Noortveer

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**8**
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Verkeer - verblijfsgebied	9
Artikel 5	Water	10
Artikel 6	Wonen - 1	11
Artikel 7	Wonen - 2	13
Artikel 8	Waarde - Archeologie 3	15
Artikel 9	Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht	18
Artikel 10	Waterstaat - waterkering	20
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**21**
Artikel 11	Antidubbeltelregel	21
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	25
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**26**
Artikel 15	Overgangsrecht	26
Artikel 16	Hardheidsclausule	27
Artikel 17	Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Noortveer met de planindentificatie NL.IMRO.0626.2018Noortveer-BP20 van de gemeente Voorschoten.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0626.2018Noortveer-BP20 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk en daarmee gelijk te stellen gebied, voor zover in deze regels nader bepaald, in de woning en bijbehorende bouwwerken, met behoud, in overwegende mate, van 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 aangeeneschakelde woning

Een woning dat deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee of meer hoofdgebouwen.

1.7 archeologische waarde

Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde, met name archeologische relicten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

1.8 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bestaand

a. bestaande maten en bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp, dan wel toe te staan krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
b. bestaand gebruik: bestaand ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

1.10 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 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.

1.13 bouwen

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

1.14 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag

Het doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.16 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.17 bouwvlak

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

1.18 bouwwerk

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

1.19 dak

Iedere boven beëindiging van een gebouw of bouwwerk.

1.20 eengezinswoning

Een zelfstandige, al dan niet zijdelings aaneen gebouwd, grondgebonden gebouw dat één woning omvat.

1.21 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 een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.22 extensieve recreatie

Een vorm van dagrecreatie waarbij recreanten in relatief geringe aantallen mede gebruik maken van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen zoals wegen, paden, water en wateroevers bijvoorbeeld voor fietsen, wandelen, paardrijden, kanoën en vissen.

1.23 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; een bouwwerk is voor mensen toegankelijk als de bouwhoogte tenminste 1,50 meter bedraagt.

1.24 grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarbij de productie hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de bij dat bedrijf behorende (open) grond.

1.25 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 belangrijkst is.

1.26 KNA

De Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.27 landschapswaarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van levende en niet-levende natuur.

1.28 molenbiotoop

Op de verbeelding aangeduid gebied waarbinnen specifieke bepalingen van kracht zijn ter bescherming van het windrecht van en het zicht op één of meer molens.

1.29 normaal beheer en onderhoud

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

1.30 nutsvoorzieningen

Voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling.

1.31 overig bouwwerk

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

1.32 voorgevel

De naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel; indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, dan gelden al deze gevels als voorgevel.

1.33 woning

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.34 woongebouw

Een gebouw bestemd voor bewoning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten.

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 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.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 peil

a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdam Peil;
c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen, bestaande uit streekeigen groen, natuur en/of bos en/of grasland;
b. bermen;
c. plantsoenen;
d. waterpartijen;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. speeltoestellen;
g. kunstobjecten;
h. fiets- en voetpaden;
i. parkeervoorzieningen;
j. een gemaal ter plaatse van de functieaanduiding "gemaal".

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. maximum bouwhoogte speeltoestellen: 5 meter;
b. maximum bouwhoogte kunstobjecten: 6 meter;
c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de gronden als bedoeld in lid 3.1 gelden de volgende regels:

a. het totale oppervlakte groenvoorzieningen zoals bedoeld in 3.1 onder a (streekeigen groen) moet minimaal 15.000 m^2 bedragen in de bestemmingsvlakken samen.

