2. één extra bouwlaag, het maximaal 4 meter afwijken van de bouwhoogte, en
    3. afwijkende percentages voor woningtypen ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2', 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 3', 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 7' en 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 8', 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 10';
b. de omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt alleen verleend als van het totaal aantal toegestane woningen:
    1. minimaal 29% van de woningen, wordt gerealiseerd als sociale huurwoningen;
    2. minimaal 25% van de woningen, wordt gerealiseerd als middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen gezamenlijk;
    3. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is; en
    4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.7, onderdelen c en d voor het realiseren van:
    1. één extra bouwlaag, het maximaal 4 meter afwijken van de bouwhoogte ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 4, en 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 6';
d. de omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt alleen verleend als:
    1. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is; en
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
e. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.7, onderdeel e, voor het realiseren van een bouwhoogte van grondgebonden woningen van maximaal 13 m, bestaande uit 4 bouwlagen, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
f. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.7, onderdeel j, inzake de realisatie van een herhalingsplan.
g. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.5.2 aanhef, onderdeel b, voor het realiseren van een ondergrondse bouwhoogte van

maximaal 10 m beneden maaiveld, mits de waterhuishouding niet ontoelaatbaar wordt verstoord.

h. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.13 aanhef, onderdeel e, voor het realiseren van lichtmasten met een maximale bouwhoogte van 6 m ter plaatse van de aanduiding 'sport' en aanduiding 'maatschappelijk' mits:
   1. er wordt voldaan aan de Richtlijn lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde; en
   2. de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Hiervoor moet advies worden ingewonnen bij een landschapsdeskundige, of ecoloog.

i. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.13 aanhef, onderdeel f voor het realiseren van ballenvangers, reclameborgen en scoreborden met een maximale bouwhoogte van 5 m ter plaatse van de aanduiding 'sport' mits:
   1. de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Hiervoor moet advies worden ingewonnen bij een landschapsdeskundige, of ecoloog.

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

a. de uit te oefenen functie van bijgebouwen zoals bedoeld in lid 13.2.10 is ondergeschikt aan de woonfunctie; en

b. een aan-huis-gebonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
   1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd; en
   2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden:
      - ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zie artikel 21.3;
      - het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
      - het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;
      - er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis; en
      - er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

13.5.2 Watergangen

Bij de watergangen wordt een minimale waterbreedte van 8 m aangehouden.

13.5.3 Sportvoorziening

Ter plaatse van sportvoorzieningen als bedoeld in 13.1, onderdeel e zijn tennis, padel, en hockey niet toegestaan.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

13.6.1 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1, aanhef, onderdeel a, voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met in achtneming van de volgende regels:

a. de bedrijfsactiviteiten mogen geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- en leefmilieu van de woonomgeving;

b. de bedrijfsactiviteiten mogen door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen, het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten;

c. de activiteiten worden door de bewoner uitgeoefend;

d. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitstraling, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

e. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten

hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²:

f. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
g. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zie artikel 21.3;
h. seksinrichtingen zijn niet toegestaan; en
i. er mogen in geringe mate publieksaantrekkende beroepsactiviteiten plaatsvinden.

Artikel 14 Leiding - Hoogspanning

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Hoogspanning aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor hoogspanningsleidingen met de daarbij behorende beschermingszone aan weerszijden uit het hart van de kabel.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Bouwen

Voor het bouwen geldt dat in afwijking van het bepaalde bij de bestemmingen zoals bedoeld in artikel 14.1 niet mag worden gebouwd.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2 en toestaan dat in de andere daar voorkomende bestemming(en) gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de hoogspanningsleidingen als bedoeld in artikel 14.1; en
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

14.4.1 Verbod

In het belang van de hoogspanningsleidingen als bedoeld in artikel 14.1 is het, behoudens het bepaalde in artikel 14.4.2, verboden op en in de in artikel 14.1 bedoelde gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen of afgraven, dieper dan 1 m onder peil;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen, dieper dan 1 m onder peil;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
d. diepploegen, dieper dan 1 m onder peil;
e. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies, dieper dan 1 m onder peil;
f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen, dieper dan 1 m onder peil; of
g. het aanbrengen van verhardingen.

