

Bestemmingsplan

Buitenplaats Huize Bijdorp

Bestemmingsplan

Buitenplaats Huize Bijdorp

Projectnummer 0464889.100

Revisie vastgesteld

Datum 27 oktober 2021

Auteur(s)

C. van Tilburg

M. Schouten

J.D. van den Broek

Opdrachtgever

Congregatie van de H. Catharina van Siëna zusters Dominicanessen van Voorschoten

Veurseweg 3

2251 AA Voorschoten

datum vrijgave beschrijving revisie
27 oktober 2021 vastgesteld

goedkeuring
C. van Tilburg

vrijgave
A. Hatzman

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Gemengd	13
Artikel 4	Natuur	16
Artikel 5	Tuin	20
Artikel 6	Verkeer	22
Artikel 7	Water	23
Artikel 8	Wonen	24
Artikel 9	Waarde - Archeologie	25
Artikel 10	Waarde - Cultureel erfgoed	27
Artikel 11	Waterstaat - Waterkering	28
Hoofdstuk 3	Algemene regels	29
Artikel 12	Parkeren	29
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	31
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 15	Overgangsrecht	33
Artikel 16	Hardheidsclausule	34
Artikel 17	Slotregel	35

Regels

vastgesteld bestemmingsplan Buitenplaats Huize Bijdorp
Gemeente Voorschoten
Projectnummer 0464889.100

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitenplaats Huize Bijdorp met identificatienummer NL.IMRO.0626.BPHUIZEBIJDORP-BP30 van de gemeente Voorschoten;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 archeologische waarde:

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

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 beroep- of bedrijf aan huis

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal vanuit een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner, waaronder niet begrepen het verstrekken van logies, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.8 beeldkwaliteitsplan:

geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in een als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitsplan gericht op dit plangebied;

1.9 bestaand

bestaande bebouwing of bestaand gebruik dat legaal aanwezig was of plaatsvond ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

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

1.13 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, daaronder begrepen:

aanbouw:

een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw met maximale bouwhoogte van 5 meter, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

uitbouw:

een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;

carport/overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen meegerekend;

1.14 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;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag:

een verdieping van zodanige afmetingen en vorm dat de daardoor ontstane ruimte zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor woonfuncties en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden geeft als de daaronder gelegen bouwlagen met dien verstande dat de begane grondlaag ook een bouwlaag is;

- 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, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.19 cultuurhistorische waarde:**
de aan het bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;
- 1.20 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.21 dagrecreatief medegebruik:**
extensieve vormen van dagrecreatie die voornamelijk in de open lucht plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is; hieronder worden in ieder geval verstaan: wandelen en fietsen;
- 1.22 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.23 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;
- 1.24 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;
- 1.25 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.26 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;
- 1.27 horeca:**
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

Binnen deze definitie worden, gebaseerd op de staat van horeca-categorieën opgenomen als bijlage 1 bij deze regels, verschillende categorieën horeca-inrichtingen onderscheiden;

1.28 huishouden:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;

1.29 maatschappelijke voorzieningen:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, zoals gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart/begraafplaats;

1.30 kinderopvang:

het voorzien in dagopvang en buitenschoolse opvang van kinderen;

1.31 klimaatadaptief bouwen:

het bouwen van een bouwwerk op een dusdanige manier dat dit bijdraagt aan de klimaatbestendigheid ter vermindering van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling. In het Beeldkwaliteitsplan Buitenplaats Huize Bijdorp is dit nader omschreven;

1.32 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een matrixsymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten;

1.33 medische dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, op medisch, therapeutisch en daaraan gelijkgestelde vlakken;

1.34 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.35 natuurinclusief bouwen:

het bouwen en inrichten van een bouwwerk op een manier die bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. In het Beeldkwaliteitsplan Buitenplaats Huize Bijdorp is dit nader omschreven;

1.36 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil;

1.37 ondergeschikte bouwdelen:

onderdelen van een hoofdgebouw die in architectonisch opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, zoals ingangpartijen, schoorstenen en antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

1.38 onzelfstandige detailhandel:

detailhandel-activiteit die als ondergeschikte activiteit past bij de hoofdfunctie, ter ondersteuning van de hoofdfunctie wordt uitgeoefend en niet zelfstandig toegankelijk is;