Artikel 4 Verkeer - verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. buurtontsluitingswegen;
b. erfontsluitingen;
c. bruggen;
d. voet- en fietspaden;
e. bermen;
f. parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
g. waterpartijen;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. speelvoorzieningen;
j. geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. uitsluitend zijn toegestaan:
    1. bouwwerken geen gebouwen zijdnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het wegverkeer,
    2. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
    3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
b. de maximum bouwhoogte voor de bouwwerken als bedoeld onder a zijn als volgt:
    1. maximum bouwhoogte speeltoestellen: 5 meter;
    2. maximum bouwhoogte kunstobjecten: 6 meter;
    3. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 4 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.2 en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

a. ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer voor zover geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
    2. de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
    3. de verkeers- en/of sociale veiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterwegen ten behoeve van verkeer over water;
d. waterlopen;
e. vijvers, plassen, e.d.;
f. bruggen;
g. groenvoorzieningen, bermen, oevers, e.d.;
h. water- en oeverrecreatie, aanlegplaatsen en oeververbindingen;
i. de bij de bestemming behorende overige bouwwerken;

De gronden met de bestemming “water” dienen mede voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde landschap-, natuur- en/of cultuurhistorische waarden.

5.2 Bouwregels

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

a. remmingswerken, duikers, dukdalven, stuwdammen en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en/of het verkeer over water;
b. met betrekking tot het bouwen gelden de volgende bepalingen:
    1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
    2. alvorens te beslissen op enige aanvraag om omgevingsvergunning (en voor zover het belang van deze bestemming wordt getroffen) winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder;
c. de realisatie van aanlegsteigers is niet mogelijk.

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. eengezinswoningen;
b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
c. bijbehorende tuinen, erven en toegangswegen;
d. bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
e. bruggen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de maximum bouwhoogte bedraagt:
    1. voor vrijstaande woningen: maximaal 9 meter;
    2. voor twee-onder-één-kapwoning of meer aaneengesloten woningen: 10,5 meter;
c. de afstand van een hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelgrens of -grenzen, waar dat hoofdgebouw niet aan een ander hoofdgebouw is aangebouwd, mag niet minder bedragen dan 3 meter;
d. het toegestane oppervlakte van de woongebouwen en bijbehorend bouwwerken samen bedraagt het oppervlakte dat op de planverbeelding is aangeduid, met inachtneming van:
    1. een totaal oppervlakte van 700 m^2 voor de bestemmingsvlakken Wonen - 1 samen, en;
    2. een totaal oppervlakte van 2.000 m² voor de bestemmingsvlakken Wonen - 1 en Wonen - 2 samen;
e. per woning moet minimaal 2,0 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. Een garage telt alleen mee als parkeerplaats als op eigen terrein er nog een separate berging aanwezig is;
f. de woningen moeten voldoen aan de eisen van beeldkwaliteit gesteld in Bijlage 1 Beeldkwaliteitseisen.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gesitueerd;
b. de hoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 meter;
c. de hoogte respectievelijk goot- of boeiboordhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,5 meter respectievelijk 3 meter;
d. de totale gezamenlijke oppervlakte van al dan niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken per bijbehorend hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m², met inachtneming van het maximum toegestane oppervlakte gebouwen als bedoeld ;
e. zulks met inachtneming van het bepaalde in 6.2.1 onder d.

6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. maximum bouwhoogte erf- en perceelsafscheidingen op tenminste 1 meter achter de voorgevelrooilijn: 2 meter;
b. overige erf- en perceelsafscheidingen: 1 meter;
c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter;
d. de erfafscheidingen als bedoeld onder a en b mogen alleen worden gebouwd als deze worden uitgevoerd als een erfafscheiding met en open constructie met dien verstande dat tenminste 75%

van de vertikale projectie open moet zijn.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder d door het oppervlakte per bestemmingsvlak zoals aangeduid op de planverbeelding aan te passen, op voorwaarde dat het totale toegestane oppervlakte van 700 m^2 voor de bestemmingsvlakken Wonen - 1 samen alsmede het totale oppervlakte van 2.000 m^2 voor de bestemmingsvlakken Wonen - 1 en Wonen - 2 samen niet wordt overschreden.

