

bestemmingsplan  
**Klein Stoephout (herstel  
bouwtitel Villawijken 2010)**  
Gemeente Wassenaar

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0629.BPKLSTOEPHOUT-VG01

*Datum:* 14 maart 2024

*Kenmerk Buro SRO:* SR230219

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

## Inhoudsopgave

1 Inleidende regels .....	4
Artikel 1 Begrippen .....	4
Artikel 2 Wijze van meten .....	10
2 Bestemmingsregels.....	12
Artikel 3 Groen .....	12
Artikel 4 Tuin .....	13
Artikel 5 Water .....	14
Artikel 6 Wonen - 1 .....	16
Artikel 7 Waarde - Archeologie 3 .....	19
Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie en landschap .....	22
3 Algemene regels .....	26
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel.....	26
Artikel 10 Algemene bouwregels .....	26
Artikel 11 Algemene gebruiksregels.....	27
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels .....	27
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels .....	28
Artikel 14 Overige regels .....	28
4 Overgangs- en slotregels.....	29
Artikel 15 Overgangsrecht.....	29
Artikel 16 Slotregel.....	29

### BIJLAGEN

Bijlage 1. Beeldkwaliteitparagraaf 20 oktober 2023

Bijlage 2. Hoofdkenmerken en waardering Stoeplaan 7-7a

Bijlage 3. Buitenplaats Klein Stoeplaan Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling 29-12-2020

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Klein Stoephout (herstel bouwtitel Villawijken 2010) met identificatienummer NL.IMRO.0629.BPKLSTOEPHOUT-VG01 van de gemeente Wassenaar;

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aan huis verbonden beroep:

Een aan huis verbonden beroep en een vrij beroep worden in de praktijk als synoniem gezien. Hiermee wordt bedoeld een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en waarbij de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Voorbeelden zijn: het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig en juridisch of daarmee gelijk te stellen gebied en beroepen op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied. Een seksinrichting is uitgesloten. Detailhandel is uitgesloten uitgezonderd bepaalde verkoop die een relatie heeft met het beroep en die ondergeschikt is aan de activiteit;

### 1.4 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voorwaarden 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 aangebouwd bijgebouw:

Een tegen het hoofdgebouw of woning gebouwd bijgebouw dat geen directe verbinding heeft met het hoofdgebouw of de woning;

### 1.7 achtererfgebied:

Erf aan de achterkant en de niet naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw;

### 1.8 achtergevel:

De tegenover de voorgevel gelegen gevel;

**1.9 achtergevelbouwgrens:**

Dat gedeelte van de bouwgrens dat tegenover de voorgevelbouwgrens ligt;

**1.10 andere bouwwerken:**

Bouwwerken, geen gebouw zijnde;

**1.11 archeologische verwachting:**

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

**1.12 archeologische waarden:**

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende (dan wel te verwachten) zichtbare en/of onzichtbare sporen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

**1.13 bebouwing:**

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

**1.14 bebouwingspercentage:**

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

**1.15 beeldbepalende zaak**

Een beeldbepalende (of karakteristieke) zaak is een zaak, geen monument zijde, waarvan de hoofdvorm van algemeen belang is:

- als kenmerkende uitdrukking van een bepaalde bouwwijze, architectuur, verkaveling of typologie;
- als kenmerkend overblijfsel van de historische ontwikkeling;
- en als zodanig is aangewezen in het bestemmingsplan.

**1.16 beschermd dorpsgezicht**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.17 bestaand:**

- Bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning.
- Bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.
- Bij peil: het peil zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, dan wel zoals is bepaald krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;

**1.18 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.19 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.20 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. Tot een bijbehorend bouwwerk worden o.a. gerekend: een uitbouw, een carport, een overkapping, een al dan niet vrijstaand bijgebouw;

**1.21 bijgebouw:**

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

**1.22 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;

**1.23 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.24 bouwperceel:**

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

De oppervlakte van een bouwperceel wordt bepaald door de eigendomssituatie zoals vastgesteld op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

**1.25 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.26 bouwvlak:**

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

**1.27 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;

**1.28 bruto vloeroppervlak:**

De vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject, gemeten volgens NEN 2580, op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen;

**1.29 cultuurhistorische waarde:**

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

**1.30 dakvlak:**

Een aaneengesloten deel van een hellend dak dat in één vlak is gelegen;

**1.31 deskundige(n)**

Een (of meer) door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke vakspecialist(en). Binnen deze definitie moet ook de commissie voor welstand en cultureel erfgoed worden gelezen;

**1.32 eengezinswoning:**

Een gebouw dat bestaat uit uitsluitend één woning;

