

“Vlietvoorde”

Inhoudsopgave

Regels	4
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Agrarisch	14
Artikel 4 Bos	15
Artikel 5 Groen	16
Artikel 6 Verkeer-Verblijfsgebied	18
Artikel 7 Water	20
Artikel 8 Wonen	21
Artikel 9 Woongebied	23
Artikel 10 Waarde - Archeologie 1	26
Artikel 11 Waarde - Archeologie 3	29
Artikel 12 Waterstaat - Waterkering	32
Hoofdstuk 3 Algemene regels	33
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 14 Algemene bouwregels	34
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	35
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 17 Algemene wijzigingsregels	37
Artikel 18 Overige regels	38
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	40
Artikel 19 Overgangsrecht	40
Bijlagen Regels	42
Bijlage 1 Nota parkeernormen	43

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan "Vlietvoorde" met identificatienummer NL.IMRO.1916.Vlietvoorde - VG01 van de gemeente Leidschendam - Voorburg.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis verbonden beroep

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

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangrenzende woning

een woning, die zich bevindt op een aangrenzend bouwperceel.

1.7 achtergevel

De van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, niet zijnde de voor- of zijgevel.

1.8 archeologisch advies

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

1.9 archeologisch adviseur van het bevoegd gezag

een door de gemeente aangewezen adviseur die het bevoegd gezag adviseert op archeologisch gebied.

1.10 archeologische begeleiding

begeleiding van de graafwerkzaamheden door een archeoloog.

1.11 archeologievriendelijk bouwen

het treffen van technische en andere maatregelen om archeologische waarden in de bodem te ontzien.

1.12 archeologisch onderzoek

onderzoek naar de (aanwezigheid en/of waarde van) archeologische relictten door een gecertificeerde instantie werkend conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Dit onderzoek kan bestaan uit bureauonderzoek, booronderzoek, begeleiden, proefsleuvenonderzoek, opgravingen of een combinatie daarvan.

1.13 archeologisch peil

diepte waaronder archeologisch waardevolle resten aanwezig zijn of kunnen zijn, inclusief marge van 30 cm ter bescherming van de archeologische waarden.

1.14 archeologisch rapport

rapport waarin de resultaten van archeologisch onderzoek zijn vastgelegd en dat is opgesteld conform de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.15 archeologisch rijksmonument

terrein dat van algemeen belang is vanwege de daar aanwezige sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, en op grond van de Erfgoedwet wordt beschermd.

1.16 archeologische verwachting

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

1.17 bebouwing

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

1.18 bebouwingsgebied

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw.

1.19 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw.

1.20 begeleiden

het begeleiden van bodemversturende ingrepen door een archeoloog die de aanwezige archeologische resten documenteert en verzamelt conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en op basis van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen.

1.21 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bevoegd gezag

het bestuursorgaan dat bevoegd is omtrent die zaak besluiten te nemen of beschikkingen af te geven.

1.25 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.26 bouwen

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

1.27 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwlaag

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

1.29 bouwperceel

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

1.30 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak

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

1.32 bouwwerk

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

1.33 cultuurhistorie

- historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg
- archeologie, en
- cultuurlandschap / historische geografie.

1.34 cultuurhistorische waarde

de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarde in verband met ouderdom of gaafheid, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.35 dak

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

1.36 dakkapel

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

1.37 dienstverlening

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

1.38 erf

- a. achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;
- b. voorerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn vóór de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw of voor een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;
- c. zij-erf: gedeelte van het erf, dat is gelegen buiten de oorspronkelijke zijgevel;
- d. voor percelen waarin een bouwvlak is aangegeven: het gedeelte van een perceel dat is gelegen buiten het bouwvlak en dat in feitelijk opzicht is bestemd ten dienste van het gebruik van het - in het bouwvlak gesitueerde - hoofdgebouw;
- e. voor percelen waarin geen bouwvlak is aangegeven: het gedeelte van een perceel dat is gelegen buiten de hoofdmassa van het hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is bestemd ten dienste van het gebruik van het - op het perceel gesitueerde - hoofdgebouw;

1.39 erfafscheiding

een afscheiding op en rond een erf, waarmee de gronden worden begrensd die in ruimtelijk opzicht direct bij, in functioneel opzicht ten dienste staan van en/of in feitelijk opzicht direct aansluiten op het (hoofd)gebouw op dat erf; de eigendomsgrenzen zijn hierbij niet van doorslaggevende betekenis.