14.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 14.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

14.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 14.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de hoogspanningsleidingen als bedoeld in artikel 14.1; en
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 15 Leiding - Riool

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een rioolleiding.

15.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m; en
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 onder b. Deze omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de rioolleiding.

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

15.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage; of
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

15.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 15.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels is verleend, zoals in lid 15.3 bedoeld;
b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen; of
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

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

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 15.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de rioolleiding.

Artikel 16 Waarde - Archeologie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 16.1 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, als:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld; en
    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;
        - het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige; en
c. het bepaalde in lid 16.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, als het bouwplan betrekking heeft op een 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/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2':
        - er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 100 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; óf
        - het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 0 m²;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 5':
        - er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; óf
        - het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 0 m²; en
    4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - speciaal':
        - er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 70 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; óf
        - het gebied van de van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 100 m².
d. het archeologisch onderzoek als bedoeld in onderdeel b wordt uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Het Programma van Eisen wordt goedgekeurd door het bevoegd gezag. In het Programma van Eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de omgevingsvergunning worden verbonden worden uitgevoerd.
e. het bevoegd gezag kan besluiten dat het overleggen van een rapport van een archeologisch onderzoek als bedoeld in onderdeel b niet is vereist, als de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate op een andere wijze is vastgesteld.

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

16.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,50 meter;

b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en aanleggen van drainage;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
d. het werken met opsporingsapparatuur, gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten;
e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
g. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen; of
h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

16.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 16.3.1 is niet van toepassing, als de werken en werkzaamheden, die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 16.2 in acht is genomen;
b. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd; of
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2':
        - werken of werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 100 cm onder maaiveld; óf
        - het gebied van de van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 0 m²;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 5':
        - werken of werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 30 cm onder maaiveld; óf
        - het gebied van de van de werken of werkzaamheden een omvang heeft, die kleiner is dan 0 m²; en
    3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - speciaal':
        - werken of werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 70 cm onder maaiveld; óf
        - het gebied van de van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 100 m².

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

a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 16.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, als de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.
b. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, als:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamhedenaanleg een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld; en
    2. 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, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
        - het behoud van de archeologische resten in de bodem;
        - het doen van opgravingen; of
        - het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.
c. Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
    2. de verplichting tot het doen van inventariserend, of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek;
    3. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden;
    4. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek, het conserveren van de

archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage; en
5. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties.

16.3.4 Eisen aan archeologisch onderzoek

Het archeologisch onderzoek als bedoeld in dit lid wordt uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Het Programma van Eisen wordt goedgekeurd door het bevoegd gezag. In het Programma van Eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de omgevingsvergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

16.3.5 Afzien van archeologisch onderzoek

Het bevoegd gezag kan besluiten dat het overleggen van een rapport van een archeologisch onderzoek als bedoeld in dit lid niet is vereist, als de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate op een andere wijze is vastgesteld.

16.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten met toepassing van artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, geheel of gedeeltelijk de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. op de verbeelding de aanduiding Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of van omvang te veranderen als op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische bescherming of zorg nodig is; of
b. op gronden alsnog de aanduiding Waarde - Archeologie te leggen als uit archeologisch onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 17 Waterstaat - Waterkering 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de waterkering.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m; en
c. 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, als 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.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2. Deze vergunning wordt verleend, als de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de waterkering.

Artikel 18 Waterstaat - Waterkering 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het in stand houden van de peilscheiding.

18.2 Bouwregels

Op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in dit artikel bedoelde bestemming worden gebouwd en mogen andere bouwwerken en gebouwen overeenkomstig de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen worden gebouwd, mits het vloerpeil minimaal 0,4 m boven NAP ligt.