**1.33 erf:**

Een aaneengesloten stuk grond rondom een gebouw dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

**1.34 erfscheiding:**

De feitelijke begrenzing van een erf;

**1.35 hoofdgebouw:**

Een gebouw, of een gedeelte daarvan, noodzakelijk voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**1.36 karakteristieke zaak:**

Een karakteristieke (of beeldbepalende) zaak is een zaak, geen monument zijde, waarvan de hoofdvorm van algemeen belang is:

- als kenmerkende uitdrukking van een bepaalde bouwwijze, architectuur, verkaveling of typologie;
- als kenmerkend overblijfsel van de historische ontwikkeling;
- en als zodanig is aangewezen in het bestemmingsplan;

**1.37 natuurwaarde:**

de natuurwaarde van een gebied wordt bepaald door de bestaande of potentiële ecologische en landschappelijke waarde van het gebied, de ligging binnen de natuurlijke structuur en zijn belang voor de natuurlijke waterhuishouding van de omgeving. Het gaat kort gezegd om alle waardevolle natuurlijke elementen en factoren in een gebied;

**1.38 normaal onderhoud:**

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

**1.39 pand:**

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

**1.40 peil:**

De hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein. Indien sprake is van een geaccidenteerd aansluitend terrein wordt het peil door het bevoegd gezag in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning bepaald;

**1.41 prostitutie:**

Het zich ten behoeve van een ander tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten;

**1.42 seksinrichting:**

Een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.43 stalgebouw:**

Een gebouw dat dient tot verblijf van dieren zoals paarden, koeien e.d.;

**1.44 toegangshek:**

Dat deel van het hek of afscheiding rondom een perceel dat toegang geeft tot dat perceel. Pilasters en/of kolommen worden geacht deel uit te maken van een toegangshek;

**1.45 tuin:**

Dat deel van het erf dat als zodanig is bestemd;



**1.46 verkavelingsstructuur:**

De wijze waarop en de schaal waarin percelen zijn verkaveld, als typerend samenhangend geheel voor het betreffende (deel)gebied. Villawijken maakt onderscheid tussen: wijkaanleg, straatverkaveling en individuele verkaveling;

**1.47 verticale projectie:**

De projectie van een object of deel van een object op het verticale vlak;

**1.48 voorgevel:**

De naar een (openbare) weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meer dan een zijde naar een (openbare) weg is gekeerd en/of geen sprake is van een (openbare) weg in de nabije omgeving, de als zodanig door burgemeester en wethouders aangewezen gevel(s);

**1.49 voorgevelbouwrens:**

Dat gedeelte van de bouwrens dat bij het bouwplan aan de naar een (openbare) weg gekeerde zijde van het bouwvlak of, indien een bouwvlak met meer dan één zijde naar de (openbare) weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aangewezen zijde(n), niet mag worden overschreden;

**1.50 woning:**

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.51 zijgevel:**

De gevels aan weerszijden van en gebouw, niet zijnde een voorgevel of achtergevel;

**1.52 zijgevelbouwrens:**

Dat gedeelte van de bouwrens dat op of aansluitend aan de zijgevels ligt.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de lengte, breedte en diepte van een gebouw:

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren);

### 2.2 de 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.

Indien het terrein voor en achter het gebouw niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel.

Bij kopgevels, zijnde de kortste gevel(s) van een gebouw of bouwblok, wordt geen goothoogte gemeten. Dwarskappen (bij meer dan twee kopgevels) dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm en dus te voldoen aan de maximaal toegestane goothoogte;

### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.5 afstanden onderling:

De afstanden tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstanden van bouwwerken tot de (zijdelingse) erfscheiding en perceelsgrenzen, en de afstanden van bouwwerken tot de as van de openbare weg of het hart van een leiding worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

### 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 de oppervlakte van een overkapping

Tussen de buitenste horizontale projecties van de dakconstructie;

### 2.8 de inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels, inclusief erkers, (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

## **2.9 de bebouwde oppervlakte:**

De bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en boven peil met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle bebouwing op het bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt opgeteld;

## **2.10 afstand vanaf bouwgrenzen:**

Bij het bepalen van afstanden vanaf een voorgevel-, zijgevel-, of achtergevelbouwrens of de lijn van een bouw- of bestemmingsvlak: de afstanden worden gemeten vanaf het hart van de op de verbeelding aangegeven lijnen.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden buiten beschouwing gelaten ondergeschikte bouwdelen als:

- plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en erkers, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt;
- balkons, koekoeken, schoorstenen, luifels en ventilatiekanalen, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
- overstekende daken, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,80 meter bedraagt. Voor overstekende daken van bijgebouwen geldt een maat van 0,50 meter;
- liftruimtes aan de achterzijde van een gebouw, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte niet meer dan 6,00 m<sup>2</sup> bedraagt;
- dakopbouwen ten behoeve van lifthuizen en andere technische voorzieningen, mits de overschrijding van de hoogte niet meer dan 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte van zo'n dakopbouw niet meer dan 8,00 m<sup>2</sup> bedraagt.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, bescherming, versterking en/of herstel van bos;
- b. een tuinmuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur';
- c. voetpaden.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:

- a. maximaal de bestaande danwel de oorspronkelijke maten voor een tuinmuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur'.