1.40 filterhuis

een gebouw waarin onder andere een technische installatie aanwezig is ten behoeve van de waterzuivering.

1.41 gebouw

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

1.42 gecertificeerde instantie

instantie die beschikt over een certificaat als bedoeld in art. 5.1 van de Erfgoedwet.

1.43 gestapelde woning

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

1.44 historisch - ruimtelijke waarden

bestaande historisch - ruimtelijke waarden die behouden dienen te blijven, nader beschermd middels de functieaanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'.

1.45 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.46 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.47 horeca

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

1.48 huishouding

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

1.49 kap

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.50 KNA

kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie. De kwaliteitsnorm, bestaande uit een omvangrijke set van algemeen geaccepteerde eisen, specificaties en protocollen. Tevens wordt in de KNA de minimum opleidings- en ervaringseisen beschreven waaraan personen moeten voldoen om bepaalde archeologische werkzaamheden te mogen uitvoeren.

1.51 landschapsdeskundige

een bij de gemeente in dienst zijnde of een door burgemeester en wethouders aangewezen of aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen, op het gebied van landschapsinrichting, landschapswaarden en daarmee samenhangende aspecten.

1.52 maatschappelijke voorzieningen

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

1.53 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.54 meetverschil

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de kaart aangegeven bestemmings- of bouwgrens.

1.55 nieuwe ontwikkeling

ruimtelijke ontwikkeling, herontwikkeling en/of functieverandering van een perceel en/of pand niet passend binnen de vigerende bestemming, geldend op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan 'NL.IMRO.1916.Vlietvoorde - VG01'.

1.56 nota parkeernormen

De actuele nota parkeernormen Leidschendam-Voorburg geldend op het moment van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

1.57 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder meer transformatorhuisjes, gas reduceerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, filterhuisjes, apparatuur voor telecommunicatie en daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.58 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.59 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

1.60 ondersteunende horeca

het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteiten in direct verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca).

1.61 ontsluitende weg

weg en/of langzaam verkeersroute waaraan de hoofdtoegang tot het bouwperceel is gesitueerd: bij bouwpercelen welke (de mogelijkheid tot) twee hoofdtoegangen hebben wordt, voor het bepalen van wat de ontsluitende weg is, aansluiting.

1.62 opgraving

de ontsluiting van een archeologische vindplaats door een gecertificeerde instantie met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen.

1.63 opslag

het bedrijfsmatig of in aard en omvang alsof zij bedrijfsmatig is opslaan van partijen goederen.

1.64 overig bouwwerk

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

1.65 peil

Voor het peil gelden de navolgende regels tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang met dien verstande dat indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen de laagste weg bepalend is;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een bouwwerk op een perceel dat geplaatst is in een talud van een dijklichaam: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar het dijklichaam gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;
- d. het peil - afgemeten aan het waterpeil - is alleen van toepassing op woningen die geheel in het water staan.

1.66 Programma van Eisen (PvE)

document waarin onderzoeksvragen en uitvoeringseisen voor het uit te voeren archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven of een opgraving staan geformuleerd. Voor aanvang van het onderzoek dient het PvE door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd.

1.67 steigers

constructie langs een oever of over water die dient voor aanlegplaats voor vaartuigen, wandelpad voor bezoekers of toegang tot wonen in of op het water".

1.68 speeltoestel

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

1.69 tuin

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

1.70 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan (NL.IMRO.1916.Vlietvoorde - VG01).

1.71 voorgevel

de naar de weg en/of water gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of water gekeerde gevel, de meest beeldbepalende gevel van dat gebouw, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

1.72 voorgevelrooilijn

een denkbeeldige grens van het bouwvlak en het verlengde hiervan die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd, die loopt tot aan de perceelsgrenzen.

1.73 wonen

het gehuisvest zijn in een woning zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen.

1.74 woning

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

1.75 zijgevel

de zijdelingse gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg of water afgekeerde gevel, niet zijnde de voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstanden

de kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens, gemeenten vanaf elk deel van het bouwwerk.

2.2 bebouwingspercentage

Een percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak respectievelijk (gedeelte van een) bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. Ondergronds bouwen wordt hier niet meegerekend.

2.3 bedrijfsvloeropervlak

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf of dienstverlenende instelling, met inbegrip van de daartoe behorende opslag- en administratieruimten, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren.