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

18.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 18.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van open watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande open watergangen;
b. het aanleggen van drainage en hemelwaterriool; en
c. ontgravingen dieper dan 0,10 meter plus NAP.

18.3.2 Uitzondering

Het in lid 18.3.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud en beheer van de peilscheiding betreffen, of;
b. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende vergunning.

18.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 18.3.1 zijn slechts toelaatbaar, als advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de peilscheiding en door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen (onevenredige) afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de peilscheiding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 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 20 algemene bouwregels

20.1 Beeldkwaliteitsvisie

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, de afmeting en de vormgeving van bebouwing, als dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

a. het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in de "Gebiedsvisie Nieuw Boekhorst" en "Beeldkwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst", zoals deze nader zijn of zullen worden gewijzigd;
b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. ter bevordering van de verkeers- en brandveiligheid en sociale veiligheid; en
d. het realiseren van een goed woon- en leefklimaat.

20.2 Geluid

20.2.1 Realiseren geluidgevoelige objecten of locaties

a. bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten of locaties bedraagt de geluidbelasting van de afzonderlijke geluidbronnen op de gevel niet meer dan de waarden in onderstaande tabel 2:

Geluidgevoelige objecten en locaties	**Waarden geluid wegverkeer (dB) incl. aftrek ex art 110g Wgh.**	**Waarden geluid railverkeer (dB)**
woning	48	55
overige geluidsgevoelige objecten*	48	53

Tabel 2 waarden geluid

**Artikel 1.2 Besluit geluidhinder: onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.*

b. in afwijking van onderdeel a is, als het treffen van maatregelen voor het verlagen van de geluidbelasting op de gevels, tot de waarden genoemd in tabel 2 waarden geluid, niet doelmatig is, de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege:
    1. het verkeer op de N444 niet meer dan 63 dB;
    2. het verkeer op de Noordelijke Randweg niet meer dan 63 dB; en
    3. het railverkeer op de spoorlijn Leiden-Haarlem niet meer dan 68 dB.
c. als onderdeel b. wordt toegepast en de geluidbelasting vanwege wegverkeer hoger is dan 53 dB of vanwege railverkeer hoger is dan 58 dB, dan:
    1. is sprake van minimaal één geluidluwe zijde met een geluidbelasting van maximaal 48 dB vanwege wegverkeer en 55 dB vanwege railverkeer;
    2. grenst ten minste één slaapvertrek aan de geluidluwe zijde met een geluidbelasting van maximaal 48 dB vanwege wegverkeer en 55 dB vanwege railverkeer;
    3. is ten minste één of meer van de verblijfsruimten niet aan de gevel gesitueerd waar de hoogste geluidbelasting optreedt;
    4. is ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten niet gesitueerd aan de gevel waar de hoogste geluidbelasting optreedt;
    5. wordt akoestische compensatie toegepast, en
    6. het bepaalde onder onderdelen 1 tot en met 5. is niet van toepassing op de realisatie van de educatieve voorziening en kinderdagverblijf.
d. in afwijking van het bepaalde in onderdeel c. mogen gestapelde woningen, met uitzondering van de gestapelde woningen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld - 5' en 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld - 6', worden opgericht, voor zover:
    1. de geluidbelasting op de woning zoveel mogelijk wordt beperkt, en met dien verstande dat:
        - bij een gevelbelasting hoger dan 53 dB voor wegverkeer akoestische compensatie wordt toegepast, en
        - bij een gevelbelasting hoger dan 58 dB voor railverkeer akoestische compensatie wordt toegepast.
    2. de buitenruimte wordt voorzien van een gesloten vloerafscheiding en geluidabsorberende plafondbeplating of van een voorziening met ten minste een gelijkwaardig geluidwerend of geluidabsorberend effect.