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen of hoofdgebouwen.

- a. Gesloten verhardingen in de tuin zijn niet toegestaan, behoudens als toegangspaden en opritten naar het hoofdgebouw en de garage(s) c.q. de bijgebouw(en) en in voorkomende gevallen ten behoeve van de ontsluiting van achterpaden.
- b. Terrassen mogen geen groter oppervlakte hebben dan 30% van het tot 'Tuin' bestemde deel van het erf tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>.
- c. Waar gronden met de bestemming 'Tuin' grenzen aan de bestemming 'Water' zijn geen steigers toegestaan.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag, met uitzondering van erfscheidingen en toegangshekken geen bebouwing worden opgericht.

#### 4.2.2 Erfafscheidingen en toegangshekken

- a. De hoogte van erfscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.
- b. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toegangshek' is één toegangshek met een breedte van maximaal 6 meter toegestaan.
- c. Voor toegangshekken en pilasters geldt een maximum hoogte van 2 meter.
- d. Voor erfscheidingen en toegangshekken, exclusief pilasters, geldt dat deze vanaf de grond en open constructie moet hebben, met dien verstande dat ten minste 75% van de verticale projectie van de erfscheiding c.q. het toegangshek open moet zijn.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Erfscheidingen

In afwijking van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.2 sub d](#) kan voor erfscheidingen die deel uitmaken van het ontwerp van de woning én in het verlengde daarvan een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen worden afgeweken van genoemd percentage. Dit ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders, die zich daarbij laat adviseren door deskundigen.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

De gronden gelegen voor de voorgevel van een woning en in een verlengde daarvan te trekken lijn mogen niet worden gebruikt voor stalling van caravans, voer- en vaartuigen.

## Artikel 5 Water

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water, waterberging en daarbij behorende oevers en voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Ten dienste van de bestemming zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan, waaronder bruggen, dammen en/of duikers en kunstwerken en beschoeiingen.

#### 5.2.2 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken die noodzakelijk zijn voor de waterhuishouding, oeverbescherming en/of verbinding van oevers, mag niet meer bedragen dan 2 meter. Deze andere bouwwerken moeten voldoen aan de op dat moment geldende Keur en Beleidregels van het hoogheemraadschap van Rijnland. In voorkomende gevallen dient een vergunning bij Rijnland te worden gevraagd.

#### 5.2.3 Steigers

Steigers zijn toegestaan waar het water, bedoeld binnen deze bestemming, grenst aan achtererven en deze achtererven niet naar de openbare weg zijn gekeerd mits:

- a. de lengte ervan niet meer bedraagt dan 50% van de perceelsbreedte met een maximum van 10 meter;
- b. de oppervlakte van een steiger niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>;
- c. een steiger niet meer dan 1/6 van de breedte van het water over het water uitsteekt, met een maximum van 3 meter;
- d. een steiger niet meer dan 0,0 meter boven het NAP uitsteekt (waterpeil is 0,6 meter onder NAP);'
- e. vooraf toestemming is gevraagd aan de eigenaar van het water waarboven wordt gebouwd;
- f. voldaan is aan de op dat moment geldende Keur en Beleidregels van het hoogheemraadschap van Rijnland en voor de steiger een vergunning bij Rijnland is gevraagd.

#### 5.2.4 Beschoeiingen

De hoogte van oeverbeschoeiingen mag maximaal 0,00 meter boven NAP bedragen (waterpeil is 0,6 meter onder NAP).

#### 5.2.5 Oeververbinding/brug

- a. Voor bouwpercelen die via een oeververbinding / brug ontsloten worden geldt, dat het aantal oeververbindingen niet meer mag bedragen dan één.
- b. Indien in de bestaande situatie al sprake is van meer oeververbindingen dan is dat aantal tevens het maximaal toegestane aantal.
- c. Een oeververbinding mag niet breder zijn dan 3 meter.
- d. Indien een oeververbinding ten tijde van de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan al breder was dan is deze breedte tevens de maximaal toegestane breedte.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en de afmetingen van andere bouwwerken in relatie tot:

- a. de instandhouding van c.q. het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de instandhouding van de aan de gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in artikel 8 en artikel 9;
- c. de verkeersveiligheid; als gevolg van bebouwingsmogelijkheden mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan;
- d. de sociale veiligheid; voorkomen dient te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

## Artikel 6 Wonen - 1

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. eengezinswoningen;
- b. werkruimtes voor een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat werkruimtes alleen in het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen zijn toegestaan, de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en dat de vloeroppervlakte ten behoeve van een beroep aan huis maximaal 30% van de oppervlakte van de woning bedraagt tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- c. ruimte voor een bed and breakfast, ondergeschikt aan de woonfunctie;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- e. water.