1.39 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein;

1.40 perceelsgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.41 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;

1.42 theekoepel:

een gebouw dat vanuit historisch oogpunt verbonden is aan de (zichtlijnen) van een buitenplaats en deze ondersteunt met een kleinschalige horecafunctie gericht op de verstrekking van drink- en etenswaren;

1.43 verbeelding:

de plankaart van het plan;

1.44 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.45 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.46 woning / wonen:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal vier personen waarbij de voorzieningen met elkaar worden gedeeld en wanneer er daarnaast geen ander huishouden in het gebouw is ondergebracht;

1.47 woondoeleinden:

het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden;

1.48 zorggerelateerde dienstverlening:

een vorm van maatschappelijk dienstverlening, specifiek gericht op de zorgfunctie, ten dienste van bewoners van zorgwoningen, al dan niet gefaciliteerd in hetzelfde gebouw waarin de zorgwoningen zijn ondergebracht;

1.49 zorgwonen:

wonen door mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op enige zorg en/of ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de goothoogte van een gebouw

in aanvulling op het bepaalde in lid 2.2. geldt voor gebouwen:

- a. vanaf het peil tot de snijlijn van de gevel met het dak; indien zich op enige zijde van het gebouw één of meerdere dakkapellen of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 70% van de gevelbreedte, wordt de goot van de dakkapel c.q. de dakopbouw als goothoogte aangemerkt;
- b. indien zich - ingeval van een lessenaarsdak - meerdere, van elkaar verschillende hoogten aanwezig zijn, wordt uitgegaan van de laagste hoogte;

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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 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;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsplan vlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden;

2.8 de hoogte van een bouwlaag

onderkant constructievloer tot bovenkant constructievloer.

vastgesteld bestemmingsplan Buitenplaats Huize Bijdorp
Gemeente Voorschoten
Projectnummer 0464889.100

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, in de vorm van:
 1. religieuze voorzieningen;
 2. educatieve voorzieningen;
 3. sociaal-culturele voorzieningen;
 4. medische dienstverlening;
 5. zorggerelateerde dienstverlening;
 6. kinderopvang;
- b. wonen;
- c. zorgwonen;
- d. dagrecreatief medegebruik;
- e. kleinschalig agrarisch medegebruik;
- f. onzelfstandige detailhandel van ter plaatse geproduceerde goederen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' tevens voor een begraafplaats met bijbehorende voorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd- ondersteunend' zijn ondersteunende functies toegelaten, zoals omschreven in de specifieke gebruiksregels;

met de daarbij behorende:

- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. erf;
- l. fiets- en wandelpaden met daarbij behorende voorzieningen, zoals bruggen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. ontsluitingswegen met daarbij behorende voorzieningen, zoals bruggen;
- p. parkeervoorzieningen;
- q. nutsvoorzieningen;
- r. overige bij de bestemming behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het wonen en bijbehorende voorzieningen is pas mogelijk indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. nader onderzoek is uitgevoerd voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen;
- b. indien uit onderzoek van sub a volgt dat een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk is, dient deze te zijn verleend;
- c. de benodigde waterberging van 15% van het toe te voegen verharde oppervlak in de vorm van gebouwen is aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden;