2.4 de 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, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen, antennes, technische installaties en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2.6 brutovloeroppervlak (bvo)

- a. algemeen: binnen de gevels van het bouwwerk inclusief kolommen, trappenhuizen, gangen, liften en toiletten, waarbij de oppervlaktes van de diverse bouwlagen bij elkaar opgeteld moeten worden;
- b. detailhandel ondersteunende horeca: het voor publiek toegankelijke gedeelte binnen de gevels van het pand waarin de detailhandel is gevestigd inclusief de ruimte achter de kassa, maar exclusief opslagruimten en personeelsruimten.

2.7 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.9 overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen

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

2.10 de (bouw)hoogte van een bouwwerk

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

2.11 de inhoud van een bouwwerk

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

2.12 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren op de begane grond, verticaal geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. M.u.v. architectonische gevelelementen zoals bijvoorbeeld bloemkozijnen, luifels of architectonische overstekken van dakranden en/of kapconstructies.

2.13 bebouwd oppervlak

som van de oppervlakten van de verticale projectie van bebouwing. Met de verticale projectie van de bebouwing wordt bedoeld de oppervlakte van een bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschapswaarden, waarbij de openheid van het landschap de primaire kenmerkende waarde daarvan is;
- b. extensief recreatief medegebruik, indien en voor zover de sub c. bedoelde waarden daardoor niet onevenredig (kunnen) worden aangetast;
- c. bestaande verkeers- en verblijfsvoorzieningen ten behoeve van de ontsluiting van een hippisch bedrijf;
- d. bijbehorende groen- en nutsvoorzieningen.

3.1 Bouwregels

3.1.1 Algemeen

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden opgericht, waarbij deze bouwvlakken voor 100% mogen worden bebouwd.

3.1.2 *Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel 14.1.1.

3.2 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden en/of bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming. Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. intensieve veehouderij;
- b. paardenfokkerijen, paardenhouderijen, paardenpensions en maneges;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor recreatief gebruik;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor de stalling van aanhangwagens, veewagens en dergelijke.

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

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 18 van toepassing.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos, struikgewas, hakhout en afscherpende groenbeplanting;
- b. aanleg, behoud, bescherming en versterking van het bos met de aldaar voorkomende landschaps- of natuurwaarden;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. bruggen, duikers;
- e. water;
- f. in- en uitritten;
- g. speeltoestellen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. objecten van beeldende kunst;
- j. binnen de bestemming mogen buurtontsluitingswegen worden gerealiseerd ter ontsluiting van het aangrenzende woongebied alsmede ten behoeve van de onderlinge verbinding van deze woongebieden.

4.1.1 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

4.2 Bouwregels

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend de bouwwerken d t/m i zoals benoemd in artikel 14.1.1 worden gerealiseerd.

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

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 18 van toepassing.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. extensieve recreatie;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water;
- d. voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf;
- e. voorzieningen ten behoeve van water(huishouding);
- f. ter plaatse van de aanduiding 'landhuis' een landhuis ten behoeve van wonen, wonen met zorg en een ondergeschikte horecavoorziening;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - paviljoen & filterhuis' een haven en paviljoengebouw ten behoeve van recreatie, waterzuivering, dagbesteding en een ondergeschikte horecavoorziening;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landgoed' een landgoed ten behoeve van de aanleg en onderhoud van landschappelijke waarden en het gebruik voor recreatieve doeleinden;
- i. binnen de bestemming mogen buurtontsluitingswegen worden gerealiseerd ter ontsluiting van het aangrenzende woongebied alsmede ten behoeve van de onderlinge verbinding van deze woongebieden;

met de daarbij behorende

- j. duikers en bruggen;
- k. erven en tuinen;
- l. fiets- en voetpaden;
- m. vlonders & steigers;
- n. aanlegplekken;
- o. in- en uitritten;
- p. parkeervoorzieningen;
- q. nutsvoorzieningen;
- r. objecten van beeldende kunst;
- s. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- t. (on) verharde speelvelden;
- u. overige paden en verhardingen;
- v. speeltoestellen.

5.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

5.1.3 Algemene aanduiding

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de algemene aanduidingsregel(s) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

5.1.4 Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

- a. bij het verwezenlijken van een parkeervoorzieningen, zoals opgenomen in artikel 5.1.1 sub p, dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing;
- b. het bevoegd gezag kan over de goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de onder a bedoelde parkeervoorzieningen advies inwinnen bij een landschapsdeskundige.

5.2 Bouwregels

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijden worden gebouwd, met uitzondering van de in 5.1 genoemde aanduidingen.