20.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot:

a. de situering, en de afmeting van bebouwing als naar hun oordeel met niet onredelijke inspanning een lagere geluidbelasting op de gevel kan worden gerealiseerd, en
b. de locatie van geluidgevoelige ruimten als de gecumuleerde geluidbelasting op het object meer dan 53 dB bedraagt.

20.2.3 Geluidsreducerende maatregelen

Maatregelen die zijn getroffen om het geluidniveau te verbeteren, om te voldoen aan de regels zoals genoemd in de artikelen 20.2 en 23.4 worden in stand gehouden, tenzij op aanvraag toestemming is verleend om via een gelijkwaardige maatregel minimaal hetzelfde geluidreducerend effect te bereiken. Het gestelde in dit artikel geldt dan voor die gelijkwaardige maatregel.

20.3 Vlonders

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 2 mogen vlonders aangrenzend aan de watergangen worden gerealiseerd, waarbij het is toegestaan om een boot aan te meren, mits de vlonders centraal worden geconcentreerd op de kavel en maximaal 1/3 van de breedte van de kavel beslaan, met dien verstande dat een minimale breedte van 3 m altijd is toegestaan.

20.4 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

a. De bouw- en bestemmingsgrenzen en bouwregels, mogen worden overschreden door:
    1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, zonnecollectoren, antennes en veranda's, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt; of
    2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen, mits de overschrijding ten hoogste 1m bedraagt.
b. Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en lift- en overige installaties mogen de toegestane bouwhoogte met niet meer dan 2,5 m overschrijden en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

20.5 Ondergronds bouwen en -aanleggen

20.5.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

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

20.5.2 Ondergrondse bouwwerken

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

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. de ondergrondse bouwhoogte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m beneden maaiveld; en
c. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

20.5.3 Afwijken voor ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 20.5.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwhoogte van maximaal 10 m onder maaiveld onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet ontoelaatbaar wordt verstoord.

20.6 Bodemenergiesystemen

a. Bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van bodemenergiesystemen zijn toegestaan.
b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van bodemenergiesystemen met het oog op het voorkomen of verminderen van interferentie tussen verschillende bodemenergiesystemen.

Artikel 21 algemene gebruiksregels

21.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik van een woning door meer dan één huishouden;
b. het gebruik van gronden voor terrassen; en
c. het gebruik van gronden voor evenementen op evenemententerreinen voor zover geen sprake is van een evenement als bedoeld in artikel 21.4.

21.2 Bijzondere woonvormen

21.2.1 Vergunning bijzondere woonvormen

a. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.1, voor het gebruik van een woning door meer dan één huishouden, ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende regels:
    1. per woning zijn maximaal 4 onzelfstandige wooneenheden ten behoeve van bijzondere woonvormen toegestaan;
    2. per onzelfstandige wooneenheid mag maximaal 1 persoon worden gehuisvest;
    3. per straat mag minimaal 1 woning en, voor zover sprake is van een straat van 30 woningen of meer, maximaal 5% van de woningen ten behoeve van onzelfstandige wooneenheden worden gebruikt;
    4. gestapelde woningen tellen niet mee bij het bepalen van het percentage per straat;
    5. per gebouw ten behoeve van gestapelde woningen mag minimaal 1 woning en, voor zover sprake is van een gebouw van 30 woningen of meer, maximaal 5% van de woningen in het gebouw ten behoeve van onzelfstandige wooneenheden worden gebruikt;
    6. aansluitende percelen, of woningen kunnen niet beide gebruikt worden voor onzelfstandige wooneenheden;
    7. voor de berekening van het toegestane maximum aantal onzelfstandige wooneenheden per straat of gebouw ten behoeve van gestapelde woningen geldt, dat een afronding naar beneden op een geheel getal dient plaats te vinden, met dien verstande dat altijd tenminste één onzelfstandige wooneenheid per straat of gebouw ten behoeve van gestapelde woningen is toegestaan;
    8. er wordt in voldoende parkeerruimte voorzien, volgens de geldende parkeernormen, zoals opgenomen in artikel 25.3; en,
    9. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt, waarbij tevens wordt aangetoond dat de bijzondere woonvorm geen onevenredige beperking tot gevolg heeft voor het woongenot bij aangrenzende woonpercelen.
b. onzelfstandige wooneenheden tellen niet mee bij het bepalen van de woningaantallen als bedoeld in artikel 13.2.7.