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen van de nieuw te bouwen gebouwen, in de bouwvlakken direct naast het oorspronkelijke kloostergebouw, mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximaal aantal bouwlagen' is aangegeven met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal bouwlagen 6' de bouwhoogte van de nieuw te bouwen gebouwen niet hoger mag zijn dan de nok van de kapel;
 2. de hoogte van een bouwlaag niet hoger mag zijn dan 3,10 meter;
 3. ondergronds bouwen als bedoeld onder d niet meetelt in het aantal toegestane bouwlagen;
- c. de gebouwen in de overige bouwvlakken mogen, ook bij her- of verbouw, niet hoger worden gerealiseerd dan de bestaande goot- en/of nokhoogte;
- d. ondergronds bouwen in één laag of half-verdiept onder de gebouwen als bedoeld onder b is toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 1. terreinafscheidingen op de grens van de buitenplaats tot een maximale hoogte van 2 m;
 2. overige terreinafscheidingen op het terrein zelf tot een maximale hoogte van 1 m, met uitzondering van de historische tuinmuren;
 3. de bestaande hoogte voor historische tuinmuren ook bij her- of verbouw;
 4. speelvoorzieningen tot een maximale hoogte van 3 m;
 5. palen en masten tot een maximale hoogte van 7 m;
 6. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde bruggen tot een maximale hoogte van 3 m.
- b. bestaande bruggen voor ontsluitingswegen en fiets- en wandelpaden zijn toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.3 voor het bouwen van bruggen, met dien verstande dat de situering van de bruggen geen afbreuk doet aan de landschappelijke - en cultuurhistorische waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. het totaal aantal woningen bedraagt maximaal 175, met dien verstande dat hiervan:
 1. minimaal 40% zorgplaatsen zijn;
 2. in totaal minimaal 25% woningen in de sociale huursector zijn;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen niet toegestaan;
- c. het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m²;
- d. kleinschalig agrarisch medegebruik is toegestaan in de vorm van het houden van dieren met bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat het aantal bestaande dieren zoals opgenomen in bijlage 2 niet mag toenemen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - agrarisch medegebruik' is uitsluitend agrarisch medegebruik toegestaan;
- f. ter plaatse van de 'specifieke vorm van gemengd- ondersteunend' is horeca toegestaan

- in categorie 1, subcategorie 1 e en ondersteunend gebruik ten behoeve van de toegelaten functies in deze bestemming toegestaan;
- g. het bruto vloeroppervlak van de functies als bedoeld in lid 3.1 sub a onder 4 en 6, sub f en sub h indien sprake is van horeca, mag niet meer bedragen dan 425 m², met dien verstande dat:
 - 1. dit een totaal brutovloeroppervlak betreft voor al deze functies, inclusief ondersteunend gebruik als bedoeld in lid 3.4 sub f;
 - 2. dit een brutovloeroppervlak betreft voor het totaal van deze functies gezamenlijk in de bestemmingen Gemengd , Natuur en Tuin;
 - h. het bruto vloeroppervlak van de functies als bedoeld in lid 3.1 sub a onder 2, 3 en 5 en sub h indien niet sprake is van horeca, mag niet meer bedragen dan 1060 m², met dien verstande dat:
 - 1. dit een totaal brutovloeroppervlak betreft voor al deze functies, inclusief ondersteunend gebruik als bedoeld in lid 3.4 sub f;
 - 2. dit een brutovloeroppervlak betreft voor het totaal van deze functies gezamenlijk in de bestemmingen Gemengd , Natuur en Tuin;
 - i. parkeervoorzieningen op maaiveld moeten halfverhard worden uitgevoerd en groen worden ingepast.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding van ter plaatse voorkomende dan wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische-, landschappelijke -, botanische - en/of ecologische waarden;
- b. extensief dagrecreatief medegebruik, indien en voor zover de onder a bedoelde waarden en/of belangen daardoor niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast en niet zijn voorzien van de aanduiding 'wonen';
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor woningen en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van het wonen in een natuurgebied;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' tevens voor het behoud en de bescherming van beeldbepalende bomen / oude parkbomen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - agrarisch medegebruik' tevens voor kleinschalig agrarisch medegebruik;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - theekoepel' tevens voor een theekoepel met bijbehorende voorzieningen;
- g. het behoud van de aanwezige cultuurhistorische landschapselementen en een hoogstamboomgaard ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - boomgaard';

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. erf;
- k. fiets- en wandelpaden met daarbij behorende voorzieningen, zoals bruggen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. ontsluitingswegen ten behoeve van de buitenplaats met daarbij behorende voorzieningen, zoals bruggen;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. overige bij de bestemming behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'wonen' als bedoeld in 4.2.2 en 4.2.3 ten behoeve van het wonen en bijbehorende voorzieningen is pas mogelijk indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de bestaande bungalow is gesloopt;
- b. de bestaande verharding is verwijderd;
- c. de natuurontwikkeling van het hooiland is aangevangen;
- d. nader onderzoek is uitgevoerd voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen;
- e. indien uit onderzoek van sub d volgt dat een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk is, dient deze te zijn verleend;
- f. de benodigde waterberging van 15% van het toe te voegen verharde oppervlak in de vorm van gebouwen is aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden;
- g. nader onderzoek is uitgevoerd in het kader van Niet Gesprongen Explosieven voor de gronden waarop een verwachting is vastgesteld;