5.2.1 Specifieke vorm van groen - landhuis

In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in lid 5.2 geldt ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landhuis' het realiseren van één hoofdgebouw ten behoeve van de in 5.1 sub f genoemde functie met de volgende regels:

- a. een bouwhoogte van maximaal 17 meter;
- b. een maximale oppervlakte van 500 m².

5.2.2 Specifiek vorm van groen - paviljoen & filterhuis

In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in lid 5.2 gelden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - paviljoen & filterhuis' het realiseren van maximaal twee hoofdgebouwen ten behoeve van de in 5.1 sub g genoemde functie met de volgende regels:

- a. een bouwhoogte van maximaal 6 meter;
- b. een gezamenlijke maximale oppervlakte van 300m²;
- c. indien het maximale oppervlakte van 300 m² niet volledig wordt gebruikt voor de voornoemde hoofdgebouwen mag het restant gebruikt worden voor aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen met dien verstande dat:
 1. bij de realisatie van de bijgebouwen sprake is van een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing;
 2. het bevoegd gezag kan over de goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de onder sub c bedoelde bijgebouwen advies inwinnen bij een landschapsdeskundige.

5.2.3 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel 14.1.1.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid vergroten maximale oppervlakte landhuis

Het bevoegd gezag kan afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 5.2.1 sub b ten behoeve van de uitbreiding van het hoofdgebouw tot maximaal 750 m², mits:
 1. de uitbreiding wordt aangevraagd ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke functie; en
 2. de uitbreiding geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

5.4 Ondergronds bouwen

5.4.1 Parkeerkelders

Ondergrondse parkeerkelders zijn binnen de gehele bestemming 'Groen' toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de verticale diepte maximaal 3,5 meter beneden peil bedraagt;
- b. de oppervlakte van een ondergronds bouwwerk wordt niet meegerekend bij de maximaal toegestane oppervlakte zoals opgenomen in artikel 14.1.

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

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 18 van toepassing.

Artikel 6 Verkeer-Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

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

- a. buurtontsluitingswegen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. ontsluitingswegen;
- e. *Met de daarbij behorende:*
 - f. bermen;
 - g. ondergrondse afvalinzameling;
 - h. duikers en bruggen;
 - i. groenvoorzieningen;
 - j. in- en uitritten;
 - k. nutsvoorzieningen;
 - l. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
 - m. speeltoestellen;
 - n. voorzieningen ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
 - o. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - p. objecten van beeldende kunst.

6.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

6.1.3 Algemene aanduiding

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de algemene aanduidingsregel(s) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

6.1.4 Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

- a. Bij het verwezenlijken van een parkeervoorzieningen, zoals opgenomen in artikel 6.1.1 sub b, dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing;
- b. het bevoegd gezag kan over de goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de onder a bedoelde parkeervoorzieningen advies inwinnen bij een landschapsdeskundige.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- b. oplaadvoorzieningen voor gemotoriseerd verkeer;
- c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Bouwhoogtes en oppervlaktes

Voor het bouwen als bedoeld in artikel 6.2.1 gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en bouwwerken mogen gerealiseerd worden met dien verstande dat de totale oppervlakte van gebouwen zoals genoemd in artikel 14.1 niet mag worden overschreden;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. waterbergingen;
- c. waterkeringen;
- d. bruggen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. objecten van beeldende kunst;
- h. oevers;
- i. binnen de bestemming mogen buurtontsluitingswegen worden gerealiseerd ter ontsluiting van het aangrenzende woongebied alsmede ten behoeve van de onderlinge verbinding van deze woongebieden;
- j. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming zoals duikers en inlaatwerken, dukdalven, oeverbeschoeiing, remmingswerken en stuwen;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - opvaart' zijn aanlegsteigers, bruggen en ligplaatsen toegestaan, alsmede het gebruik voor water- en oeverrecreatie.

7.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

7.1.3 Algemene aanduiding

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de algemene aanduidingsregel(s) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 7.1.1 gelden de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter, gemeten vanaf het gemiddelde waterpeil ter plaatse;
- b. voor het bouwen van bruggen geldt, in aanvulling op het bepaalde onder a, dat de minimaal benodigde doorvaarhoogte van elke nieuw te bouwen dan wel te vervangen brug in overleg met de vaarweg- en/of waterbeheerder dient te worden bepaald.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik, strijdig met de bestemming 'Water', wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze die of tot een doel dat de waterhuishouding, waterkwaliteit, waterkwantiteit, waterveiligheid dan wel het waterbergend vermogen van de gronden op enige wijze negatief beïnvloedt.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. huis verbonden beroepen;
- c. bijbehorende tuinen en erven;
- d. bijbehorende ontsluitingswegen, parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
- e. waterkeringen;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en al dan niet vrijstaande gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen bestaan uit ten hoogste één bouwlaag plus een kap;
- c. de hoogte resp. goot- of boeiboordhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ten hoogste de hoogte resp. goot- of boeiboordhoogte zoals die was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- d. de afstand van een hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens of grenzen, waar dat hoofdgebouw niet aan een ander hoofdgebouw is aangebouwd, mag niet minder bedragen dan 3,00 meter.