6.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van:

a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden met deze bestemming alsmede van daaraan grenzende gronden;
b. de verkeersveiligheid;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Het is toegestaan om delen van woningen en/of daarbij behorende erfbebouwing als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen, mits:

a. de woonfunctie als primaire functie in stand blijft;
b. het vloeroppervlak dat wordt gebruikt ten behoeve van de uitoefening van het aan huis verbonden beroep niet meer bedraagt dan 30% van het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van de woning met bijbehorende erfbebouwing, tot een maximum van 45 m²;
c. ten behoeve van de uitoefening van het aan huis verbonden beroep op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
d. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep ter plaatse geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer alsmede de parkeerdruk;
e. ter plaatse geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
f. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep uitsluitend plaatsvindt door de bewoner(s) van de desbetreffende woning.

Artikel 7 Wonen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
c. bijbehorende tuinen, erven en toegangswegen;
d. bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
e. bruggen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de maximum bouwhoogte bedraagt:
    1. voor vrijstaande woningen: maximaal 9 meter;
    2. voor overige woningen: 10,5 meter;
c. voor hoofdgebouwen geldt een minimale afstand tot de waterlijn van 5 meter;
d. ter plaatse van de aanduiding "groen" mogen woningen met bijbehorende tuinen alleen worden gerealiseerd als er binnen de grenzen van de aanduiding een (openbare) groenzone met een breedte van minimaal 15 meter wordt gerealiseerd;
e. het toegestane oppervlakte van de woongebouwen en bijbehorend bouwwerken samen bedraagt het oppervlakte dat op de planverbeelding is aangeduid, met inachtneming van een totaal oppervlakte van 2.000 m² voor de bestemmingsvlakken Wonen - 1 en Wonen - 2 samen;
f. per woning moet minimaal 2,3 parkeerplaatsen binnen het bestemmingsvlak Wonen - 2 aanwezig zijn.
g. de woningen moeten voldoen aan de eisen van beeldkwaliteit gesteld in Bijlage 1 Beeldkwaliteitseisen;
h. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd als er ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - verplichte groenhaag" een groene haag wordt aangeplant waarvan een uiteindelijke hoogte mogelijk is van tenminste 3 meter.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de hoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 meter;
b. de hoogte respectievelijk goot- of boeiboordhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,5 meter respectievelijk 3 meter;
c. de totale gezamenlijke oppervlakte van al dan niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken per bijbehorend hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 30 m², met inachtneming van het maximum toegestane oppervlakte gebouwen als bedoeld ;
d. zulks met inachtneming van het bepaalde in 7.2.1 onder d.

7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. maximum bouwhoogte erf- en perceelsafscheidingen op tenminste 1 meter achter de voorgevelrooilijn: 2 meter;
b. overige erf- en perceelsafscheidingen: 1 meter;
c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter;
d. de erfafscheidingen als bedoeld onder a en b mogen alleen worden gebouwd als deze worden uitgevoerd als een erfafscheiding met en open constructie met dien verstande dat tenminste 75%

van de vertikale projectie open moet zijn.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van:

a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden met deze bestemming alsmede van daaraan grenzende gronden;
b. de verkeersveiligheid;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Het is toegestaan om delen van woningen en/of daarbij behorende erfbebouwing als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen, mits:

a. de woonfunctie als primaire functie in stand blijft;
b. het vloeroppervlak dat wordt gebruikt ten behoeve van de uitoefening van het aan huis verbonden beroep niet meer bedraagt dan 30% van het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van de woning met bijbehorende erfbebouwing, tot een maximum van 45 m²;
c. ten behoeve van de uitoefening van het aan huis verbonden beroep op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
d. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep ter plaatse geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer alsmede de parkeerdruk;
e. ter plaatse geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
f. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep uitsluitend plaatsvindt door de bewoner(s) van de desbetreffende woning.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor de `Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.
b. In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die op grond van de artikelen 3 tot en met 6 op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.
c. Voor zover de bestemming `Waarde - Archeologie 3' op de verbeelding geheel of gedeeltelijk samenvalt met de bestemming `Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht' zijn deze dubbelbestemmingen nevengeschikt. Ingeval van een ruimtelijke ingreep zal, afhankelijk van de aard en effecten van die ingreep, een zorgvuldige belangafweging moeten worden gemaakt.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken en de bebouwing op grond van deze regels is toegestaan:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m^2;
c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

8.2.2 Selectiebesluit

De uitzonderingen, zoals genoemd in lid 8.2.1 onder b en c, zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologisch waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van lid 8.3 onder b zijn van overeenkomstige toepassing.