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' toegestaan;
- b. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 10 meter bedragen ten opzichte van de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld van de Veurseweg ter hoogte van het rijksmonument (Poort);
- c. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen ten opzichte van de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld van de Veurseweg ter hoogte van het rijksmonument (Poort);
- d. in afwijking van het bedoelde in lid c mag de maximale goothoogte van de gevels die gericht zijn op het hooiland maximaal 4,5 meter zijn ten opzichte van de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld van de Veurseweg ter hoogte van het rijksmonument (Poort);
- e. ondergronds bouwen ten behoeve van parkeren in één laag of half-verdiept onder de hoofdgebouwen is toegestaan;
- f. de gezamenlijk oppervlakte van de hoofdgebouwen, inclusief de daarbij behorende buitenruimten, mag maximaal 1.300 m² bedragen;
- g. buitenruimten bij hoofdgebouwen mogen zowel inpandig als buiten het bouwvolume van de buitenste gevels worden gerealiseerd, met dien verstande dat ter voorkoming van uitbreiding van de woonfunctie de buitenruimte:
 1. moet worden afgebakend van het aansluitende natuurgebied;
 2. maximaal 4 meter uit de buitenste gevellijn is gelegen;
 3. aan maximaal twee zijden van de woning worden gerealiseerd;
- h. het bouwen van hoofdgebouwen is niet toegestaan binnen 3 meter van de aanduiding 'beeldbepalende boom';
- i. hoofdgebouwen dienen op innovatie wijze natuuri inclusief en klimaatadaptief te worden gebouwd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - theekoepel' is een theekoepel toegestaan met dien verstande dat:
 1. de goothoogte maximaal 4 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt;
 3. het maximaal brutovloeroppervlak 60 m² bedraagt;
- k. andere gebouwen dan hoofdgebouwen en de theekoepel als bedoeld in lid j zijn niet toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan:
 1. terreinafscheidingen op de grens van de buitenplaats tot een maximale hoogte van 2 m;
 2. overige terreinafscheidingen op het terrein zelf tot een maximale hoogte van 1 m;
 3. speelvoorzieningen tot een maximale hoogte van 3 m;
- b. op de gronden niet voorzien van de aanduiding 'wonen' zijn de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan:
 1. terreinafscheidingen aan de buitenste grens van de buitenplaats 2 m;
 2. overige terreinafscheidingen tot een maximale hoogte van 2 m;
 3. speelvoorzieningen tot een maximale hoogte van 3 m;
 4. palen en masten tot een maximale hoogte van 7 m;
 5. bestaande bruggen voor ontsluitingswegen en fiets- en wandelpaden;
 6. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde bruggen tot een maximale

hoogte van 3 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en maatvoering van bebouwing, indien en voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke - en cultuurhistorische waarden van de gronden met deze bestemming, dan wel van aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.2 onder k en lid 4.2.3 onder b voor gebouwen en overkappingen indien dit noodzakelijk is voor het onderhoud van natuur, met dien verstande dat:
 1. deze worden gebouwd op de gronden die niet zijn voorzien van de aanduiding 'wonen';
 2. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 3. de oppervlakte van een gebouw of overkapping niet meer mag bedragen dan 25 m².
- b. het bepaalde in lid 4.2.2 onder k voor het bouwen van een gemeenschappelijk gebouw ten behoeve van fietsparkeren en afvalinzameling, met dien verstande dat:
 1. deze wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
 2. het oppervlak van het gebouw meetelt in de maximaal toegestane m² van gemeenschappelijk ingerichte gronden als bedoeld in lid 4.5 onder b;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.
- c. het bepaalde in lid 4.2.3 voor het bouwen van bruggen, met dien verstande dat de situering van de bruggen geen afbreuk doet aan de landschappelijke - en cultuurhistorische waarden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden de volgende regels:
 1. het aantal woningen bedraagt maximaal 12;
 2. het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m²;
- b. maximaal 700 m² van de gronden mag worden verhard en ingericht ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen voor het wonen, zoals een gemeenschappelijke tuin, afvalvoorzieningen, parkeervoorziening en overige voorzieningen, en het ontsluiten van de woningen op de bestaande ontsluiting van de buitenplaats;
- c. nieuw aan te leggen parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan binnen de 700 m² als bedoeld in lid b;
- d. de gronden als bedoeld in lid b zijn voor de gemeenschappelijke voorzieningen zijn in hoofdzaak aan de binnenzijde georiënteerd;
- e. in het natuurgebied is de functie wonen toegestaan binnen een maximaal oppervlak van 1.300 m² waarbij zowel de functie wonen als de daarbij behorende voorzieningen en ontsluitingen zijn gesitueerd, met dien verstande dat de m² als bedoeld in lid c hier geen onderdeel van uitmaken;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - theekoepel' is horeca toegestaan in categorie 1, subcategorie 1a met dien verstande dat:
 1. het hier gaat om vergelijkbare horecabedrijven specifiek gericht op dagrecreatie;
 2. het bruto vloeroppervlak van deze functie meetelt in het totale bruto vloeroppervlak als bedoeld in lid 3.4 onder sub g en h;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - agrarisch medegebruik' is kleinschalig agrarisch medegebruik toegestaan in de vorm van het houden van dieren

met bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat het aantal bestaande dieren zoals opgenomen in bijlage 2 niet mag toenemen.

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

4.6.1 Algemeen

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag afgegeven omgevingsvergunning de hieronder te noemen werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakte verharding;
- b. het wijzigen van maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- d. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

4.6.2 Uitzondering

Het in lid 4.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

4.6.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld onder 4.6.1 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;
- e. de maximale oppervlakte van in totaal 2.000 m² ten behoeve van het wonen niet wordt overschreden en de benodigde waterberging van 15% van de toe te voegen verharding van gronden is aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden;
- f. middels ecologisch onderzoek aangetoond wordt dat de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet significant worden beperkt, of niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van het Natuurnetwerk Nederland.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. weilanden;
- c. boomgaard;
- d. kleinschalig agrarisch medegebruik;
- e. dagrecreatie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kas' tevens voor een kas;
- g. onzelfstandige detailhandel van ter plaatse geproduceerde goederen.

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. erf;
- k. fiets- en wandelpaden met daarbij behorende voorzieningen, zoals bruggen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. ontsluitingswegen met daarbij behorende voorzieningen, zoals bruggen;
- o. overige bij de bestemming behorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gebouwen mogen, ook bij her- of verbouw, niet hoger worden gerealiseerd dan de bestaande goot- en/of nokhoogte.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 - 1. maximaal 1 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 2. maximaal 7 m voor vlaggenmasten;
 - 3. maximaal 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.3 Specifieke gebruiksregels

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - ondersteunend' is horeca toegestaan in categorie 1, subcategorie 1 e en ondersteunend gebruik ten behoeve van de toegel
- b. het bruto vloeroppervlak van de functie als bedoeld in lid 5.3 onder a meetelt in het totale bruto vloeroppervlak als bedoeld in lid 3.4 onder sub g en h;
- c. kleinschalig agrarisch medegebruik is toegestaan in de vorm van het houden van dieren met bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat het aantal bestaande dieren zoals opgenomen in bijlage 2 niet mag toenemen;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'kas' tevens voor een kas.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeerswegen, bestaande uit maximaal 2 rijstroken (uitgezonderd voorsorteerstroken);
- b. parkeervoorzieningen;
- c. fiets- en wandelpaden;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. bruggen;
- h. overige bij de bestemming behorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Het in gebruik nemen van de gronden van de bestemming 'Verkeer' is pas mogelijk indien een speelvoorziening is gerealiseerd binnen de grenzen van dit bestemmingsplan.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 - 1. maximaal 10 voor verkeers- en openbaar vervoersvoorzieningen;
 - 2. maximaal 15 m voor palen en masten;
 - 3. maximaal 5 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Parkeervoorzieningen moeten halfverhard worden uitgevoerd en groen worden ingepast.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging;
- c. waterkering;
- d. waterlopen;
- e. waterwegen;
- f. vijvers en plassen;
- g. bruggen;
- h. recreatief medegebruik;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'brug uitgesloten' is in uitzondering op het gestelde onder g. geen brug toegestaan;

met de daarbij behorende;