8.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

- a. aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- b. al dan niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bestemmingsvlakken, met dien verstande dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken op ten minste 1.00 meter achter de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd;
- c. de hoogte van aan de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw aangebouwde aan- en/of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 meter;
- d. de hoogte van aan de zijgevel van het bijbehorende hoofdgebouw aangebouwde aan- en/of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 meter en de dakhelling mag niet meer bedragen dan de dakhelling van het bijbehorende hoofdgebouw;
- e. de achterzijde van een aan- en/of uitbouw mag niet meer dan 3,0 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw liggen;
- f. op tenminste 3,0 meter achter het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw mogen aan de zijgevel aan- en/of uitbouwen worden gebouwd:
 1. waarvan de breedte maximaal de helft mag bedragen van de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat de breedte van de aan- en/of uitbouw in elk geval ten minste 3 meter mag bedragen;
 2. waarvan de achterzijde maximaal 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw mag liggen;
- g. de gronden met deze bestemming, voor zover niet gelegen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken, mogen per bijbehorend hoofdgebouw voor ten hoogste 50 m² worden gebouwd met al dan niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 1. de hoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 meter;
 2. de hoogte respectievelijk goot- en boeiboordhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 4,5 respectievelijk 3 meter.

8.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel 14.1.1.

Artikel 9 Woongebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vormen twee-onder-een-kap, aaneengebouwd, vrijstaand en gestapeld;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'groen' worden de gronden landschappelijk recreatief ingericht;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'pad' een wandelpad ten behoeve van een recreatieve - en wandelfunctie.

met daaraan ondergeschikt:

- d. beroepen aan huis;
- e. voorzieningen ten behoeve van warmte - en koudeopslag;

met de daarbij behorende

- f. water - en groenvoorzieningen;
- g. ondergrondse afvalinzameling;
- h. bruggen en duikers;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. verblijfsgebied;
- k. fiets- en voetpaden;
- l. in- en uitritten;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. buurtontsluitingswegen;
- o. paden en verhardingen;
- p. boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen;
- q. tuinen en erven.

9.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

9.1.3 Algemene aanduiding

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de algemene aanduidingsregel(s) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. met dien verstande dat de het totale bebouwde oppervlakte van gebouwen zoals genoemd in artikel 14.1 niet mag worden overschreden.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de 'Specifieke bouwaanduiding - bos' en Specifieke bouwaanduiding 'plas & kreek', de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 13 meter voor grondgebonden woningen;
 - 2. 17 meter voor gestapelde woningen.

9.2.3 Specifieke bouwaanduiding - bos

In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in lid 9.2 gelden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bos' de volgende voorwaarden:

- a. er vindt afwisseling plaats tussen de situering van de woningen ten opzichte van elkaar en het omliggende boslandschap;
- b. de gronden binnen de functieaanduiding 'bos' dienen voor minimaal 60% uit bos te bestaan waarbij het bos één ruimtelijke eenheid vormt en aan minimaal één zijde grenst aan de bestemming 'Groen'. Voor de overige gronden binnen de functieaanduiding 'bos' gelden geen aanvullende regels;
- c. parkeren op maaiveld, ondergronds of half-verdiept mag plaatsvinden met de uitzondering dat ter plaatse van de functieaanduiding 'bos' niet bovengronds geparkeerd mag worden.

9.2.4 Specifieke bouwaanduiding 'plas & kreek'

In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in lid 9.2 gelden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - plas & kreek' de volgende voorwaarden:

- a. er worden twee van elkaar verschillende woonmilieus gecreëerd worden;
- b. de voorgevel van landgebonden woningen is gesitueerd op het maaiveldniveau van de ontsluitingsstructuur;
- c. aanlegsteigers, bruggen en ligplaatsen zijn toegestaan, alsmede het gebruik voor water - en oeverrecreatie;
- d. parkeren op maaiveld, ondergronds of half-verdiept mag plaatsvinden;
- e. maximaal drie landtongen gerealiseerd worden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied - ontsluiting'.