21.3 Parkeren en laden of lossen

a. als de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, met inachtneming van het bepaalde in 25.3 Parkeren en laden of lossen;
b. tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden en bouwwerken, voor zover die zijn ingericht voor parkeren ter uitvoering van het gemeentelijk parkeerbeleid, voor ander gebruik dan parkeren, met inachtneming van het bepaalde in 25.3 Parkeren en laden of lossen;
c. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en b:
    1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien, dan wel; en
    2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
        - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
        - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, als het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;
        - een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf; en

- een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren en/of laden of lossen.

21.4 Evenementen buiten aangewezen evenemententerreinen

Onverminderd het bepaalde in Hoofdstuk 2 en Artikel 21, lid 21.6 van dit bestemmingsplan geldt dat niet-locatiegebonden evenementen, zoals bedoeld in artikel 2.24 van de Algemene Plaatselijke Verordening Teylingen, in het plangebied zijn toegestaan.

21.5 Vergunning terrassen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.1 , voor het gebruik van gronden ten behoeve van terrassen behorende bij een horecabedrijf, mits:

a. het gebruik van de gronden als verkeer- en verblijfsfunctie niet onaanvaardbaar belemmeren.

21.6 Vergunning evenemententerrein

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.1, voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen op evenemententerreinen, ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - publieke voorzieningen', 'sport', en 'maatschappelijk' is, mits:

a. maximaal 3 evenementen per jaar plaatsvinden ter plaatse van de aanduidingen 'sport' en 'maatschappelijk'; en
b. maximaal 1 evenement per jaar plaatsvindt ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - publieke voorzieningen'.

Artikel 22 algemene aanduidingsregels

22.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

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

a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht 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 met een hoogte die meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
c. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van onderdeel a en b, als:
    1. vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, 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. in afwijking van het bepaalde onder b. is ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' een afwijkende bouwhoogte toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedraagt;
e. als op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge onderdeel a t/m c, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

22.2 wetgevingzone - waterberging

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - waterberging' gelden de regels uit artikel 13.2.3.

22.3 overige zone - overgangszone

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - overgangszone' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het instandhouden en versterken van de geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele en ecologische overgang tussen de bestemmingen Natuur en Agrarisch - Waardevolle graslanden.

22.4 overige zone - publieke voorzieningen

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - publieke voorzieningen', ter plaatse van de bestemming Woongebied, de volgende regels:

a. in aanvulling op artikel 13.1, aanhef, onderdeel c, zijn uitsluitend op de eerste bouwlaag (begane grond) publieke voorzieningen toegestaan bestaande uit dienstverlening, horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van horeca-activiteiten, publieksgerichte bedrijven, kantoren, aanvullende culturele- en maatschappelijke- en levensbeschouwelijke voorzieningen zoals opgenomen in bijlage 2 en ondergeschikte detailhandel in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen; en
b. in aanvulling op artikel 13.1, aanhef, onderdeel c, bedraagt het bruto vloeroppervlak van publieke voorzieningen minimaal 500 m^2 en maximaal 1.500 m^2, met dien verstande dat:
    1. het brutovloeroppervlakte per vestiging maximaal 250 m^2 bedraagt, tenzij sprake is van maatschappelijke voorzieningen;
    2. het brutovloeroppervlakte van aanvullende culturele en maatschappelijke voorzieningen zoals zijn opgenomen in bijlage 2 per vestiging maximaal 200 m^2 bedraagt;
    3. het maximaal brutovloeroppervlakte voor ambachtelijke bedrijven gezamenlijk maximaal 100 m^2 bedraagt;
    4. het brutovloeroppervlakte van de horecaondernemingen gezamenlijk maximaal 250 m^2 bedraagt;
    5. het brutovloeroppervlakte van de maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van een woonzorgcomplex, gezamenlijk maximaal 1.000 m^2 bedraagt.
c. in aanvulling op artikel 13.1, aanhef, onderdeel c, zijn op alle bouwlagen een woonzorgcomplex, toegestaan met dien verstande dat:

1. het brutovloeroppervlak van een woonzorgcomplex maximaal 7.500 m^2 bedraagt,

d. in aanvulling op het bepaalde in artikel 25.3 geldt dat de parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen ten behoeve van de functies ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - publieke voorzieningen' binnen het aanduidingsvlak worden gerealiseerd.

22.5 overige zone - wonen uitgesloten

a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - wonen uitgesloten' worden geen geluidsgevoelige objecten gerealiseerd, met uitzondering van een educatieve voorziening en kinderopvang ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'.
b. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in onderdeel a, en
c. bij toepassing van onderdeel b is artikel 20.2, lid 20.2.1 onderdeel c van overeenkomstige toepassing op de geluidbelasting ten gevolge weg- en railverkeer en geldt aanvullend dat de gevels van geluidsgevoelige objecten als dove gevel worden uitgevoerd, mits niet meer dan één dove gevel per woning wordt toegepast;
d. bij toepassing van onderdeel b wordt ten gevolge van de kernactiviteit sportvoorzieningen en educatieve voorzieningen voldaan aan de tabel 3 in 25.1.2 opgenomen geluidwaarden.

Artikel 23 algemene afwijkingsregels

23.1 overige zone - publieke voorzieningen

a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1, aanhef onderdeel c en artikel 22.4 voor het toestaan van horeca in categorie 2, voor zover de betrokken horecaonderneming naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën zoals in lid 22.4 genoemd;
b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.4 aanhef onderdeel b, subonderdelen 1 en 4, voor het toestaan van een vestiging met een oppervlakte van maximaal 350 m^2, mits is aangetoond dat dit niet leidt tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in het centrum van Voorhout.

23.2 Onzelfstandige wooneenheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.2 voor het toestaan van een hoger aantal, of hoger percentage, mits:

a. sprake is van zorggerelateerd wonen;
b. is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning, of anderszins wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 25.3;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig wordt aangetast; en,
d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

23.3 Overschrijding bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij hiervoor op grond van Hoofdstuk 2 al een omgevingsvergunning kan worden verleend - een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot. Deze omgevingsvergunning wordt niet verleend, als daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

23.4 Binnenplanse afwijking geluid

Het bevoegd gezag kan voor het realiseren van geluidsgevoelige objecten bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Artikel 20, sublid 20.2.1, als het treffen van maatregelen voor het verlagen van de geluidbelasting op de gevels niet doelmatig is, voor zover:

a. redelijkerwijs geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de voorwaarden te kunnen voldoen;
b. de overschrijding van de geluidbelasting zoveel mogelijk beperkt wordt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen; hieronder wordt mede verstaan het treffen van bouwkundige maatregelen;
c. het geluid op woningen niet hoger is dan de geluidwaarde van 63 dB voor de Noordelijke Randweg en N444 en 68 dB voor railverkeer; en
d. geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.

23.4.1 Voorwaarden binnenplanse afwijking

Bij toepassing van het vorige lid 23.4 wordt:

a. het belang van het beschermen van de gezondheid betrokken door het treffen van maatregelen;
b. voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 20.2.1, onderdeel c. en
c. de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidsgevoelig object

beoordeeld overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 of diens rechtsopvolger en de classificering van de milieukwaliteitsmaat volgens de methode Miedema of diens rechtsopvolger.