8.2.3 Advies

Indien er sprake is van het bouwen van een bouwwerk waarvoor en omgevingsvergunning is vereist, dient de aanvrager vooraf schriftelijk archeologisch advies in te winnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 indien:

a. de aanvrager van de afwijking een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, zoals onder lid 8.3 onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
    2. het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
    3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
    4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de

Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

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

8.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in lid 8.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
b. het ondergronds slopen waarbij funderingspalen verwijderd, getrokken of afgebroken worden;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

8.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 8.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 8.3 onder a en b in acht is genomen;
    1. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m2;
    2. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
    3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
    4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
    5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in artikel 45 van de monumentenwet 1988;
    6. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
    7. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

8.4.3 Selectiebesluit

De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 8.4.2 onder b en c is niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van lid 8.4.5 onder c zijn van overeenkomstige toepassing.

8.4.4 Advies

Indien er sprake is van een activiteit waarvoor een vergunning is vereist, moet de aanvrager van de omgevingsvergunning vooraf schriftelijk een archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

8.4.5 Voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

a. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
c. de betrokken archeologische waarden, zoals bedoeld in lid 8.4.5 sub b., door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:

1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
4. het doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
5. het begeleiden van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

8.4.6 Beoordeling

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3 en 8.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

Artikel 9 Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht

9.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de verbeelding voorzien zijn van de dubbelbestemming Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen.

9.2 Bouwregels

Met betrekking tot de gronden als bedoeld in lid 9.1 geldt, in aanvulling op het bepaalde in Artikel 3 Groen, Artikel 4 Verkeer - verblijfsgebied, Artikel 5 Water, Artikel 6 Wonen - 1 of Artikel 7 Wonen - 2 van dit plan, de volgende bepalingen:

a. gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 mits:

a. een bouw- of inrichtingsplan resp. een beoogde wijze van gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan respectievelijk mede strekt tot het behoud en/of de versterking van de historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen;
b. het realiseren van de krachtens dit plan op de gronden in het plangebied gelegde bestemmingen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waardevolle landschapselementen zoals beschreven in de beeldkwaliteitseisen in Bijlage 1 Beeldkwaliteitseisen;
c. alvorens te beslissen omtrent het al dan niet afwijken als bedoeld in lid 9.2 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij het kwaliteitsteam Duivenvoordecorridor danwel een landschapdeskundige c.q. een deskundige op het gebied van cultuurhistorie.

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

9.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op de in artikel 'Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht' bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen;
d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
f. diepploegen, dat wil zeggen het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);
g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
h. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen het telen en kweken van bomen heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden), alsmede het beplanten met c.q. de teelt van maïs;
i. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
j. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

9.4.2 Uitzondering

Het in lid 9.4.1 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 vergunning;
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 het normale beheer en/of onderzoek op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3';
f. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

9.4.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning 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 cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein.

9.4.4 Verlening

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning te beslissen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein c.q. de betreffende bestemming meest aangewezen instantie, zoals de Commissie Welstand en Monumenten, het Hoogheemraadschap, etc.

Artikel 10 Waterstaat - waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - waterkering aangewezen gronden zijn, naast voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de instandhouding, bescherming en beheer van de ter plaatse van de gronden aanwezige waterkeringen, met bijbehorende vrijwaringszones.