9.2.5 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 meter;
- c. bij een aan de woning aangebouwd bijgebouw, overkapping of aan- of uitbouw waarvan het dakvlak in het verlengde van het dakvlak van de woning ligt mag op de bouwhoogte van het dakvlak van de woning worden aangesloten.

9.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel 14.1.1.

9.3 Ondergronds bouwen

9.3.1 Woningen

Voor ondergronds bouwen (onderbouw) bij een woning gelden de volgende regels:

- a. een ondergronds bouwwerk mag alleen binnen de contouren van het hoofdgebouw, danwel onder bijbehorende bouwwerken worden opgericht, met dien verstande dat minimaal 1 meter uit de perceelsgrens gebouwd moet worden;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,5 meter beneden peil bedragen;
- c. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het totale oppervlak aan bouwwerken boven peil;
- d. de oppervlakte van een ondergronds bouwwerk wordt niet meegerekend bij de maximaal toegestane oppervlakte zoals opgenomen in artikel 14.1.

9.3.2 Parkeerkelders

Ondergrondse parkeerkelders zijn binnen de gehele bestemming 'Woongebied' toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de verticale diepte maximaal 3,5 meter beneden peil bedraagt;
- b. de oppervlakte van een ondergronds bouwwerk niet wordt meegerekend bij de maximaal toegestane oppervlakte zoals opgenomen in artikel 14.1.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 9.2.2 bepaalde, onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. er geen afbreuk wordt gedaan aan eventueel archeologische waarden.

9.5 Parkeren

Het gebruik van gebouwen ten behoeve van de in 9.2.3 en 9.2.4 genoemde functies is alleen toegestaan indien:

- a. wordt voldaan aan de parkeernormen zoals die in bijlage 1 van de bijlagen bij de regels zijn weergegeven, en;
- b. het op grond van voornoemde parkeernormen vereiste aantal parkeerplaatsen in stand wordt gehouden.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 1" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming en het behoud van het (toekomstige) archeologische Rijksmonument.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie 1" mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

10.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in 10.2.1 mogen op of in deze gronden gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits het gaat om:

- a. vervanging van bestaande gebouwen of bouwwerken waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en uitsluitend de bestaande fundering wordt benut;
- b. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan Archeologisch Peil en zonder heilwerkzaamheden kan worden geplaatst.

10.2.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een vergunning van het bevoegd gezag kan worden afgeweken van het bepaalde in 10.2.1 met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Vergunning als bedoeld in 10.2.3 sub a wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat:
 1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
 2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
 3. er geen archeologische waarden zijn.
- c. Aan de vergunning als bedoeld in 10.2.3 sub a kan het bevoegd gezag in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
 3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
 4. de verplichting de planuitwerking- en uitvoering te laten bewaken door een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologievriendelijk bouwen

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

10.3.1 Werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie 1" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren zulks ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven, saneren, onderzoeken, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd
- e. het aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- i. het verwijderen van ondergrondse fundamenteën en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen;
- j. het ophogen van de bodem met een belasting groter dan 0,8 ton per vierkante meter.

10.3.2 Uitzonderingen

Het in 10.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 10.2.3 in acht is genomen;
- b. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
- c. die worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- d. die niet dieper reiken dan het Archeologisch Peil.
- e. die bestaan uit heiwerkzaamheden waarbij is voldaan aan het gestelde in artikel 10.2.2 lid b sub 1 t/m 4;
- f. die bestaan uit ophogingen met een belasting hoger dan 0,8 ton per vierkante meter als uit zettingsonderzoek is gebleken dat archeologische waarden door de ophoging niet of niet onevenredig worden geschaad;
- g. die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe gecertificeerde instantie;
- h. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 - 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 - 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

10.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. Vergunning als bedoeld in 10.3.1 wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat:
 1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
 2. archeologische waarden door het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
 3. er geen archeologische waarden zijn.
- b. Aan de vergunning als bedoeld in 10.3.1 sub a kan het bevoegd gezag in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
 3. de verplichting de uitvoering van de werkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).
 4. de verplichting de planuitwerking en -uitvoering te laten bewaken door een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologievriendelijk bouwen

10.4 Advies

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij de door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.