23.5 Kinderdagverblijf

Het bevoegd gezag kan in afwijking van de regels van dit bestemmingsplan eenmalig een extra kinderdagverblijf toestaan, mits het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast, waarbij tenminste wordt voldaan aan de in artikel 25.1 opgenomen geluidregels die overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 24 algemene wijzigingsregels

24.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

24.2 Archeologische waarden

24.2.1 Wijziging ten behoeve van verwijdering van bestemming

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

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

Artikel 25 overige regels

25.1 Geluid niet wonen functies

25.1.1 Bouwregels - geluid

a. voorafgaand aan het bouwen van nieuwe geluidsgevoelige objecten, bedoeld in artikel 20.2.1, en met inachtneming van het bepaalde in lid 22.5 wordt, door middel van akoestisch onderzoek aangetoond dat:
   1. ter plaatse van gerealiseerde geluidsgevoelige objecten, of op grond van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning toegelaten geluidsgevoelige objecten, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

b. voorafgaand aan het bouwen van nieuwe geluidveroorzakende activiteiten als bedoeld in artikel 13.1 wordt, door middel van akoestisch onderzoek aangetoond dat:
   1. de kern- en ondersteunende activiteiten sportvoorzieningen, educatieve voorzieningen en publieke voorzieningen als bedoeld in artikel 13.1 onderdeel b. en e. voldoen aan het bepaalde in Artikel 25, lid 25.1, sublid 25.1.2, onderdeel c en
   2. ter plaatse van gerealiseerde geluidsgevoelige objecten, of op grond van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning toegelaten geluidsgevoelige objecten, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

c. maatregelen die zijn getroffen om te voldoen aan de regels in dit lid worden in standgehouden, tenzij op aanvraag toestemming is verleend om via een gelijkwaardige maatregel minimaal hetzelfde geluidreducerend effect te bereiken. Het gestelde in dit artikel geldt dan voor die gelijkwaardige maatregel.

25.1.2 Gebruiksregels - geluid

a. het is verboden zonder omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit de activiteiten, bedoeld in artikel 13.1, onderdeel b en e, 1, te starten.
b. de omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt verleend als het verrichten daarvan niet leidt tot een onaanvaardbaar geluidniveau. Er is in ieder geval sprake van een aanvaardbaar geluidniveau als wordt voldaan aan de waarden in tabel 3.
c. met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder wordt bij het verrichten van de kernactiviteiten sportvoorzieningen, educatieve voorzieningen en publieke voorzieningen als bedoeld in het eerste lid, en daaraan ondersteunende activiteiten, voldaan aan de in tabel 3 opgenomen geluidwaarden.

Dagdeel	**07.00 - 19.00 uur**	**19.00 - 23.00 uur**	**23.00 - 07.00 uur**
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB (A)	45 dB (A)	40 dB (A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} als gevolg van activiteiten	--	65 dB (A)	60 dB (A)

Tabel 3 geluidwaarden niet wonen functies

d. de waarden in de tabel 3 gelden:
   1. ter plaatse van de aanduidingen 'sport' en 'maatschappelijk' op een afstand van 18 meter vanaf de grens van het aanduidingsvlak;
   2. in afwijking van het bepaalde onder 1, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 1' op de gevel van een geluidgevoelig gebouw, en
   3. op overige locaties: op een afstand van 30 meter vanaf de grens van de locatie waar de bedrijfsmatige activiteit wordt verricht en op de gevel van een geluidgevoelig gebouw.

e. metingen en berekeningen van de geluidniveaus zoals voorgaand benoemd vindt plaats overeenkomstig de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999' (HMRI'99) of diens rechtsopvolger.

25.1.3 Afwijken van de gebruiksregels - geluid

a. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de geluidwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten, zoals bepaald in sublid 25.1.2;
b. de omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
   1. door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond dat:
      - redelijkerwijs geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de geluidwaarden te voldoen, en

- als andere maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting zoveel mogelijk te verminderen: die andere maatregelen wel worden getroffen.

c. het bevoegd gezag verbindt aan de omgevingsvergunning voorschriften over de geluidwaarden, die maximaal 5 dB hoger zijn dan de geluidwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$, genoemd in sublid 25.1.2, tabel 3.