Ten dienste van de bestemming zijn tuinen, erven, toegangspaden, parkeerplaatsen en andere bouwwerken toegestaan.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Nieuwbouwmogelijkheid

- a. Op het bouwperceel met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw' mag binnen de aangegeven begrenzing één woning worden gebouwd.
- b. Het maximum bebouwd oppervlak en de maximum goothoogte en maximum bouwhoogte van een nieuwbouwwoning mogen niet meer bedragen dan de maatvoering die op de verbeelding is aangegeven.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van het hoofdgebouw met de entree te worden gebouwd, dan wel maximaal 1 m daarachter;
- d. De afstand tot de zijdelingse terreinscheiding bedraagt ten minste 6 meter.

#### 6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak

- a. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is een bijgebouw toegestaan.
- b. De goot- en bouwhoogte van het bijgebouw mogen maximaal 2,75 meter respectievelijk 5 meter bedragen.

#### 6.2.3 Andere bouwwerken

- a. De hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van erfscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen.
- b. Erfscheidingen, exclusief pilasters, dienen vanaf de grond een open constructie te hebben, met dien verstande dat tenminste 75% van de verticale projectie van de erfscheiding open moet zijn.
- c. Voor zover van andere bouwwerken redelijkerwijs een oppervlakte kan worden gemeten, bijv. overkappingen, mag de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 12,5 m<sup>2</sup>.
- d. Indien sprake is van een vrijstaande overkapping, die dus constructief geen deel uitmaakt van een woning, dient deze overkapping op tenminste 2 meter uit de woning te worden gebouwd.
- e. Andere bouwwerken waarvan redelijkerwijs een oppervlakte kan worden gemeten dienen tenminste 3 meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd.



#### 6.2.4 Zwembaden

Onoverdekte zwembaden en de daarbij behorende andere bouwwerken zijn toegestaan, mits:

- a. per woning niet meer dan één zwembad wordt aangelegd;
- b. de oppervlakte van een zwembad niet meer bedraagt dan 65 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van een zwembad maximaal 0,5 meter bedraagt;
- d. een hoek of zijde van het zwembad is gesitueerd binnen een zone van 10meter rondom de woning;
- e. een zwembad is gesitueerd op een afstand van ten minste 2 meter achter de achtergevel van de woning of een in het verlengde daarvan te trekken lijn;
- f. de afstand van een zwembad tot een erfscheiding ten minste 5 meter bedraagt;
- g. door de aanleg van een zwembad geen aantasting plaatsvindt van natuur- en landschapswaarden zoals bedoeld in artikel 8 en artikel 9 en ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.

#### 6.2.5 Tennisbanen

Tennisbanen en de daarbij behorende andere bouwwerken zijn toegestaan, mits:

- a. per woning maximaal één tennisbaan is toegestaan;
- b. de oppervlakte van een tennisbaan niet meer dan 650 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. tennisbanen uitsluitend zijn toegestaan op tenminste 5 meter achter de achtergevel of een in het verlengde daarvan te trekken lijn;
- d. de afstand van een tennisbaan tot de erfscheiding ten minste 10 meter bedraagt;
- e. de hoogte van hekken/ballenvangers mag maximaal 4 meter bedragen met dien verstande dat deze maximale maat alleen geldt voor hekken op de korte kant van de baan;
- f. de situering van een tennisbaan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorisch en/of natuur- en landschapswaarden zoals bedoeld in artikel 8 en artikel 9, dit ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.

#### 6.2.6 Steigers

Steigers zijn toegestaan waar het erf, niet zijnde het deel van het erf met de bestemming 'Tuin', grenst aan het water, mits:

- a. de lengte ervan niet meer bedraagt dan 50% van de perceelsbreedte met een maximum van 10 meter;
- b. de oppervlakte van een steiger niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>;
- c. een steiger niet meer dan 1/6 van de breedte van het water over het water uitsteekt, met een maximum van 3 meter;
- d. de hoogte van een steiger mag maximaal 0,0 meter boven het NAP bedragen (waterpeil ligt circa 0,6 meter onder NAP);
- e. voldaan is aan de op dat moment geldende Keur en Beleidsregels van het hoogheemraadschap van Rijnland en voor de steiger een vergunning bij Rijnland is gevraagd.