10.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 10.2.3 sub a en 10.3.1 sub a te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan een archeologisch deskundige.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 3" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie 3" mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

11.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in 11.2.1 mogen op of in deze gronden gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits het gaat om:

- a. vervanging van bestaande gebouwen of bouwwerken waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en uitsluitend de bestaande fundering wordt benut;
- b. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- c. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan Archeologisch Peil en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of met heiwerkzaamheden die voldoen aan de volgende voorwaarden:
 1. de tussenafstand tussen rijen heipalen bedraagt minimaal 5 meter;
 2. er wordt gebruik gemaakt van prefab grondverdringende heipalen, tenzij er omgevingsfactoren zijn die andere heipalen noodzakelijk maken. In dat laatste geval moet de noodzaak van het gebruik van de andere heipalen worden aangetoond;
 3. de totale verstoring door heipalen niet meer bedraagt dan 2% van het plangebied. De berekening van de totale verstoring door heipalen gebeurt als volgt:
 - voor ronde heipalen: aantal heipalen x π (diameter heipaal x 3)kwadraat = totale verstoring door heipalen;
 - voor vierkante heipalen: aantal heipalen x (diameter heipaal x 3)kwadraat= totale verstoring door heipalen;
 4. het palenplan en alle eventuele wijzingen in het palenplan moeten ter goedkeuring worden voorgelegd aan een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologievriendelijk bouwen

11.2.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een vergunning van het bevoegd gezag kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.2.1 met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Vergunning als bedoeld in 11.2.3 sub a wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat:
 1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
 2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
 3. er geen archeologische waarden zijn.
- c. Aan de vergunning als bedoeld in 11.2.3 sub a kan het bevoegd gezag in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
 3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).
 4. de verplichting de planuitwerking- en uitvoering te laten bewaken door een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologievriendelijk bouwen.

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

11.3.1 Werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie 3" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren zulks ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven, saneren, onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd
- e. het aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- i. het verwijderen van ondergrondse fundamenteën en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen;
- j. het ophogen van de bodem met een belasting groter dan 0,8 ton per vierkante meter.

11.3.2 Uitzonderingen

Het in 11.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 11.2.3 in acht is genomen;
- b. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
- c. die worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- d. die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- e. die niet dieper reiken dan het Archeologisch Peil.
- f. die bestaan uit heiwerkzaamheden waarbij is voldaan aan het gestelde in artikel 11.2.2 lid c sub 1 t/m 4:
- g. die bestaan uit ophogingen met een belasting hoger dan 0,8 ton per vierkante meter als uit zettingsonderzoek is gebleken dat archeologische waarden door de ophoging niet of niet onevenredig worden geschaad.
- h. die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe gecertificeerde instantie;
- i. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 - 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 - 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

11.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. Vergunning als bedoeld in 11.3.1 wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat:
 1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
 2. archeologische waarden door het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
 3. er geen archeologische waarden zijn.
- b. Aan de vergunning als bedoeld in 11.3.1 sub a kan het bevoegd gezag in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
 3. de verplichting de uitvoering van de werkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).
 4. de verplichting de planuitwerking- en uitvoering te laten bewaken door een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologievriendelijk bouwen.

11.4 Advies

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij de door het bevoegd gezag aangewezen archeologisch deskundige.

11.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 11.2.3 sub a en 11.3.1 sub a te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan een archeologisch deskundige.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd betreffende de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de verbeelding zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' zijn derhalve voor de daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. dijken;
- b. kaden;
- c. dijksloten;
- d. waterstaatsdoeleinden;
- e. andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;

Met daaraan ondergeschikt

- f. wandelpaden & verharding.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in 12.1 genoemde bestemming, met een maximum hoogte van 5 meter gemeten van af het peil;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de in 12.1 bedoelde andere voorkomende bestemming(en), conform de bouwregels van deze andere bestemmingen, voor zover de belangen die samenhangen met de waterkering dit toestaan en nadat hierover schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Bouwwerken

Het maximaal toelaatbare bebouwde oppervlakte van de bouwwerken binnen de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Woongebied' bedraagt 12.200 m².

14.1.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals weergegeven in onderstaande tabel gelden voor het gehele bestemmingsplan.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
A. erf- en perceelafscheidings op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn	2 meter
B. overige erf- en perceelafscheidings	1,5 meter
C. vlaggenmasten	6 meter
D. lantaarnpalen	9 meter
E. straatmeubilair	3 meter
F. tuinmeubilair	2 meter
G. speeltoestellen	5 meter
H. objecten van beeldende kunst	6 meter
I. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 meter

14.2 Parkeernormen

In geval van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient de actuele Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg te worden gehanteerd. Uitgangspunt is dat parkeervoorzieningen binnen het plangebied Vlietvoorde gerealiseerd dienen te worden.