25.2 Duurzame ontwikkeling

25.2.1 Laadpalen openbaar

Het realiseren en gebruiken van laadpalen is toegestaan, met dien verstande dat:

a. ter plaatse een parkeerplaats aanwezig is;
b. er geen elektrische kabel over de openbare weg (rijbaan/fietspad) gelegd mag worden.

25.2.2 Laadpalen eigen terrein

Het realiseren en het gebruik van laadpalen op eigen terrein is togestaan, met dien verstande dat:

a. ter plaatse een openbare parkeerplaats aanwezig is die direct grenst aan het trottoir of eigen perceel;
b. de openbare parkeerplaats kan niet geclaimd worden en blijft te allen tijde beschikbaar als openbare parkeerplaats;
c. er geen elektrische kabel over de openbare weg (rijbaan/fietspad) gelegd mag worden.

25.2.3 Opwekking en levering van duurzame energie

a. in de bestemmingen zijn de bouw en het gebruik van installaties voor het opwekken en leveren van duurzame energie waaronder warmte-koude-opslag als ondergeschikte functie begrepen, onder de voorwaarde dat deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Met ondergeschikte functie wordt bedoeld dat de duurzame energieopwekking zowel wat betreft het gebruik van de percelen en gebouwen als wat betreft ruimtelijke uitstraling niet de boventoon mag gaan voeren en het karakter van de hoofdbestemming niet mag gaan bepalen.
b. de voorziening levert geen beperkingen op voor natuur en milieu.
c. de voorziening levert geen negatieve effecten op voor de waterhuishouding, of de bodemkwaliteit.
d. de voorziening levert geen onevenredige beperkingen op voor nabijgelegen voorzieningen.

25.2.4 Duurzaamheid en klimaat

Bij omgevingsvergunning zijn in afwijking van de bouwregels in Hoofdstuk 2, bouwwerken toegestaan die innovatieve duurzaamheid en klimaatadaptatie bevorderen, met dien verstande dat:

a. de bouwwerken geen beperkingen opleveren voor natuur en milieu;
b. de bouwwerken geen negatieve effecten opleveren voor de waterhuishouding en bodemkwaliteit;
c. de bouwwerken geen beperkingen opleveren voor nabijgelegen woningen en voorzieningen.

25.3 Parkeren en laden of lossen

a. een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw, waaronder mede wordt begrepen het splitsen van een bestaande woning in één of meerdere woningen ten behoeve van bijzondere woonvormen, of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik wordt slechts verleend, als is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid zoals is bijgesloten als bijlage 5 bij de regels, en;
b. aan het bepaalde in lid 25.3 sub a wordt tenminste voldaan indien het aantal parkeerplaatsen ten minste overeenkomt met de volgende parkeernormen;
    1. voor grondgebonden woningen een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning;
    2. voor gestapelde woningen een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning.
    3. in afwijking van het bepaalde onder 2 geldt voor een gestapelde woningen, voor zover er sprake is van het woningtype sociale huurwoning, een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning.

in afwijking van het bepaalde onder sub b. kan een afwijkende parkeernorm worden gehanteerd voor zover er sprake is van het treffen van duurzaamheidsmaatregelen waardoor een lagere parkeernorm volstaat. De omgevingsvergunning zoals genoemd onder sub a.

wordt daarbij slechts verleend, als is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid zoals is bijgesloten als bijlage 5 bij de regels, onderdeel 3.3.2, of diens rechtsopvolgers.

c. een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik waarvoor een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, als is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt of zal worden aangebracht.
d. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a. en d.:
    1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien, dan wel;
    2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
    3. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
    4. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, als het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;
    5. een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf; en
    6. een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren en/of en laden of lossen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met ten hoogste 10%;
c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

26.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout'.