#### 6.2.7 Beschoeiingen

De hoogte van oeverbeschoeiingen mag maximaal 0,0 meter boven NAP bedragen (waterpeil ligt circa 0,60 meter onder NAP).

### **6.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en de afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken in relatie tot:

- a. de instandhouding van c.q. het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de instandhouding van de aan de gronden eigen zijnde cultuurhistorische en landschapswaarden, zoals vastgelegd in artikel 8;
- c. de verkeersveiligheid: als gevolg van bebouwingmogelijkheden mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan;
- d. de gebruiksmogelijkheden op naastgelegen bestemmingen, met dien verstande dat andere bestemmingen niet in hun gebruik mogen worden beperkt.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **6.4.1 Bed and breakfast**

Het gebruik van een deel van de woning als bed en breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een bed and breakfast is alleen in de woning toegestaan;
- b. de bruto vloeroppervlakte van de bed & breakfast mag maximaal 30% van de oppervlakte van de woning bedragen tot een maximum van 70 m<sup>2</sup>.

#### **6.4.2 Gebruik bijgebouw**

Een bijgebouw bij een woning dient slechts voor bergings- en/of stallingsdoeleinden en mag niet worden gebruikt:

- a. als woning of gastenverblijf;
- b. ten behoeve van een aan huis gebonden beroep;
- c. als stalgebouw.

Reeds bestaand strijdig gebruik van bijgebouwen geeft geen recht op extra oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van bergings- en/of stallingsdoeleinden.

#### **6.4.3 Voorwaardelijke verplichting Wet natuurbescherming**

Het bouwen van bouwwerken overeenkomstig de bestemming 'Wonen - 1' is uitsluitend toegestaan indien voldoende vaststaat dat voldaan wordt aan het soortenbeschermingsregime, zoals bedoeld in de wet natuurbescherming en zoals nader benoemd in de als bijlagen bij toelichting, bijlage 5 bijgevoegde 'Quickscan In het kader van de Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening Zuid-Holland'.

## Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.
- b. Met betrekking tot het bouwen binnen deze bestemming gelden de hieronder omschreven regels. Deze regels hebben, bij strijdigheid daarmee, voorrang boven de regels genoemd in de artikelen 3 tot en met 6 van dit bestemmingsplan.
- c. Voor zover de bestemming 'Waarde - Archeologie' op de verbeelding geheel of gedeeltelijk samenvalt met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn deze dubbelbestemmingen nevens geschikt. Ingeval van een ruimtelijke ingreep zal, afhankelijk van de aard en effecten van die ingreep, een zorgvuldige belangafweging moeten worden gemaakt.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op:

- 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<sup>2</sup>;
- 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.

#### 7.2.2 Selectiebesluit

De uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 7 lid 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 artikel 7 lid 3 sub b zijn van overeenkomstige toepassing.

#### 7.2.3 Advies

Indien er sprake is van het bouwen van een bouwwerk waarbij niet voldaan wordt aan de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 7 lid 2.1 sub a onder b en c en waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kan de aanvrager vooraf schriftelijk archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2.1 indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de archeologische waarden, zoals onder artikel 7 lid 3 sub a bedoeld, door de bouwactiviteiten 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 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.

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

#### 7.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 7 lid 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 er 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.

#### 7.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 7 lid 4.1, is niet van toepassing, indien de grondroerende werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 7 lid 3 sub a en b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een certificaat zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
- g. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- h. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

### 7.4.3 Toelaatbaarheid

Het bepaalde in [artikel 7 lid 4.1](#) is slechts toelaatbaar indien door deze werken en/of werkzaamheden aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden op deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd. Dit nadat, door een in overleg met burgemeester en wethouders aangewezen deskundige, onderzoek is gedaan waaruit blijkt dat er geen aantasting van de genoemde waarden zal optreden.

### 7.4.4 Selectiebesluit

De uitzonderingen zoals genoemd in [artikel 7 lid 4.2](#) onder b en c zijn 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 [artikel 7 lid 4.6 sub c](#) zijn van overeenkomstige toepassing.