10.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de dubbelbestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

a. gebouwen zijn niet toegestaan;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 met inachtneming van de volgende regels:

a. een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
b. voordat een omgevingsvergunning wordt verleend horen burgemeester en wethouders het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
    2. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
    3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    4. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.
b. Het in onder a. bedoelde verbod is niet van toepassing op
    1. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
    2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
    3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende vergunning;
    4. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
    5. betrekking hebben op het normale beheer en/of onderzoek op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3';
    6. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.
c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt geweigerd indien door de uitvoering van de onder a. bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het normaal functioneren van de waterkering wordt of kan worden aangetast.
d. Voordat een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt verleend horen burgemeester en wethouders het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Antidubbeltelregel

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 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

12.1.1 Algemeen

De voor 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor:

a. de bescherming resp. het behoud van de functie van de ter plaatse voorkomende molen als werktuig;
b. de bescherming resp. het behoud van de waarde van de ter plaatse voorkomende molen als landschapsbepalend element;
c. de bescherming resp. het behoud van de vrije windvang van en het zicht op de molen.

12.1.2 Bouwregels

a. voor zover de in lid 12.1.1 bedoelde gronden medebestemd zijn, mogen- met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend krachtens schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag ingevolge Artikel 13 Algemene afwijkingsregels toelaatbare bouwwerken slechts worden opgericht indien en voor zover de belangen van de molen dit toestaan;
b. op de gronden binnen de Molenbiotoop gelden, in aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen van Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels en Hoofdstuk 3 Algemene regels van dit plan, ten aanzien van het bouwen de volgende bepalingen:
    1. de hoogte van bouwwerken, waarvan de afstand tot de voet van de molen meer dan 100 meter en maximaal 400 meter bedraagt, mag ten hoogste bedragen 1/100 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de molen, gerekend vanaf het laagste punt van de verticaal staande onderste wiek;
    2. op gronden binnen een afstand van 100 meter tot aan de voet van de molen mogen géén bouwwerken worden opgericht.
c. het bepaalde onder b1 is niet van toepassing voor de gronden als bedoeld in Artikel 7 Wonen - 2 van deze planregels.

12.1.3 Afwijken

In afwijking van lid 12.1.2 is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin 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.

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

1. Omgevingsvergunning

Het is verboden op de in artikel 12.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- 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.

2. Uitzondering

Het uitvoerverbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
- reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende vergunning;
- betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

3. Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover:

- de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein, waaronder mede begrepen de vrije windvang en zicht op de molen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits 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, ontheffing verlenen van:

a. de bestemmingsbepalingen en toestaan 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;
b. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
d. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 5m2 bedraagt;
    2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Wijzigingsbevoegdheid bouw- en bestemmingsvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de situering en/of begrenzing van op de plankaart aangegeven bestemmingsvlakken wordt gewijzigd indien en voor zover:

a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, railverkeer en/of industrielawaai aan de gevel van geluidgevoelige objecten resp. op de grens van geluidgevoelige terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde dan wel een daartoe verkregen hogere grenswaarde;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden;
    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.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Noortveer.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **3**

Bijlage 1 Beeldkwaliteitseisen **4**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitseisen

3.5 Beeldkwaliteitseisen Noortveer

1 Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Aanleiding voor herontwikkeling van de DVC is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het saneren van (verouderde) glascomplexen en het versterken van de landschappelijke karakteristiek.

In de toekomstige situatie zal de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mede worden bepaald door de hoeveelheid zichtbare bebouwing die wordt gerealiseerd, maar ook door de aanwezigheid of het toevoegen van zichtlijnen en doorzichten en het toevoegen van groen.

2 Cultuurhistorie

Uitgangspunt voor de DVC is het versterken van het cultuurhistorisch karakter. Zoals ieder landschap is ook het landschap van de DVC continu in ontwikkeling. De opgave is deze ontwikkeling zodanig te geleiden dat kwaliteiten behouden blijven, knelpunten tot een oplossing worden gebracht en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd, en dat alles zodanig 'dat het landschap zijn verhaal kan blijven vertellen'.