- j. voorzieningen ten behoeve van de bestemming zoals oeverbeschoeiingen, remmingswerken, dukdalven, stuwdammen, duikers en inlaatwerken;
- k. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan.
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 - 1. maximaal 7 m voor palen en masten;
 - 2. maximaal 5 m voor bruggen;
 - 3. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met de daarbij behorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. erven en tuinen;
- e. toegangspaden;
- f. parkeervoorzieningen op eigen terrein.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Gebouwen

- a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 7 meter.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 - 1. maximaal 2 m voor pergola's;
 - 2. maximaal 2 m voor erfafscheidingen voorzover gelegen achter (het verlengde van de) de voorgevel;
 - 3. maximaal 1 m voor overige erfafscheidingen;
 - 4. maximaal 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3 Specifieke gebruiksregels

- a. het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m².

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de bestemming Waarde - Archeologie geldt de voorwaarde dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,30 m waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het archeologisch onderzoek;
- b. het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

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

9.4.1 Werkzaamheden

- a. Voor het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden op of in de voor Waarde - Archeologie bestemde gronden die een diepte van 30 cm en een totaal oppervlak van meer dan 100 m² overschrijden, dient een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te worden aangevraagd.
- b. De in sub a bedoelde werken en werkzaamheden zijn:
 1. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 2. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 3. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 4. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 5. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

9.4.2 Uitzondering

Het vereiste van het verkrijgen van een omgevingsvergunning is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale beheer of onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingnetten;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de terinzagelegging van dit plan.

9.4.3 Nadere eisen

De aanvrager van een omgevingsvergunning, als bedoeld in lid 9.4.1 dient bij het indienen van de aanvraag een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de dubbelbestemming te wijzigen door voor één of meer bestemmingsvlakken de dubbelbestemming:

- a. geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, indien:
 - 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- b. de begrenzingen van de dubbelbestemming te wijzigen en/of de begrenzingen tussen de verschillende archeologische gebiedstypen te verschuiven indien:
 - 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarde of archeologische verwachting voor de betreffende gebiedsdelen moet worden aangepast.

Artikel 10 Waarde - Cultureel erfgoed

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultureel erfgoed' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het beschermen van de buitenplaats en het beschermen, verbeteren en/ of versterken van de aanwezige historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen van de landgoedbiotoop, het gemeentelijk monument en het rijksmonument.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming gelden de volgende regels:

- a. het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden als bedoeld in lid 10.1;
- b. voorafgaande aan het bouwen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Adviescommissie Welstand en Cultureel Erfgoed, waarbij in ieder geval wordt beoordeeld of het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan en/of mede strekt tot behoud en/of versterking van historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen van de landgoedbiotoop, het gemeentelijk monument en het rijksmonument.
- c. het bepaalde onder a geldt niet indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden en bouwwerken;

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

Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden gelden de volgende regels:

- a. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden als bedoeld in lid 10.1;
- b. voorafgaande aan het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Adviescommissie Welstand en Cultureel Erfgoed, waarbij in ieder geval wordt beoordeeld of het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan en/of mede strekt tot behoud en/of versterking van historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen van de landgoedbiotoop, het gemeentelijk monument en het rijksmonument.
- c. het bepaalde onder a geldt niet indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden en bouwwerken;

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

11.2 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 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 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 hoort het bevoegd gezag het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag afgegeven omgevingsvergunning de hieronder te noemen 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 werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- 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 hoort het bevoegd gezag het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Parkeren

- a. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van gebouwen wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang van de gebruiksfunctie van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, zoals deze zijn opgenomen in CROW publicatie 317, of de rechtsopvolgers hiervan.
- b. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a indien:
 - 1. op basis van gegronde redenen kan worden aangetoond dat op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien en deze in stand wordt gehouden en;
 - 2. aangetoond wordt dat dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk in de directe omgeving.

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 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, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:

- a. geringe afwijkingen van bestemmingsgrenzen, bouwvlakken en maatvoeringsvlakken tot een maximum van 3 m;
- b. het verhogen van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van de bovenste verdiepingsvloer.

vastgesteld bestemmingsplan Buitenplaats Huize Bijdorp
Gemeente Voorschoten
Projectnummer 0464889.100

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 is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen 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 5%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing is op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de 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 de 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 Buitenplaats Huize Bijdorp.