### 7.4.5 Advies

Indien er sprake is van een activiteit waarbij niet voldaan wordt aan de uitzonderingen zoals genoemd in [artikel 7 lid 4.2](#) onder b en c en waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kan de aanvrager vooraf schriftelijk een archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

### 7.4.6 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, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op artikel 7.4.5 onder b bedoeld, 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. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
  5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

### 7.4.7 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 7 lid 3](#) en [artikel 7 lid 4](#) te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

## Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie en landschap

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde - Cultuurhistorie en landschap aangewezen gronden zijn, behalve voor andere voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor het behoud en zo mogelijk de versterking van de aan deze gronden, panden en objecten (schuur/stal, tuinmuren en restanten van het parkbos, moestuin, boomgaardweide, composteerterrein en watergang) eigen zijnde cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de bijlagen bij de regels behorende bijlagen 1 (beeldkwaliteitsplan), 2 (hoofdkenmerken waardering gebouwen en objecten Stoeplaan 7 en 7a) en 3 (tuinhistorisch onderzoek en waardstelling). Deze dubbelbestemming richt zich met name ook op natuur en landschapswaarden op deze gronden.
- b. Met betrekking tot het bouwen binnen deze bestemming gelden de hieronder omschreven regels. Deze regels hebben, bij strijdigheid daarmee, voorrang boven de regels genoemd in de artikelen 3 tot en met 6 van dit bestemmingsplan.
- c. Voor zover de bestemming Waarde - Cultuurhistorie en landschap op de verbeelding geheel of gedeeltelijk samenvalt met de bestemming Waarde - Archeologie 3 zijn deze dubbelbestemmingen nevensgeschikt. Ingeval van een ruimtelijke ingreep zal, afhankelijk van de aard en effecten van die ingreep, een zorgvuldige belangenafweging moeten worden gemaakt.

### 8.2 Bouwregels

Het bouwen op de in artikel 8 lid 1 bedoelde gronden, is niet toegestaan, tenzij in aanvulling op de regels van de onderliggende bestemmingen voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. De aanwezige cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in bijbehorende bijlagen bij de regels bijlagen 1, 2 en 3, mogen niet worden aangetast;
- b. De cultuurhistorische waarden worden toereikend hersteld en om te kunnen beoordelen of de erfgoedwaarden in voldoende mate worden hersteld is voorafgaand aan de bouw van de woning, zoals bedoeld in artikel 6 lid 1, een door bevoegd gezag goedgekeurd inrichtings- en herstelplan nodig.
- c. Het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in artikel 8 lid 2, sub a en b adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen. Het inrichtings- en herstelplan wordt tevens voorafgaand voor advies voorgelegd aan het bevoegd gezag van de provincie Zuid-Holland;
- d. Aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op de aanwezige en te herstellen cultuurhistorische waarden;
- e. Bouwwerken als bedoeld in artikel 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn toegestaan indien de cultuurhistorische waarde van het pand of object, zoals beschreven in de bij de regels behorende bijlagen 1, 2 en 3 niet wordt aangetast en er hieromtrent een advies is verkregen van de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen;
- f. Afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is slechts toegestaan indien de cultuurhistorische waarde van het pand of object, zoals beschreven in de bij de regels behorende bijlagen 1, 2 en 3 niet wordt aangetast en er hieromtrent een advies is verkregen van de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen.

### 8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en de afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken in relatie tot:

- a. de instandhouding van c.q. het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de instandhouding van de aan de gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in [artikel 8 lid 1](#);
- c. de natuur- en landschapswaarden die in het geding zijn, waarbij gedacht moet worden aan accidentatie, waterstructuren, bos- en beplantingsstructuren in samenhang met de landschappelijke hoofdstructuur.

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot strijdig gebruik wordt gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/ of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige cultuurhistorische waarden worden aangetast;
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Water' en 'Wonen-1' is uitsluitend toegestaan indien uit een door bevoegd gezag goedgekeurd inrichtings- en herstelplan voldoende vaststaat dat uiterlijk binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, danwel binnen twee jaar na oplevering van de woning, gestart wordt met de instandhoudings- en herstelwerkzaamheden van de erfgoedwaarden (waaronder in ieder geval de schuur/stal, de tuinmuren en restanten van parkbos, moestuin, boomgaardweide, composteerterrein en watergang) zoals beschreven in de bij de regels behorende bijlagen 1, 2 en 3. Deze verplichting richt zich met name ook op natuur- en landschapswaarden op gronden in het plangebied.
- c. Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het gebruik van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden;
- d. Het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in [artikel 8 lid 4](#) sub a en b adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen. Het in te dienen inrichtings- en herstelplan wordt tevens voorafgaand voor advies voorgelegd aan het bevoegd gezag van de provincie Zuid-Holland
- e. Aan de omgevingsvergunning voor het gebruik van een bouwwerken en gronden kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op de aanwezige cultuurhistorische waarden;