In de DVC heeft iedere episode zo zijn eigen aardigheden aan het gebied nagelaten zonder het voorgaande geheel uit te wissen. Het resultaat is een gelaagd landschap, samengesteld uit een complex stelsel van elementen en structuren uit verschillende perioden. Hierdoor laat het landschap zich lezen als een geschiedenisboek.

Binnen Noortveer kunt u denken aan het onderscheid tussen de zandige strandwal (hoog en droog) en de venige strandvlakte (laag en nat), aan de onregelmatige slagenverkaveling, aan de Kniplaan als historische verbinding tussen strandwal en Vliet, aan de monumentale boerderij Kniplaan 3 en Vliet en Wegen 1/3 en aan het versterken van (de beleefbaarheid van) de historische waterstructuren en de nabijheid van de Knipmolen.

De mate waarin het landschap zijn verhaal kan blijven vertellen, de herkenbaarheid van het historisch perspectief, is een toetsingscriterium.

3 Recreatieve beleefbaarheid

Ontwikkelingen binnen de DVC moeten bijdragen aan het versterken van de recreatieve beleefbaarheid. De ontwikkeling moet ook aan anderen dan de directe bewoners bijdragen aan het beleefbaar maken van de locatie en de omgeving.

De recreatieve beleefbaarheid wordt bepaald door de mate van openbaarheid van het gebied, het realiseren van (visuele) verbindingen met het landschap en/of specifieke cultuurhistorische elementen en de mate waarin wordt aangesloten op grotere recreatieve structuren.

4 Natuurontwikkeling

Ontwikkelingen binnen de DVC moeten de natuurwaarden van het gebied versterken.

Hierbij kan worden gedacht aan het benutten van de gradiënt van strandwal naar strandvlakte, aan de ontwikkeling van natuurrijke en gevarieerde overgangen van water naar land, aan het toevoegen van beplanting die hier duurzaam tot ontwikkeling kan komen en/of die aan bepaalde doelsoorten dekking biedt, aan de ontwikkeling van specifieke vegetatietypen of aan het plaatsen van voorzieningen voor bepaalde doelsoorten.

5 Appelleren aan 'buiten-zijn'

Doelstelling achter de DVC is ook het behoud van het landelijk / niet verstedelijkte karakter van het gebied tussen Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. Men moet zich hier 'buiten de stad' weten, het gevoel ervaren dat men zich niet in de stad maar in het buitengebied bevindt. Dat betekent dat Noortveer op een on-stedelijke manier moet worden ontwikkeld.

6 Externe samenhang

Noortveer moet in samenhang met zijn omgeving worden ontwikkeld. De locatie ligt voor een klein deel aan de Veurseweg, de historische verbindingsweg over de strandwal, maar grotendeels aan de Kniplaan, de oude verbindingsweg naar de Vliet. Aan de westzijde grenst Noortveer aan het open polderland.

Met de externe samenhang wordt gedoeld op de wijze waarop Noortveer op de verschillende kenmerken van de omgeving inspeelt. Daarbij moet vooral worden gedacht aan de wijze waarop Noortveer zich aan de Kniplaan adresseert en op de maat, schaal en ritmiek van de Kniplaan reageert, maar ook hoe Noortveer zich naar het open land presenteert. Daarnaast zal aangesloten moeten worden op de naastgelegen locatie Roosenhorst waarbij twee karakteristieke entiteiten ontstaan die verschillend van elkaar zijn maar toch in relatie met elkaar staan.

Het gaat daarbij niet alleen om de relatie van 'binnen' naar 'buiten', maar ook omgekeerd. Hoe toont Noortveer zich vanuit het landschap?

7 Houdbaarheid

Hoe laat het plan, eenmaal gerealiseerd, zich in de tijd ontwikkelen? Dit hangt samen met de wijze waarop de uitgifte van de gronden is georganiseerd, met de visie op het beheer in relatie tot het mogelijk onderscheid tussen collectief en privaat terrein.