14.3 Bestaande maten

14.3.1 Afwijkende hogere maten

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

14.3.2 Afwijkende lagere maten

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

14.3.3 Herbouw

In geval van herbouw is het bepaalde in artikel 14.3.1 en 14.3.2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en/of stalling van (motor)voertuigen, vaartuigen, caravans en/of overige zaken, anders dan ten dienste van de bestemming en mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan ten dienste van de bestemming en mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor buitenopslag;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk, mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, indien en voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden alsmede de elders in dit plan beschreven ruimtelijke -, cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden, bevoegd af te wijken van:

- a. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten met ten hoogste 10%, mits dit in verband met het realiseren van de bestemming noodzakelijk is of indien door de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met direct aangrenzende percelen en/of bouwwerken: deze afwijking mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van eerder met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakte afwijkingen: uitgangspunt voor de afwijking is de normstelling zoals opgenomen in de bouwregels van hoofdstuk 2 van dit plan;
- b. de bestemmingsregels en toe te staan dat bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft met ten hoogste 10%;
- c. de bestemmingsregels en toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;

16.1.1 Aanvullende voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.1 wordt slechts verleend:

- a. indien en voor zover hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. indien en voor zover sprake is van een algemeen belang dan wel van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld.

16.2 Mantelzorg

16.2.1 Afwijken van de gebruiksregels voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan afwijken van de gebruiksregels van dit plan en toe te staan dat een bestaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, indien en voor zover:

- a. een dergelijke vorm van wonen noodzakelijk is vanuit oogpunt van het verlenen van mantel zorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en andere belanghebbenden.

16.2.2 Intrekken afwijking

Het bevoegd gezag trekt de afwijking als bedoeld in artikel 16.2.1 in zodra de bestaande noodzaak vanuit oogpunt van het verlenen van mantelzorg niet langer aanwezig is.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan te wijzigen in die zin dat de situering en/of begrenzing van op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken wordt gewijzigd indien:

- a. de oppervlakte van elk bouwvlak en/of bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot dan wel verkleind;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, railverkeer en/of industrielawaai op de gevel van geluidgevoelige objecten respectievelijk op de grens van geluidgevoelige terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een daartoe verkregen hogere grenswaarde;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. ter plaatse voorkomende dan wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische-, landschappelijke-, botanische-, of ecologische waarden;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de woonsituatie;
 4. de milieusituatie;
 5. de verkeersveiligheid;
 6. de sociale veiligheid;
 7. de aansluiting aan structurele groen- en/of waterelementen;
 8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Algemeen

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag op en/of in de in de onderstaande tabel aangeduide gronden de daarin aangegeven werken en werkzaamheden uit te voeren.

Bestemming / nadere aanduiding	werken en werkzaamheden ¹										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Agrarisch	x	x	x	x	x	-	-	x	-	-	x
Bos	x	-	x	x	x	x	x	x	x	x	-
Groen	x	x	-	x	x	-	x	-	-	x	-
Verklaring: X = Omgevingsvergunning verplicht voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden - = Geen omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden											

¹werken en werkzaamheden:

1. het aanleggen en verharderen van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
2. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
3. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
4. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
5. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
6. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 m. of meer diep);
7. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
8. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen het telen en kweken van bomen, heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden), alsmede het beplanten met c.q. de teelt van maïs;
9. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
10. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
11. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

18.2 Uitzonderingen

Het in artikel 18 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

18.3 Voorwaarden

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

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

18.4 Advies

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Bouwwerken

19.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

19.1.2 Afwijken algemene regel

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in artikel 19.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 19.1.1 met maximaal 10%

19.1.3 Uitzonderingen

artikel 19.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.2 Gebruik

19.2.1 Algemeen

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

19.2.2 Verandering in gebruik

het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 19.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind

19.2.3 Voorwaarde

indien het gebruik, bedoeld in artikel 19.2.1, 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

19.2.4 Uitzondering

artikel 19.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan

19.2.5 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het in 19.2 opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor één of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan grond en/of opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan het bevoegd gezag met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie ten behoeve van die natuurlijke persoon of personen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2

19.3 Slotregel

deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Vlietvoorde

Bijlagen Regels

Bijlage 1 Nota parkeernormen