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

#### 8.5.1 Verbodsbepaling

Met inachtneming van het gestelde in [artikel 8 lid 1](#) is het binnen het gehele plangebied verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het kappen van bomen die deel uitmaken van bestaande laanbeplanting, parken en plantsoenen;
- b. het kappen van beplanting op gronden die deel uitmaken van de landschappelijke structuur;
- c. aantasting van bestaande natuurlijke accidentatie op gronden, het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden met een grotere hoogte dan 30 centimeter;
- d. het realiseren van zwembaden en tennisbanen;
- e. het aanleggen van verharde wegen, paden of parkeerstroken en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen met een grotere plaatselijke oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup>, tenzij daarmee direct toegang wordt verschaft tot een woning en/of bijbehorende bijgebouwen dan wel een gebouw met een andere functie, met dien verstande dat:
  1. Een landschappelijke inpassing is in alle gevallen vereist.

2. Bij een toename van verhard oppervlak is het beleid van Rijnland zoals vastgelegd in de Keur en beleidsregels mede een toetsingskader.
- f. aantasting van wateren, waterlopen, sloten en greppels door graven, dempen, verdiepen, vergroten en/of herprofilering;
  - g. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
  - h. alle overige werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale onderhoud van de gronden.

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunning wordt gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

### **8.5.2 Toelaatbaarheid**

Het bepaalde in [artikel 8 lid 5.1](#) is slechts toelaatbaar indien door deze werken en/of werkzaamheden aan de cultuurhistorische waarde van deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd. Dit zo nodig nadat, door een in overleg met burgemeester en wethouders aangewezen deskundige, onderzoek is gedaan waaruit blijkt dat er geen aantasting van de cultuurhistorische waarden zal optreden. Dit wordt beoordeeld aan de hand van een vooraf door het bevoegd gezag goedgekeurd inrichtings- en herstelplan. Het inrichtings- en herstelplan wordt tevens voorafgaand voor advies voorgelegd aan het bevoegd gezag van de provincie Zuid-Holland.

### **8.5.3 Uitzondering**

Het bepaalde in [artikel 8 lid 5.1](#) is niet van toepassing op het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden in het kader van onderhoud en beheer.

### **8.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Slopen van bouwwerken als bedoeld in kan slechts worden toegestaan indien hiervoor een omgevingsvergunning is verleend door het bevoegd gezag. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. Een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt verleend indien de (gedeeltelijke) sloop niet zorgt voor een aantasting van de waarde beschreven in de bij de regels behorende bijlagen 1, 2 en 3;
- b. Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom het slopen gewenst is en dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden die verloren gaan;
- c. Het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in [artikel 8 lid 6](#), sub a en b adviseren door de Commissie Welstand en Cultuurhistorie Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen; Dit wordt beoordeeld aan de hand van een vooraf door het bevoegd gezag goedgekeurd inrichtings- en herstelplan. Het inrichtings- en herstelplan wordt tevens voorafgaand voor advies voorgelegd aan het bevoegd gezag van de provincie Zuid-Holland.
- d. Aan de omgevingsvergunning voor het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op de te beschermen cultuurhistorische waarden.



### **8.7 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag is bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming Waarde - Cultuurhistorie en landschap te verwijderen indien dat op basis van nader verkregen cultuurhistorische kennis wenselijk is. Hiervoor geldt de volgende regel:

- a. Het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling adviseren door de Commissie Welstand en Cultuurhistorie Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen, waarbij er voor het verlenen van de vergunning een positief advies noodzakelijk is.

## 3 Algemene regels

### Artikel 9 Anti-dubbelregel

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 10 Algemene bouwregels

#### 10.1 Voorkomen strijdigheid gebouw

Geen gebouw mag worden opgericht, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een situatie zou ontstaan, waarbij aan deze regels niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking zou worden vergroot.

#### 10.2 Voorkomen strijdigheid door ander bouwwerk of uitvoeren van een werk

Geen ander bouwwerk, werk -geen bouwwerk zijnde- of werkzaamheid mag worden uitgevoerd, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een situatie zou ontstaan, waarbij aan deze regels niet langer meer zou worden voldaan, dan wel reeds bestaande afwijking zou worden vergroot.

#### 10.3 Regel inzake ondergronds bouwen

Bij de beoordeling van ondergrondse bouwwerken gelden de regels van de bovenliggende bestemming, tenzij in de regels anders is bepaald, dan wel voor de onderlaag een afzonderlijke bestemming is gegeven in welk geval de regels van die bestemming gelden.

#### 10.4 Regels uitstekende delen buiten dakvlak

Van een gebouw, waarvoor een maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de betreffende gevel snijden ter hoogte van de maximum goothoogte en terugvallen onder hoeken van 45° met de horizon, dan wel de voor het betreffende gebouw in deze regels specifiek bepaalde dakhellingen, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen, zoals dakkapellen (die voldoen aan [artikel 10 lid 5](#)), antennes en schoorstenen, buiten beschouwing blijven.

#### 10.5 Regels inzake dakkapellen

Van dakkapellen, zowel gelegen in het gevel- als op het dakvlak, mag de gezamenlijke breedte per woning en per vlak niet meer bedragen dan 50% van de gevelbreedte. De breedte wordt gemeten langs de voet van de dakkapel. Voor de gevelvlakken of dakvlakken die niet naar de openbare weg zijn gekeerd geldt geen breedtebeperking. Aanvullend gelden de volgende voorwaarden:

- a. de afstand van de afgewerkte bovenzijde van de dakkapel reikt niet hoger dan 2,2 m boven de voet van de dakkapel;
- b. de afstand van een dakkapel tot de zijkant van het dakvlak of gevelvlak mag, in horizontale projectie gemeten, nergens minder bedragen dan 0,5 m;
- c. dakkapellen op mansardekappen zijn alleen toegestaan op het onderste dakvlak.
- d. op bijgebouwen zijn geen dakkapellen toegestaan.

## **10.6 Keur hoogheemraadschap van Rijnland**

Binnen 3 meter uit de oeverlijn van de bestemming 'Water' mag geen bebouwing worden opgericht. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van dit verbod. Alvorens deze omgevingsvergunning te verlenen dienen zij advies in te winnen bij het hoogheemraadschap van Rijnland.

## **Artikel 11 Algemene gebruiksregels**

### **11.1 Gebruiksbeplanning**

Het is verboden gronden en bouwwerken te (laten) gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de op de verbeelding aangegeven bestemming en deze regels.

### **11.2 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in het eerste lid wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 7.10 Wro, in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is voor de opslag van materialen welke strekken tot realisering van de aan de grond gegeven bestemming, voor het normale onderhoud van tuinen en erven, waterlopen, paden en wegen;
- b. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting, tenzij voldaan wordt aan het gemeentelijk locatiebeleid inzake seksinrichtingen.

### **11.3 Omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11 lid 1 indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 12 Algemene aanduidingsregels**

### **12.1 Grondwaterbeschermingsgebied**

Indien tevens sprake is van een 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn ingrepen in de bodem alleen toegestaan als deze zich verdragen met het gestelde in de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland.

## Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

### 13.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere regel afgeweken kan worden, zijn burgemeester en wethouders bevoegd middels een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels in dit plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages tot een maximum van 10%, indien de afwijking noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming of een ingekomen bouwaanvraag en die afwijking geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van derden en aan cultuurhistorische en/of natuur- en landschapswaarden;
- b. het oprichten van gebouwen ten behoeve van openbaar nut, met dien verstande dat de inhoud niet meer dan 75 m<sup>3</sup> en dat de goothoogte niet meer dan 3,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mogen bedragen;
- c. het oprichten van andere bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- d. geringe afwijkingen van bestemmings- of bouwgrenzen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- e. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van de telecommunicatie, mits deze bouwwerken van geringe horizontale afmetingen zijn en mits:
  1. bij vrijstaande bouwwerken de bouwhoogte niet meer dan 40 meter bedraagt, de locatie past binnen het gemeentelijk antennebeleid;
  2. in het geval het bouwwerk op een ander gebouw wordt geplaatst, de toegelaten bouwhoogte van dat gebouw met niet meer dan 6 meter wordt overschreden;
- f. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van het landelijk alarmeringsnetwerk mits:
  1. bij vrijstaande bouwwerken de bouwhoogte niet meer dan 25 meter bedraagt;
  2. in het geval het bouwwerk op een ander gebouw wordt geplaatst, de toegelaten bouwhoogte van dat gebouw met niet meer dan 6 meter wordt overschreden;
- g. de bouw van straatmeubilair binnen bestemmingen waar dit krachtens de bestemmingsbepalingen niet bij recht is toegestaan;
- h. de bouw van bergbezinkbassins met een inhoud van niet meer dan 1.000 m<sup>3</sup>;
- i. het bouwen binnen 3 meter uit de oeverlijn van de bestemming 'Water' mits daarvoor een positief advies van het hoogheemraadschap van Rijnland voorligt.

### 13.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 13 lid 1](#) wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 14 Overige regels

### 14.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van het gebruik van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat, gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden, in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de gemeentelijke parkeernormen. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger(s).

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. 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.
- b. 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%.
- c. Het bepaalde onder a 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

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van 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.
- d. Het bepaalde onder a 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 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Klein Stoephout (herstel bouwtitel Villawijken 2010)'.